

**Provisionsfrei! Traumhaus mit Pool, PV-Anlage & vielen Extras - Ihr Zuhause mit Wohlfühlgarantie!**



**Objektnummer: 8257/284**

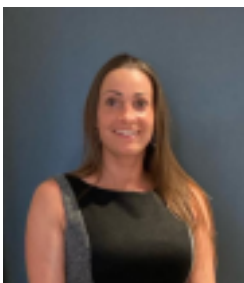
**Eine Immobilie von Wohnimpuls Immostudio e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                             |
|-------------------------------|-----------------------------|
| Adresse                       | Neudorf an der Mur          |
| Art:                          | Haus - Einfamilienhaus      |
| Land:                         | Österreich                  |
| PLZ/Ort:                      | 8424 Gabersdorf             |
| Baujahr:                      | 2006                        |
| Zustand:                      | Neuwertig                   |
| Alter:                        | Neubau                      |
| Wohnfläche:                   | 188,00 m²                   |
| Nutzfläche:                   | 269,00 m²                   |
| Gesamtfläche:                 | 269,00 m²                   |
| Zimmer:                       | 6                           |
| Bäder:                        | 2                           |
| WC:                           | 2                           |
| Balkone:                      | 1                           |
| Terrassen:                    | 1                           |
| Stellplätze:                  | 5                           |
| Keller:                       | 81,00 m²                    |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 54,20 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A</b> 0,75               |
| Kaufpreis:                    | 549.000,00 €                |
| Provisionsangabe:             |                             |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



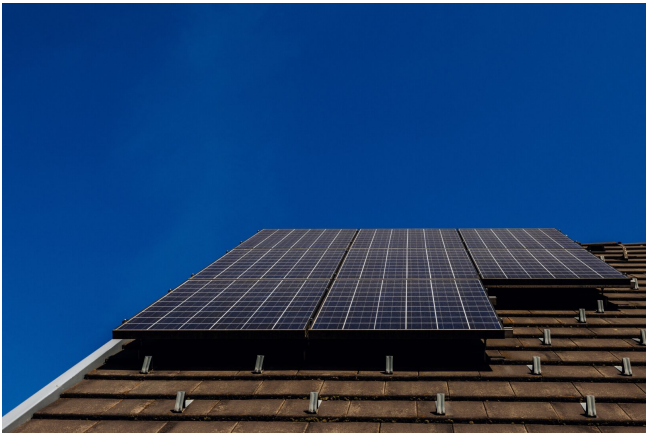
Anita Pavic

# WOHNIMPULS

IMMOSTUDIO















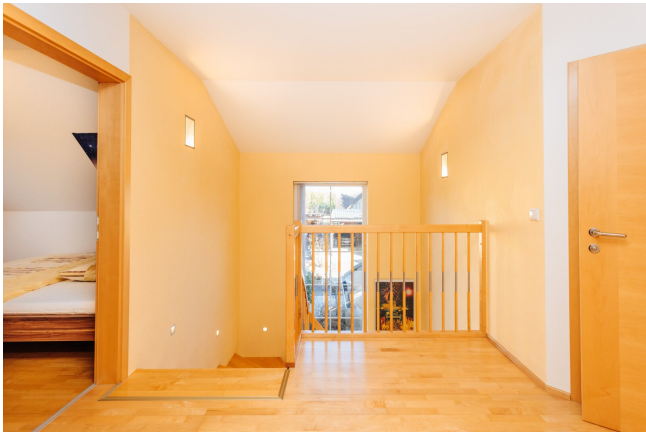


















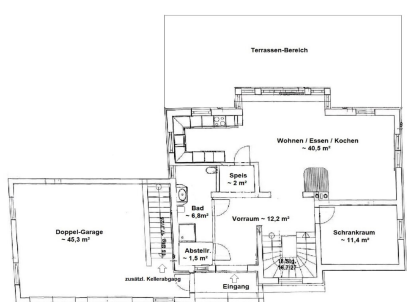




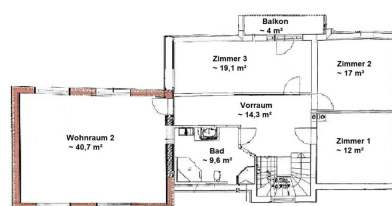
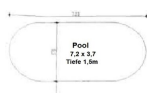






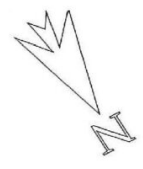


Erdgeschoss-Skizze



Obergeschoss-Skizze





### Kellergeschoss Skizze

## Objektbeschreibung

In einer beliebten Umgebung auf einer Anhöhe gelegen, besticht dieses im Jahr 2006 erbaute Haus durch seine durchdachte Raumaufteilung, interessante Besonderheiten, die tolle Lage mit netter Nachbarschaft sowie den herrlichen Weitblick.

Genießen Sie auf rund 188 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem voll beheizten 81 m<sup>2</sup> Kellergeschoss, viel Privatsphäre und ausreichend Platz für Sie und Ihre Familie. Ein großer, schön angelegter Garten mit Pool, herrlicher Terrasse, Hochbeeten, Gewächshaus, Kleintiergehege und zahlreichen Spielgeräten für Ihre Kinder ist im Kaufpreis bereits enthalten.

Dank der durchdachten Raumaufteilung und der großzügigen Größe könnte das Wohnhaus auch als Zwei-Generationen-Haus umfunktioniert werden. Ein weiterer großer Pluspunkt ist der separate Abgang zum Kellerbereich, der ungestörtes Arbeiten von zu Hause aus ermöglicht – auch mit Kundenbesuchen, ohne den Alltag der Familie zu beeinträchtigen.

Situiert ist das Wohngebäude auf einem eingezäunten Grundstück mit einer Fläche von etwa 870 m<sup>2</sup>.

Und so gliedert sich Ihr neues Zuhause auf:

### **Erdgeschoss:**

- Geräumiger Vorraum
- Abstellraum & Speisekammer
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Ein vielseitig nutzbarer Raum (z. B. Gästezimmer oder Ankleide)
- Lichtdurchfluteter, etwa 40 m<sup>2</sup> großer Wohn-Essbereich mit angrenzender, offener Küche und direktem Zugang zur großzügigen Terrasse und zum Garten

### **Obergeschoss:**

- Vorraum
- Drei getrennt begehbare Zimmer, wovon eines über einen Balkon mit Ausblick verfügt
- Geräumiges Badezimmer mit Doppelwaschbecken und Whirlpoolwanne
- Ein weiterer heller, heimeliger Wohnbereich mit etwa 40 m²

### **Kellergeschoss:**

- Vorraum
- Waschraum mit Dusche und Waschbecken
- Zwei flexible Räume für Hobby, Fitness, Sauna oder auch ideal nutzbar, zu Arbeitszwecken
- Technikraum & Pelletslager
- Direkter Zugang zum Kellerbereich

### **Highlights der Liegenschaft:**

- **Gemütlicher Kachelofen mit Sichtfenster** für wohlig warme Abende
- **Indirekte Beleuchtungselemente** – inklusive dimmbarer Steuerung
- **Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung** für perfekte Temperatur

- **Elektrische Raffstores & Insektenschutz** für optimalen Wohnkomfort
- **Dolby-Surround-Vorrichtung** – für ein Heimkinoerlebnis
- **Zentralstaubsaugersystem** – bequeme Handhabung und geringer Geräuschpegel
- **Samsung Klimaanlage mit WindFree-Technologie** in allen Zimmern
- **Wäscheschacht und separater Waschraum** – für mühelose Wäschepflege
- **Photovoltaikanlage (5,3 kW) inkl. Speicher** – nachhaltig und kostenschonend
- **PV-Anlage inkl. Akku zur Notstromvorsorge** - gesicherte Energieversorgung
- **Riesige Terrasse mit elektrischer Markise** für angenehme Beschattung
- **Pool (7,2 x 3,7 m, 1,5 m tief)** für erfrischende Sommertage
- **Gartenhütte, Holzlager & Kleintiergatter** – perfekt für Hühnerhaltung
- **Hochbeete & Naschgarten inklusive kleinem Gewächshaus**
- **1000 l Regenwasserauffangbehälter** zur ökologischen Bewässerung
- **Kinderspielgeräte**, damit für die wichtigsten Bedürfnisse gleich gesorgt ist
- **Langlebige Natursteinböden im Außenbereich** mit idealer Wärmeabsorbierung
- **Doppelgarage mit zwei elektrischen Toren** und direktem Kellerzugang

Überzeugen Sie sich selbst und lassen Sie sich begeistern von diesem Anwesen mit viel Wohnkomfort in einer traumhaften Umgebung.

Sichern Sie sich gleich einen Besichtigungstermin, um Ihr Traumhaus kennenzulernen :)

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <3.750m

Krankenhaus <4.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <3.250m

Höhere Schule <4.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <3.250m

Einkaufszentrum <3.250m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <4.500m

Polizei <4.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.750m

Bahnhof <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap