

TRAUMHAFTES EINFAMILIENHAUS in Wilfersdorf! Ca. 198 m² Wohnfläche, Garten - Terrasse & Garage!



Immobilien.Sablatnig.

Objektnummer: 1757/349

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3434 Tulbing
Baujahr:	1980
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	197,30 m ²
Nutzfläche:	203,96 m ²
Bäder:	1
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	731,00 m ²
Keller:	81,88 m ²
Heizwärmebedarf:	E 155,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,93
Kaufpreis:	649.000,00 €
Betriebskosten:	150,00 €
USt.:	15,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Daniel Robin Schmidt

Immobilien Sablatnig
Lindengasse 1
8501 Lieboch

T +43676 555 39 20

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

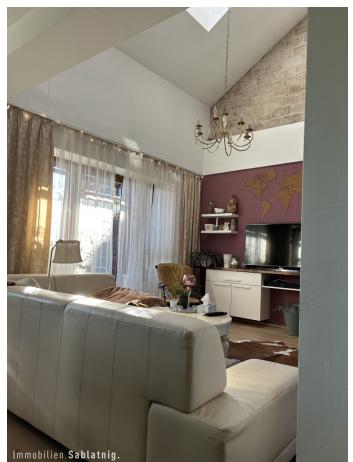
ermin zur



Immobilien Sablatnig.



Immobilien Sablatnig.



Immobilien Sablatnig.



Immobilien Sablatnig.



Immobilien Sablatnig



Immobilien Sablatnig



Immobilien Sablatnig

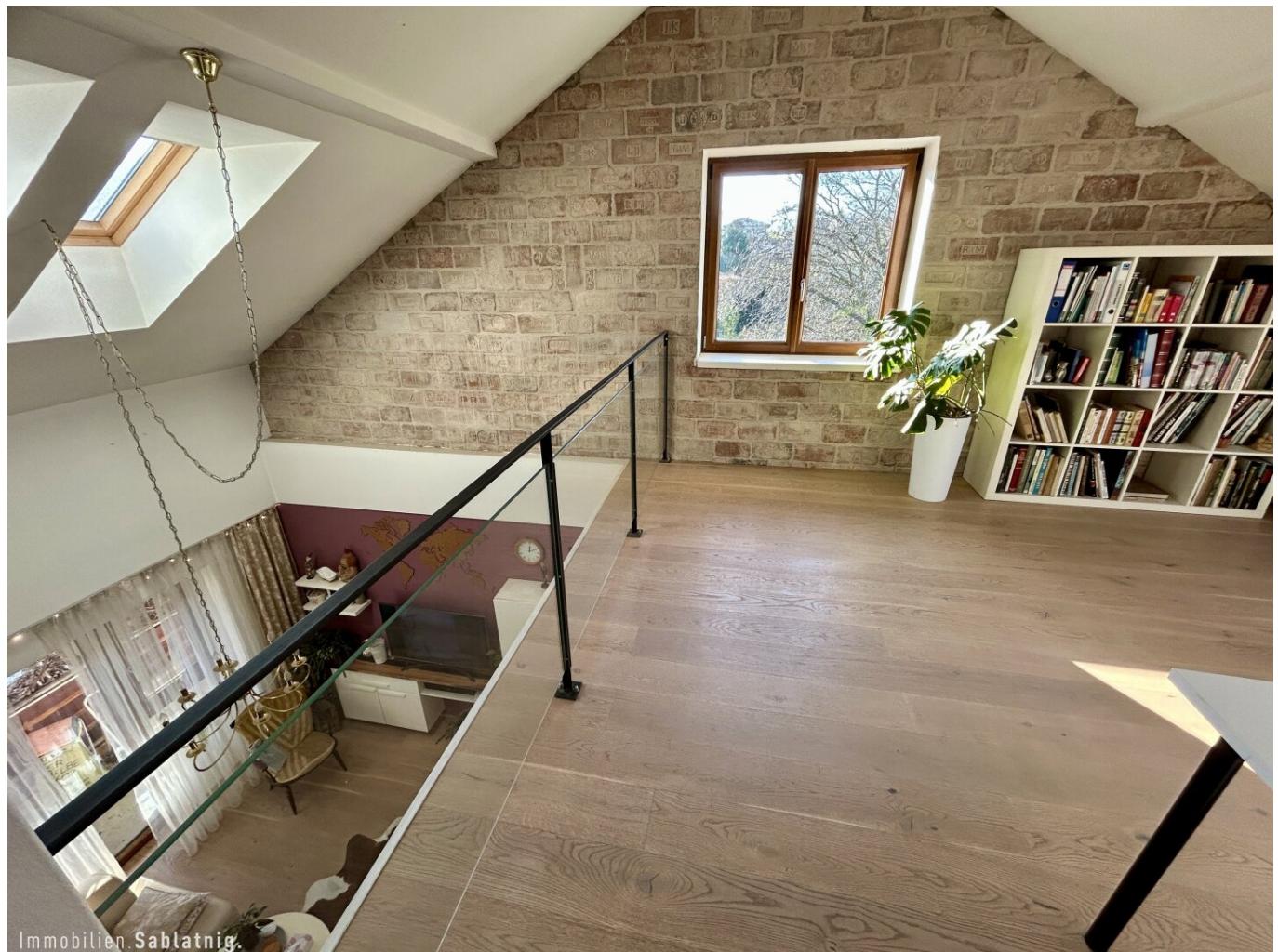


Immobilien Sablatnig



Immobilien Sablatnig







Immobilien Sablatnig.



Immobilien Sablatnig.



Immobilien Sablatnig.







Immobilien Sablatnig.



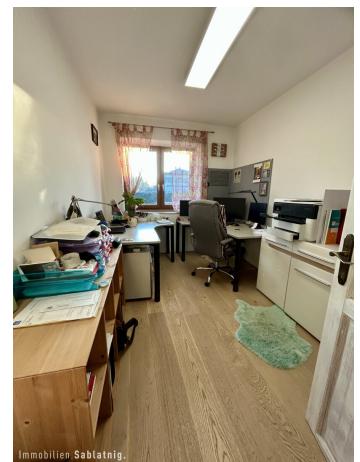
Immobilien Sablatnig.



Immobilien Sablatnig.









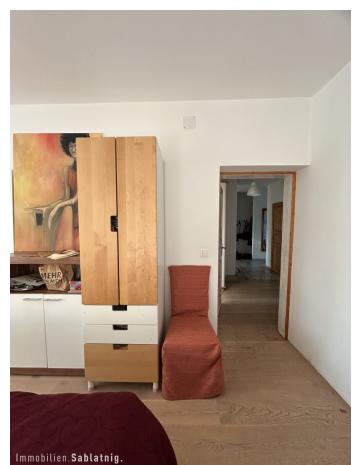




Immobilien.Sablatnig.



Immobilien.Sablatnig.



Immobilien.Sablatnig.



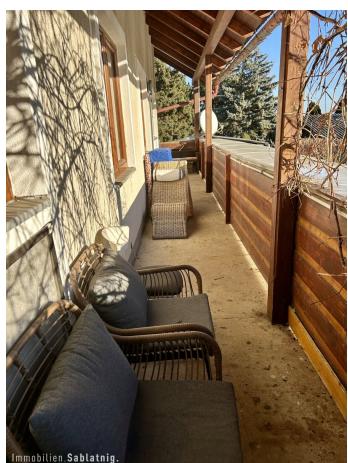
Immobilien Sablatnig.



Immobilien Sablatnig.



Immobilien Sablatnig.





Immobilien Sablatnig.



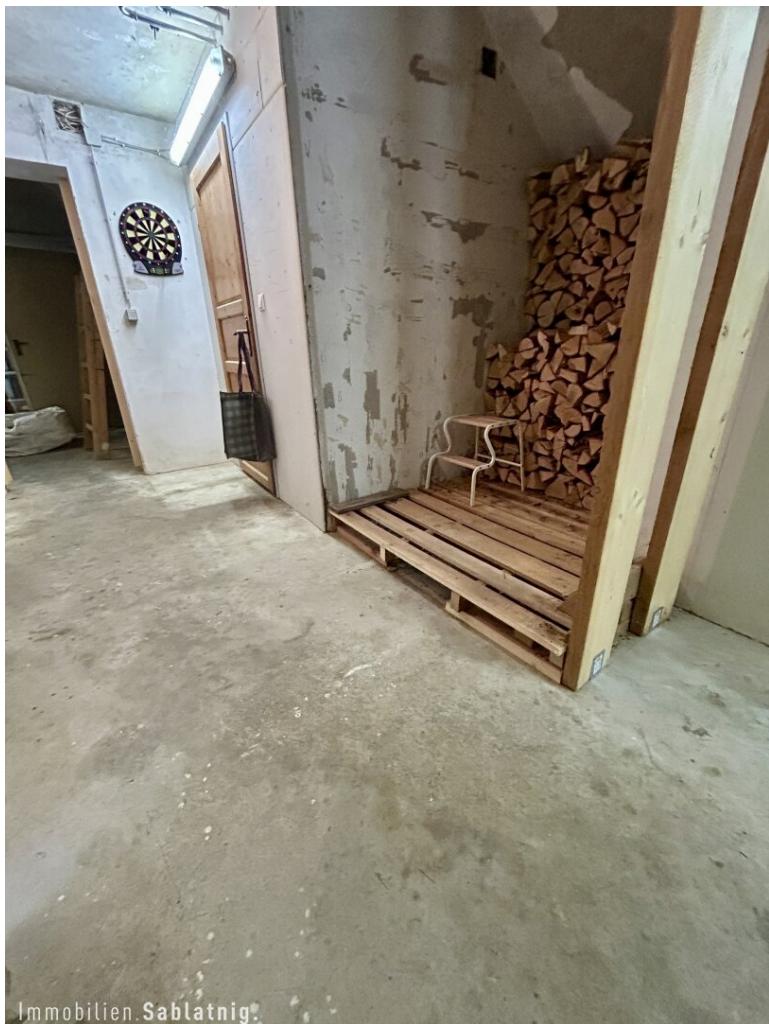
Immobilien Sablatnig.



Immobilien Sablatnig.











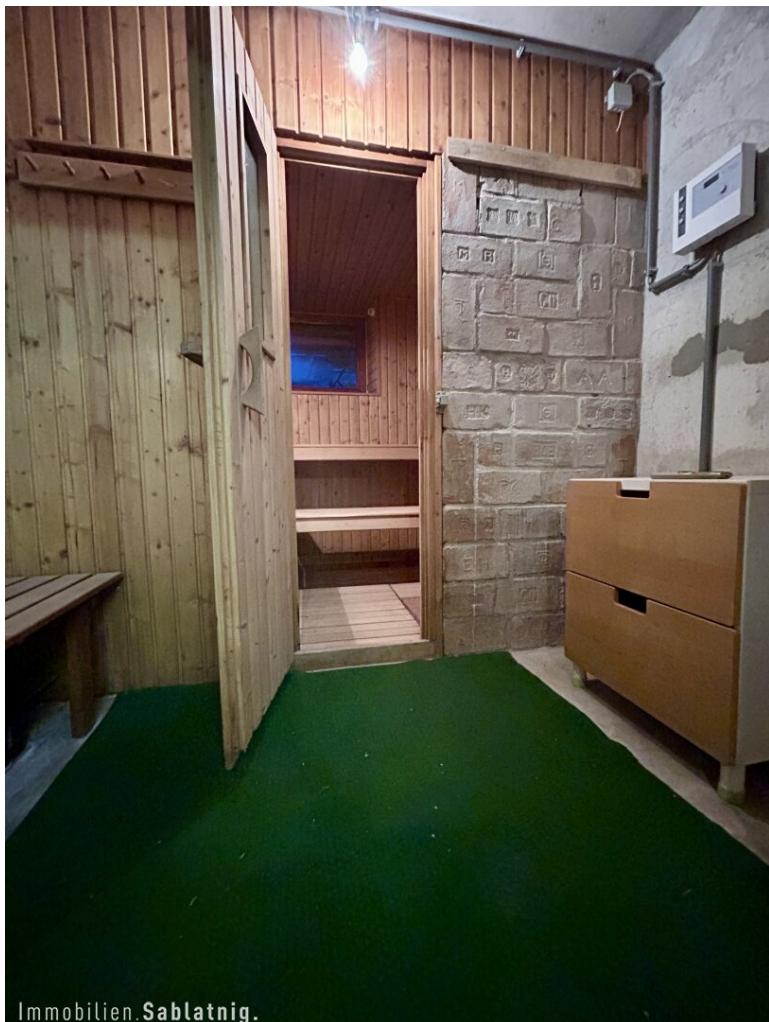
Immobilien Sablatnig.



Immobilien Sablatnig.



Immobilien Sablatnig.



Immobilien **Sablatnig**.



Immobilien **Sablatnig**.



Immobilien **Sablatnig**.



Immobilien Sablatnig.



Immobilien Sablatnig.



Immobilien Sablatnig.



Mobilien Sablatrig.



Mobilien Sablatrig.

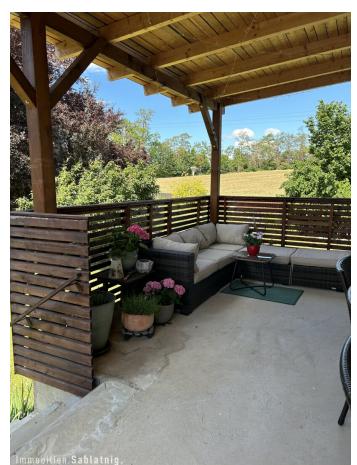


Immobilien Sablatnig.











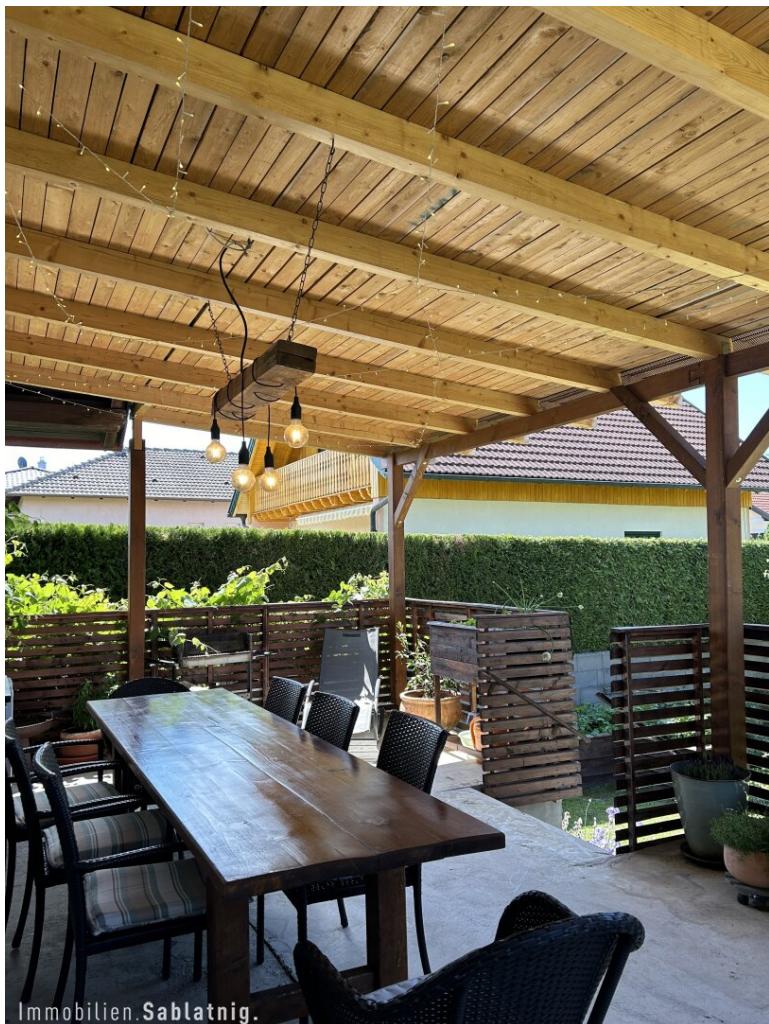
Immobilien Sablatnig.



Immobilien Sablatnig.



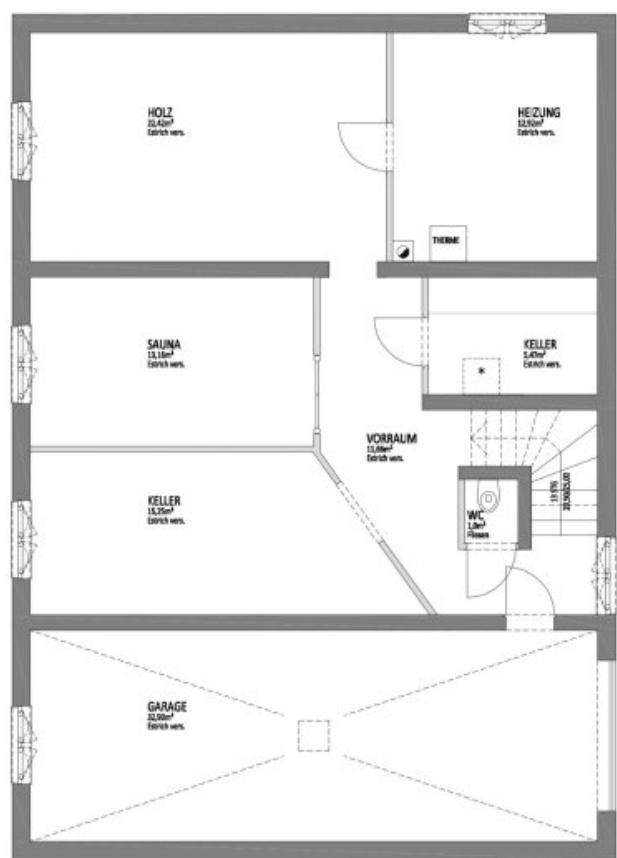
Immobilien Sablatnig.

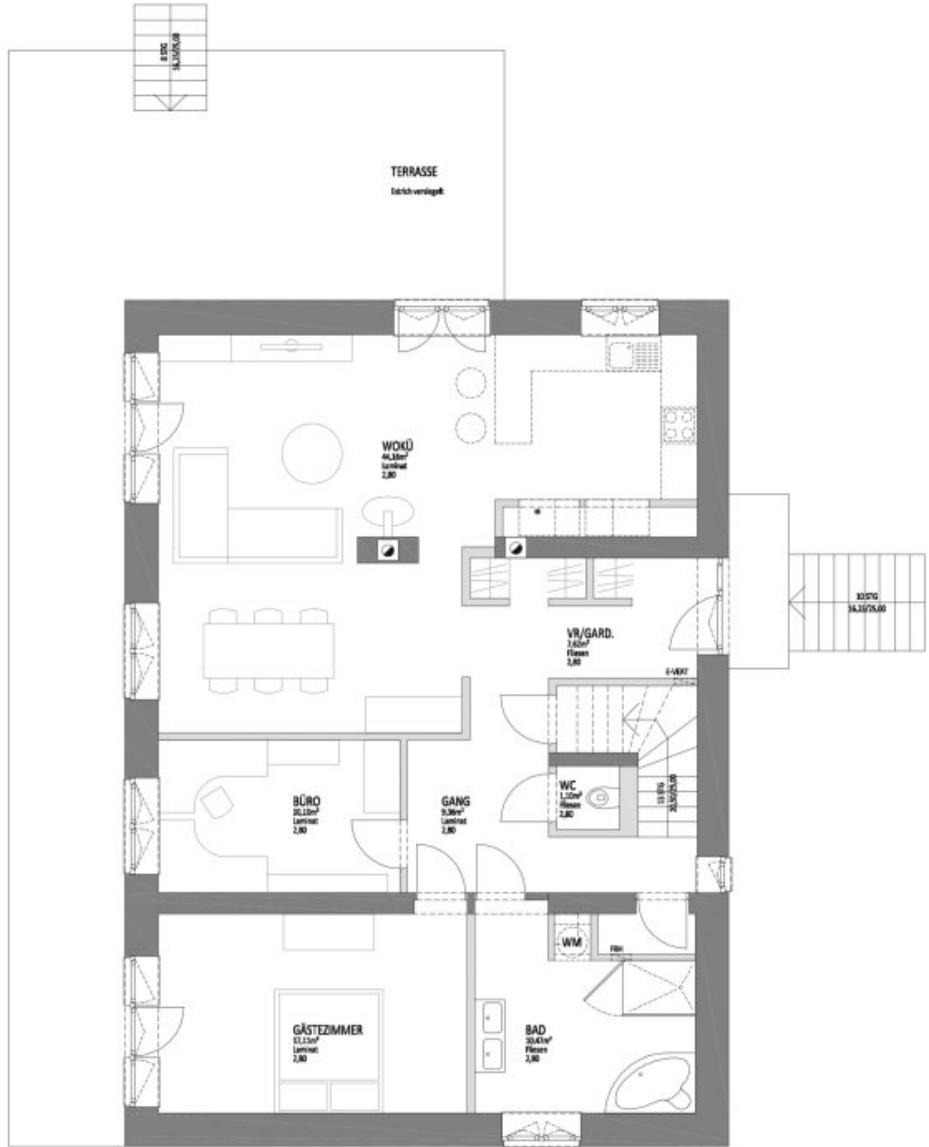


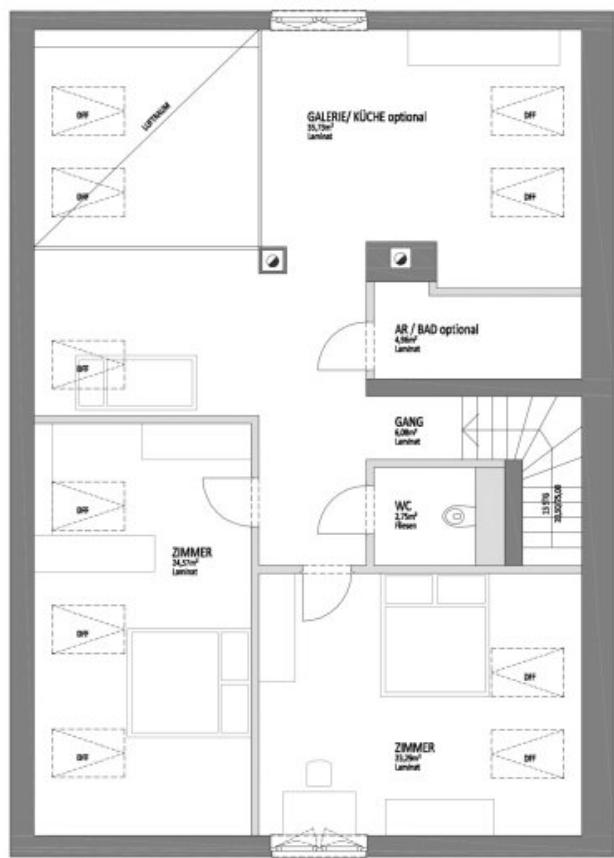
Immobilien Sablatnig.











Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem liebevoll gestalteten und umfangreich modernisierten Haus, das Tradition und zeitgemäßen Komfort auf beeindruckende Weise verbindet. Die im Jahr 1980 errichtete Immobilie besticht durch solide Bauweise und einen außergewöhnlichen Wohnkomfort, der durch die 60 cm starken Vollziegelwände ein besonders angenehmes Raumklima garantiert.

Eckdaten im Überblick

- **Baujahr:** 1980, komplett renoviert und modernisiert im Jahr 2015
- **Wohnfläche:** ca. 198 m²
- **Bauweise:** Massive Vollziegelwände (60 cm) für optimales Raumklima
- **Heizung:** Moderne Fußbodenheizung mittels Gas sowie ein gemütlicher Kamin
- **Dachausbau:** Perfekt ausgebauter Rückzugsort im Dachgeschoss (2015)
- **Keller:** Voll ausgebaut mit Hobbträumen
- **Terrasse:** Überdachte 40 m² Terrasse
- **Möbelablöse:** EUR 20.000,-

Tradition trifft Moderne

Im Jahr 2015 wurde das Haus umfassend renoviert und mit Blick auf modernes Wohnen neugestaltet. Die vollständige Entkernung schuf Platz für eine durchdachte Neuauftteilung der Räume und innovative technische Upgrades. Die Installation neuer Elektro- und Wasserleitungen sowie moderner Heiztechnik inklusive Fußbodenheizung in allen Wohnbereichen zeugt von der hohen Qualität der Renovierung.

Besonders hervorzuheben ist der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich, das Herzstück des Hauses. Hier trifft Gemütlichkeit auf modernes Design. Der offene Luftraum schafft ein großzügiges Raumgefühl, während das ausgebauten Dachgeschoss einen ruhigen Rückzugsort

bietet.

Wohnkomfort auf allen Ebenen

Ein weiteres Highlight ist der voll ausgebauter Keller, der vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet – sei es für Hobbys, als Stauraum oder als zusätzlicher Wohnbereich. Die angenehm temperierte Atmosphäre macht ihn auch in den kalten Wintermonaten zu einem wertvollen Bestandteil des Hauses.

Im Jahr 2022 wurde das Anwesen um eine großzügige, voll überdachte Terrasse mit 40 m² erweitert, die zum Entspannen und Genießen im Freien einlädt. Zudem bietet der Außenbereich eine Sauna für wohlende Stunden sowie einen befestigten Parkplatz.

Ein Paradies für Familien

Das weitläufige Eckgrundstück mit freier Sicht in die Natur schafft eine idyllische Atmosphäre. Kinderträume werden hier wahr: Ein liebevoll gestaltetes Baumhaus mit Elektroanschlüssen bietet den kleinen Bewohnern einen eigenen, magischen Rückzugsort.

Für weitere Freizeitaktivitäten stehen Hobbyräume zur Verfügung. Die Garage mit ferngesteuertem Rolltor im Kellergeschoss bietet zusätzlichen Komfort und Sicherheit.

Fazit

Das Haus in der **Akaziengasse 24** vereint das Beste aus traditioneller Bauweise und modernem Wohnkomfort. Es ist ein Ort, an dem Familien zusammenkommen, entspannen und das Leben genießen können – eingebettet in eine ruhige und naturnahe Umgebung. **Die im Haus verbleibenden Möbel können gegen eine Ablöse von EUR 20.000,- übernommen werden.**

Zögern Sie nicht, dieses besondere Zuhause kennenzulernen und sich selbst von seinen zahlreichen Vorzügen zu überzeugen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser traumhaften Immobilie begeistern!

Für weitere Informationen steht Ihnen **Daniel Robin Schmidt** telefonisch unter [+43 \(0\)676 555 39 20](tel:+43(0)6765553920) gerne zur Verfügung.

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 <4.500m
Apotheke <5.500m
Klinik <7.000m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <2.500m
Schule <2.000m
Universität <5.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <5.000m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Bank <6.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.500m
Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <6.000m
Autobahnanschluss <9.500m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap