

## Gemütliche Doppelhaushälfte mit Pool



Objektnummer: 440

Eine Immobilie von **partner4immo gmbh**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6170 Zirl
<b>Baujahr:</b>	2002
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	145,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Claudia und David Schmied

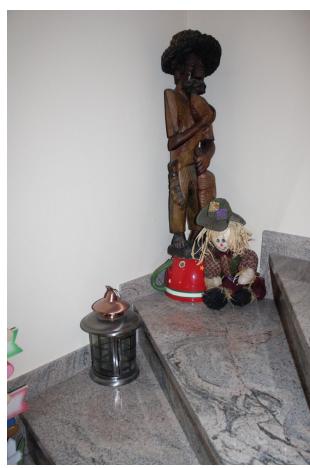
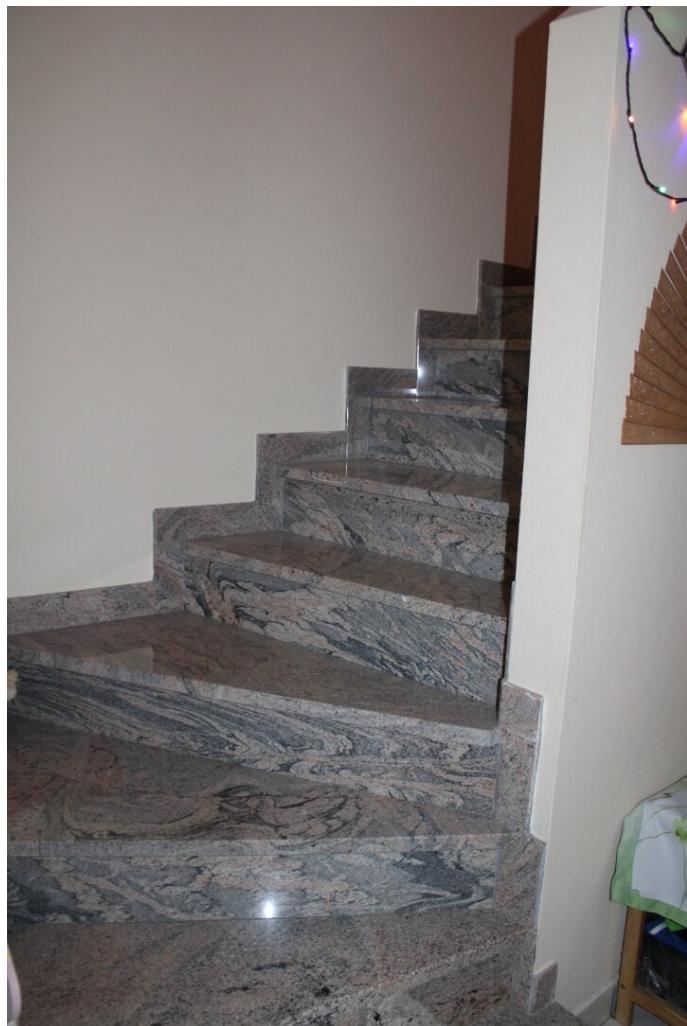
partner4immo gmbh  
Fachental 30  
6233 Kramsach

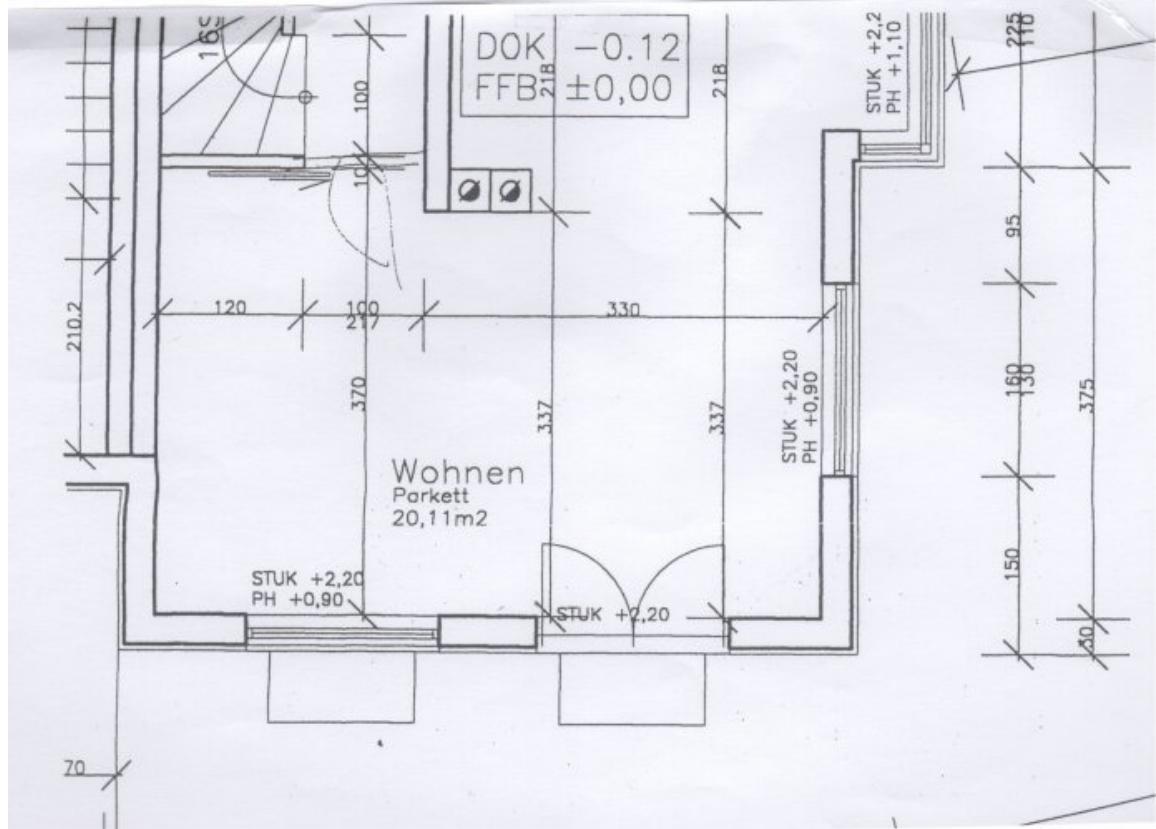
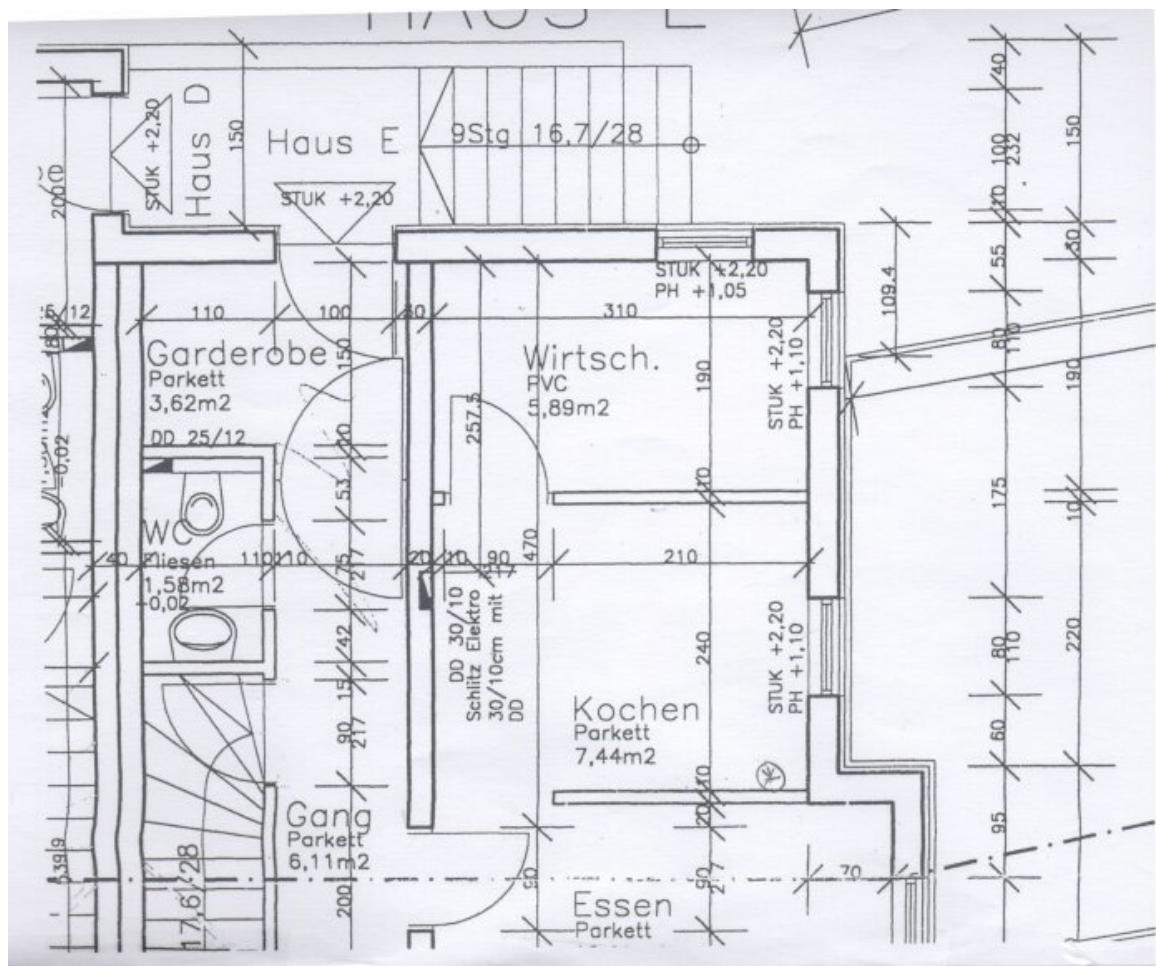
T +43-5337-90 100  
H +43-664-46 44 024

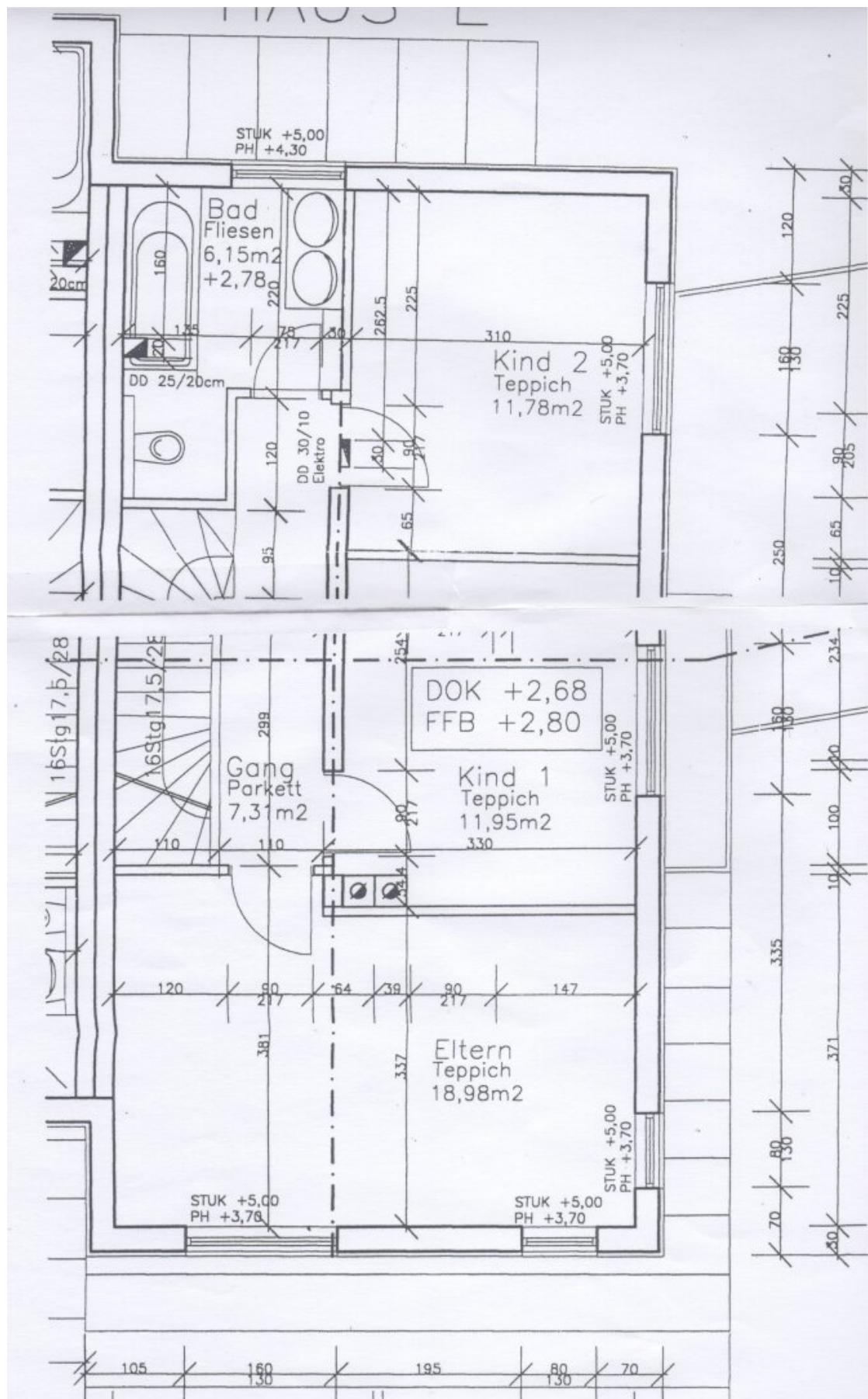






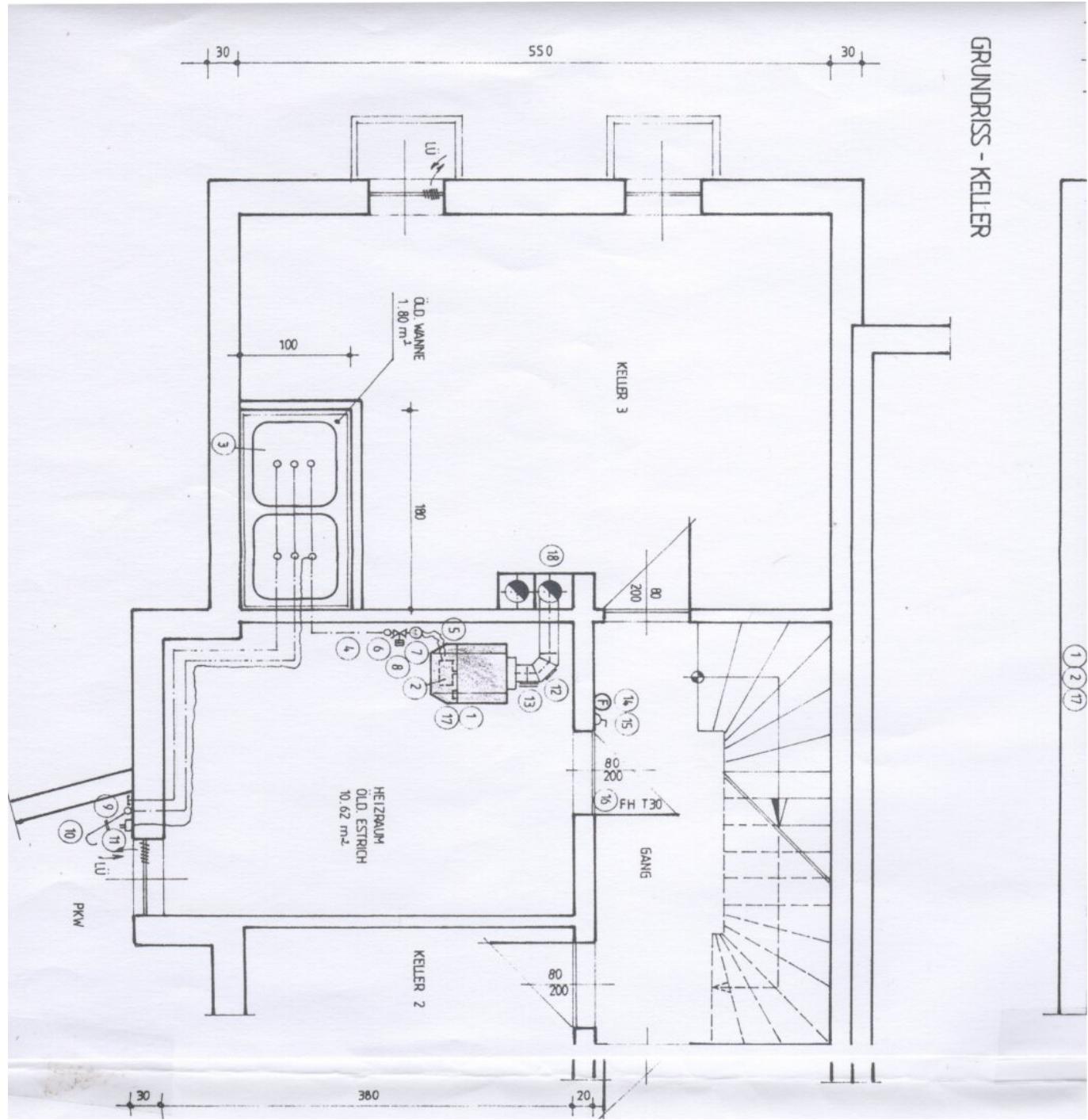






GRUNDRISS - KELLER

① ② ⑦



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine grosszügige Doppelhaushälfte mit Garten und Pool.

Die Immobilie erstreckt sich über großzügige 145 m<sup>2</sup> und bietet Ihnen vier lichtdurchflutete Zimmer, die sich ideal für Ihre individuellen Bedürfnisse gestalten lassen. Ob als gemütliches Familiennest oder als Rückzugsort für entspannte Stunden – hier finden Sie den perfekten Raum für Ihre Ideen.

Die gepflegte Doppelhaushälfte besticht durch ihren charmanten Charakter und moderne Annehmlichkeiten. Der offene Wohnbereich mit integrierter Küche lädt zu geselligen Abenden mit Freunden und Familie ein. Die Einbauküche ist nicht nur funktional, sondern auch ein echter Blickfang. Genießen Sie die Vorzüge eines Kachelofens, das in den kälteren Monaten für eine wohlige Atmosphäre sorgt.

Das Erdgeschoss besteht aus Wohzimmer mit Wohnküche, einer Speis oder Büro mit Fenster hinter der Küche, Gäste WC und einer Garderobe.

Im OG sind 3 geräumige Schlafzimmer und ein Bad untergebracht.

Der Keller verfügt über genügend Stauraum, einen Wirtschaftsraum, eine Sauna und Wellnessdusche.

Der Außenbereich dieser Immobilie ist ein weiteres Highlight. Der liebevoll gestaltete Garten bietet Ihnen nicht nur Platz zum Entspannen, sondern auch die Möglichkeit, sich im eigenen Privatpool mit Wärmepumpe abzukühlen. Die Poolheizung wird vollständig über die installierte 6kw/h PV Anlage betrieben. Die Terrasse und der Balkon laden dazu ein, die Sonne zu genießen und schöne Stunden im Freien zu verbringen.

Durch die PV Anlage mit 6 kw/h samt einer Batteriebank mit 5 kw/h gestalten sich die Betriebskosten sehr gering.

Ein besonderes Plus sind die zwei Stellplätze, einer davon ein Carport, die Ihnen und Ihren Gästen ausreichend Parkmöglichkeiten bieten.

Zögern Sie nicht, diese einmalige Gelegenheit zu nutzen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser traumhaften Doppelhaushälfte verzaubern. Ihr neues Zuhause in Zirl wartet auf Sie!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir

übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m

Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <10.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <2.000m

Post <1.500m

Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap