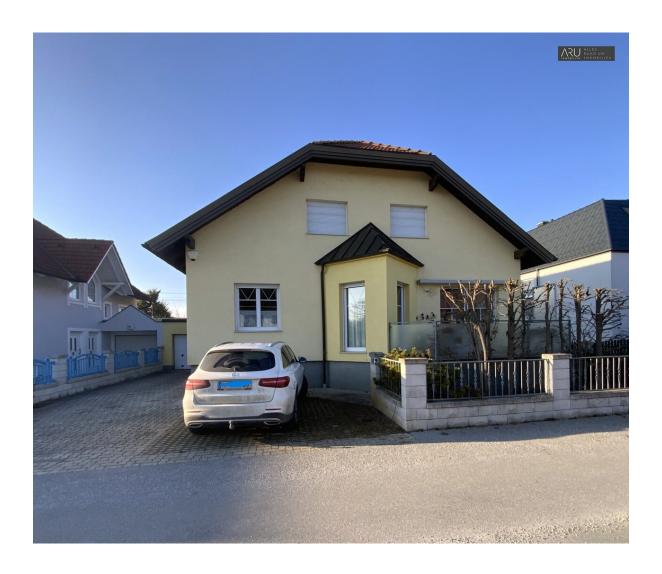
# \*\*Schönes und großzügiges Einfamilienhaus mit Schwimmteich\*\*



Objektnummer: 5953/446

Eine Immobilie von ARU Immobilien GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Haus Art: Land: Österreich

2253 Weikendorf PLZ/Ort:

Baujahr: 1992 **Zustand:** Gepflegt Wohnfläche: 214,00 m<sup>2</sup> 120,00 m<sup>2</sup> Nutzfläche:

Zimmer: 6 Bäder: 3 WC: 3 Terrassen: 1 Stellplätze:

Keller: 120,00 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: D 129,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: C 1,75

Kaufpreis: 529.000,00€ Betriebskosten: 75,00 €

Heizkosten: 250,00 € **Sonstige Kosten:** 30,00 €

Provisionsangabe:

19.044,00 € inkl. 20% USt.

# **Ihr Ansprechpartner**



**Lukas Wolf** 









































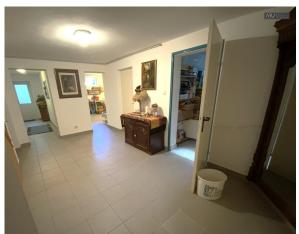






















# **Objektbeschreibung**

Zum Verkauf steht dieses liebevoll gestaltete Eigenheim vereint mit modernem Komfort, einem einladenden Ambiente und ist **ideal für Familien, Paare oder jeden, der das Landleben schätzt.** 

Das Haus ist großzügig angelegt, hat eine durchdachten Raumaufteilung und teilt sich auf wie folgt:

#### EG:

- großzügiger Wohn- Essbereich
- Küche mit praktischem Abstellraum
- Schlafzimmer
- begehbarer Schrankraum
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschbecken
- separates WC mit Fenster
- Vorraum

#### OG:

- Wohnzimmer
- Büro
- 2 ca. gleich große Schlafzimmer

 Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC Das Haus besticht durch seine stilvolle Innenausstattung. Die großzügige Einbauküche ist der perfekte Ort, um kulinarische Köstlichkeiten zu zaubern und gesellige Abende mit Freunden und Familie zu verbringen. Der Garten ist eine wahre Wohlfühloase: Ein eleganter Schwimmteich bietet nicht nur Erfrischung, sondern auch ein optisches Highlight. Hier lässt sich die Natur in vollen Zügen genießen – ob beim Sonnenbaden, Grillen oder einfach beim Abschalten vom Alltag. Die Befeuerung erfolgt mittels einer Gas-Zentralheizung. An kühleren Tagen sorgt ein gemütlicher Kamin im Wohnbereich für wohlige Wärme und eine besonders heimelige Atmosphäre. Ein weiteres Plus: Das Haus ist voll unterkellert und bietet auf rund 120 m² zusätzliche Nutzfläche für Hobbys, Stauraum oder sogar einen privaten Wellnessbereich. Eine Garage und Abstellplätze direkt vor der vor der Garage runden das Gesamtpaket ab. Hier können Sie den 3D-Rundgang beginnen (ggf. kopieren Sie bitte den Link und fügen Sie ihn in den Browser ein): https://my.matterport.com/show/?m=fVg45nhiaV5

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den

# Vorzügen dieser Immobilie begeistern!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

# Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <2.500m Apotheke <3.000m Klinik <2.500m

## Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m Schule <1.000m

# **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m Bäckerei <3.000m

## Sonstige

Geldautomat <1.000m Bank <1.000m Post <1.000m Polizei <2.500m

## Verkehr

Bus <500m Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap