

**AM WALDRAND ZUHAUSE! Modern, großzügig, in
absoluter Ruhe!**



Objektnummer: 1757/334

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8144 Haselsdorf-Tobelbad
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	190,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	3
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,07 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,41
Kaufpreis:	720.000,00 €
Provisionsangabe:	

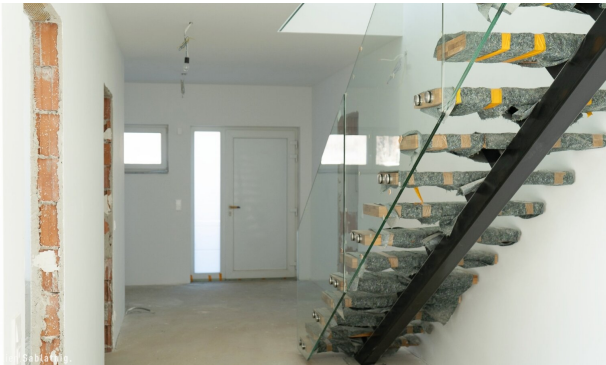
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

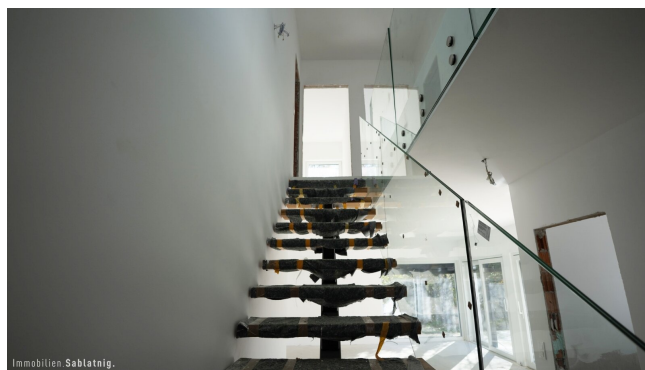


Gertrud Sablatnig MBA

Immobilien Sablatnig
Lindengasse
8501 Lieboch





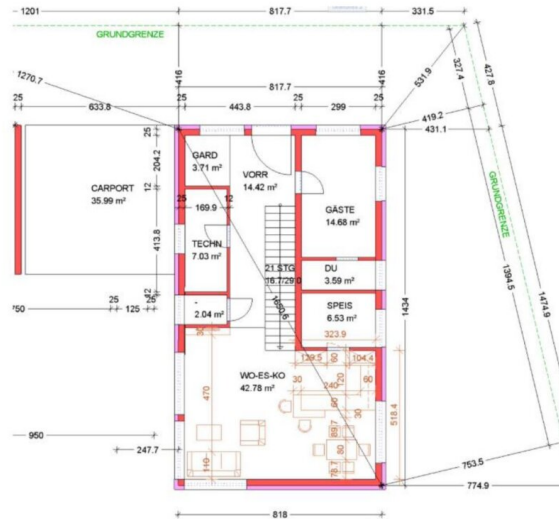








Plan Erdgeschoß

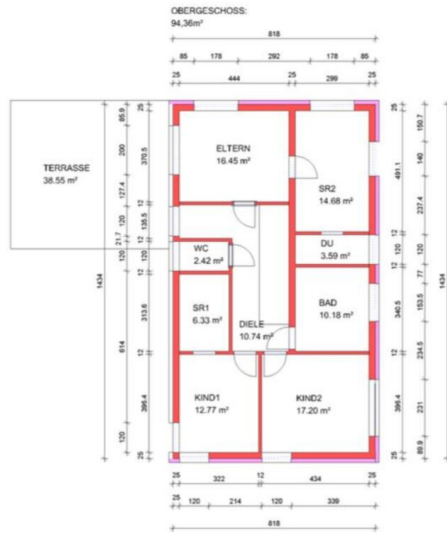


Die gesamte Wohnfläche erstreckt sich über 189,14 m² und ist wie folgt aufgeteilt:

Erdgeschoß:

- Wohnfläche: 94,78 m²
- Sonnenterrasse
- Pool
- Doppelcarport
- Gästezimmer mit separatem Badezimmer

Plan Obergeschoß



Obergeschoß:

- Wohnfläche: 94,36 m²
- Sonnenterrasse: 38,55 m²
-
- Hauptschlafzimmer mit anschließendem Schrankraum und eigenem Badezimmer
- 2 Kinderzimmer mit Schrankraum bzw. eigenem Badezimmer







Objektbeschreibung

Modernes Einfamilienhaus mit Pool in ruhiger Waldrandlage!

In einer idyllischen Sackgassenlage am Waldrand erwartet Sie dieses moderne Einfamilienhaus auf einem ca. 800 m² großen Grundstück. Das Haus bietet ca. 190 m² Wohnfläche, großzügige Räume und maximale Privatsphäre. Bereits beim Betreten eröffnet der Eingangsbereich den Blick bis in den angrenzenden Wald. Ein Gästezimmer mit eigenem Duschbad sowie der Technikraum befinden sich im Erdgeschoss.

Der offene Wohn- und Essbereich überzeugt mit einer versteckten Speis und direktem Zugang zur sonnigen, seitlich ums Haus verlaufenden Terrasse – ein uneinsehbarer Rückzugsort mit Blick ins Grüne und Zugang zum Pool.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, darunter das Elternschlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank und eigenem Bad. Zwei weitere Zimmer – eines ebenfalls mit begehbarem Kleiderschrank – runden die Ebene ab. Highlight ist die rund 38 m² große Terrasse, die statisch für einen Jacuzzi vorbereitet wurde. Ein großes Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie eine separate Toilette vervollständigen das Raumkonzept.

Ausstattung im Überblick

- Swimmingpool mit 8 m x 4 m
- Vorrichtung für Smart-Home
- Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung
- Elektrische Raffstores mit Funkfernbedienung
- Leerverrohrung für Photovoltaikanlage
- Starkstrom- und Wasseranschluss auf Terrasse und im Garten
- Badewanne

- Doppelcarport

Eine reizvolle Option bietet das angrenzende Baugrundstück, das bei Interesse miterworben werden kann.

Belagsfertige Ausführung – Ihre Chance zur individuellen Gestaltung!

Das Haus ist nahezu fertiggestellt – es fehlen lediglich Bodenbeläge, Fliesen, Sanitärausstattung, Innentüren sowie die Pooltechnik und Folie. Diese Ausführungsstufe bietet Ihnen die einmalige Gelegenheit, die finalen Details ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten und das Haus ganz persönlich zu vollenden.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, ein hochwertiges, belagsfertiges Einfamilienhaus in traumhafter Waldrandlage ganz nach Ihren Vorstellungen zu vollenden – Ihr persönlicher Rückzugsort wartet auf Sie.

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Gertrud Sablatnig, MBA

Staatlich konzessionierte Immobilienmaklerin

Lindengasse 1/3c, 8501 Lieboch

Tel: [+43/664 88 14 04 85](tel:+4366488140485)

E-Mail: gertrud@immobilien-sablatnig.at

Alle Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers und sind ohne Gewähr. Weiters möchten wir Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Kaufanbots besteht. Eine Besichtigung ist selbstverständlich unverbindlich und kostenlos.

WICHTIGER gesetzlicher HINWEIS:

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (§11FAGG) Unterlagen und Besichtigungstermine für unsere Immobilien erst dann zusenden und vereinbaren können, wenn Sie uns bestätigen, dass Sie über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden und unser sofortiges Tätigwerden wünschen.

Des weiteren ersuchen wir um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung, sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift, Telefonnummer und Mail Adresse bearbeiten bzw.

detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Wir bitten um Ihr Verständnis, vielen Dank!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <2.000m

Klinik <9.500m

Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Polizei <2.000m

Post <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <8.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <2.500m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap