

**TRAUMHAFTES EINFAMILIENHAUS in Wilfersdorf! Ca. 198  
m<sup>2</sup> Wohnfläche, Garten - Terrasse & Garage!**



Immobilien.Sablatnig.

**Objektnummer: 1757/349**

**Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3434 Tulbing
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	197,30 m²
<b>Nutzfläche:</b>	203,96 m²
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	731,00 m²
<b>Keller:</b>	81,88 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 155,50 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,93
<b>Kaufpreis:</b>	649.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,00 €
<b>USt.:</b>	15,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



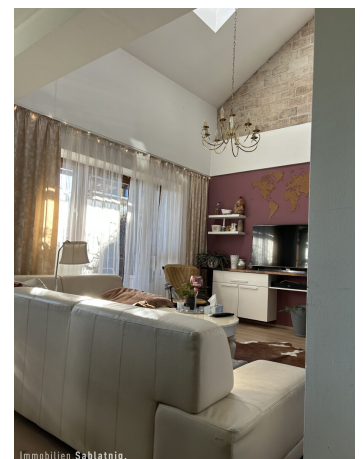
**Daniel Robin Schmidt**

Immobilien Sablatnig  
Lindengasse 1  
8501 Lieboch

T +43676 555 39 20

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur

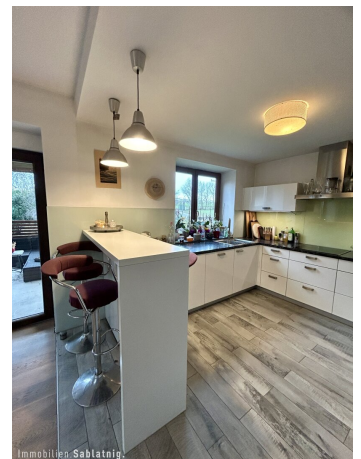




Immobilien.Sablatnig.



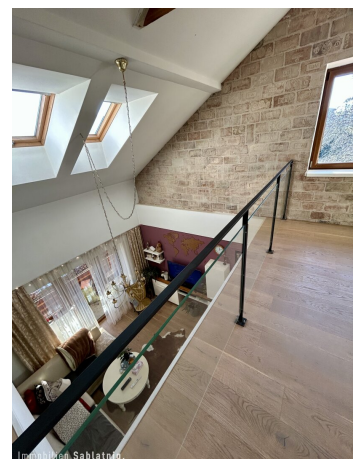
Immobilien.Sablatnig.



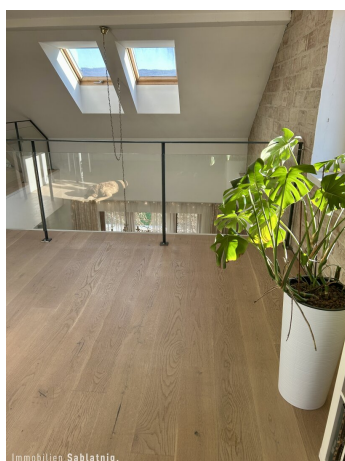
Immobilien.Sablatnig.

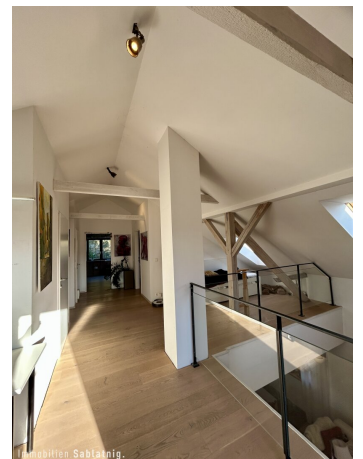
















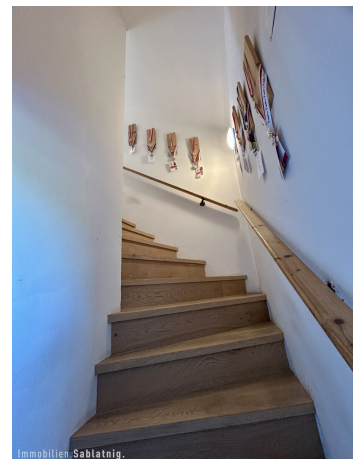




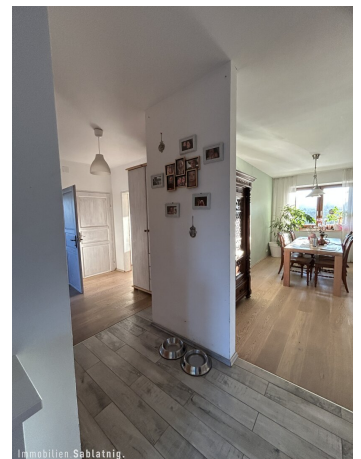
















Immobilien.Sablatnig.

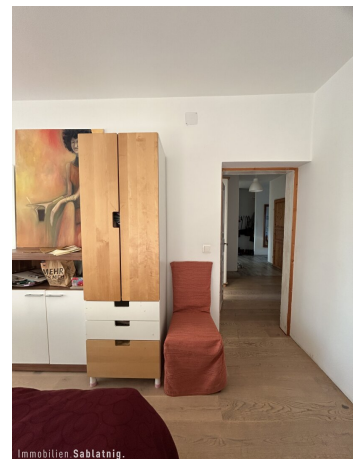


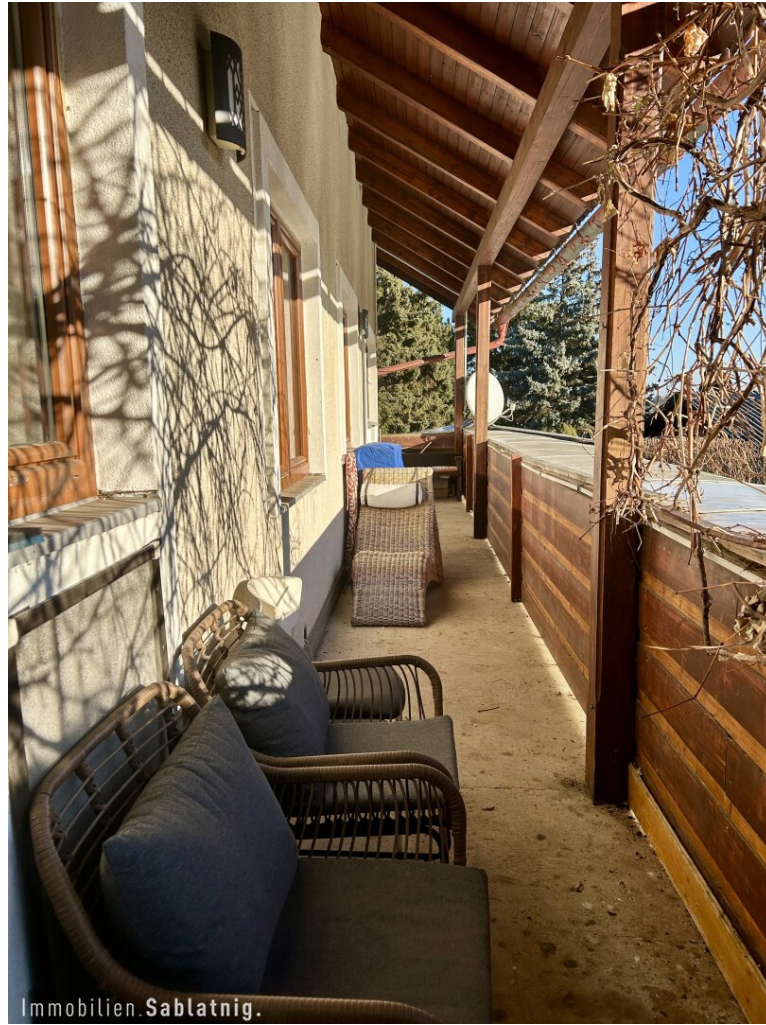
Immobilien.Sablatnig.



Immobilien.Sablatnig.

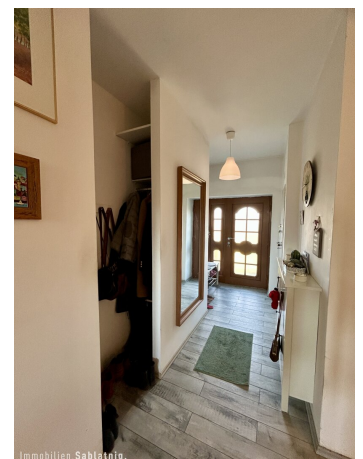




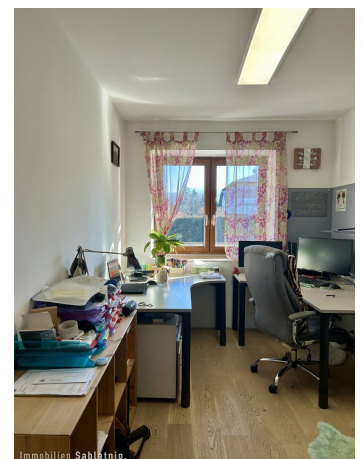


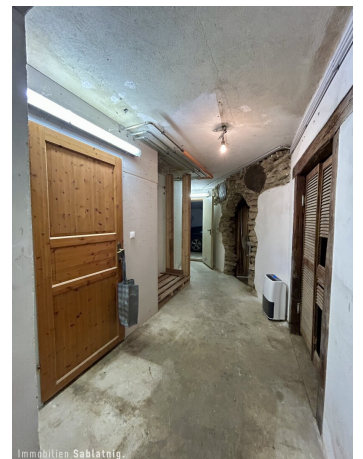












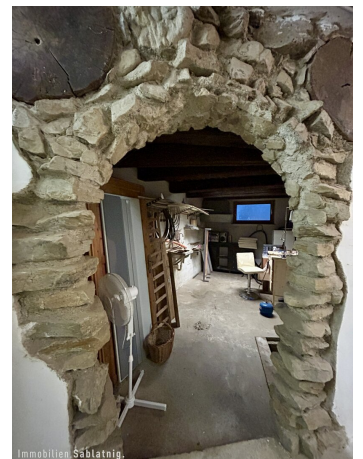




Immobilien Sablatnig

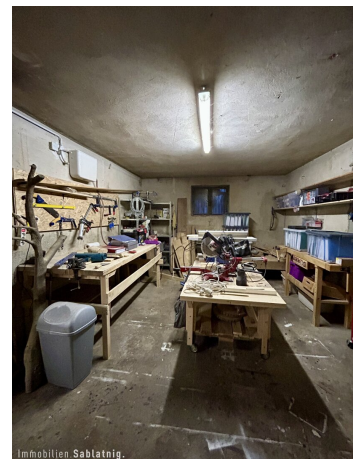


Immobilien Sablatnig



Immobilien Sablatnig



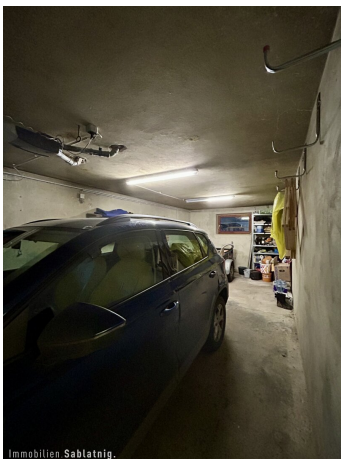




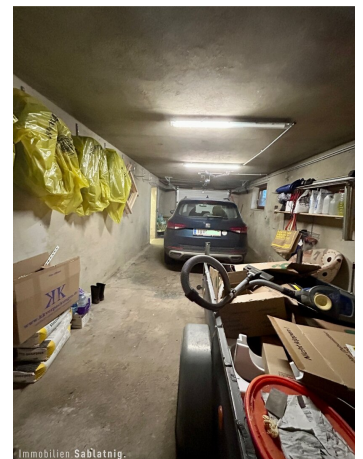




Immobilien.Sablatnig.



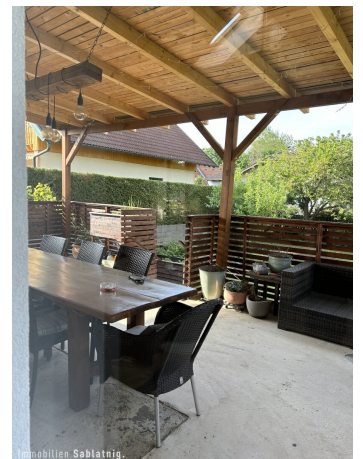
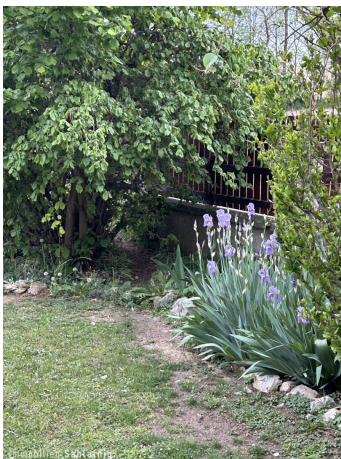
Immobilien.Sablatnig.



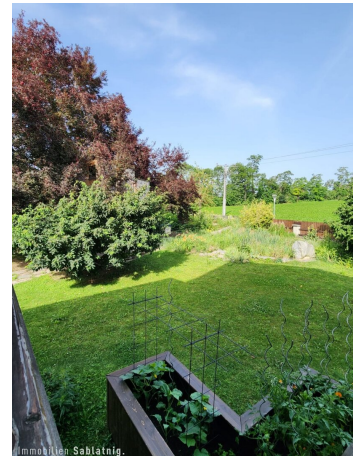
Immobilien.Sablatnig.









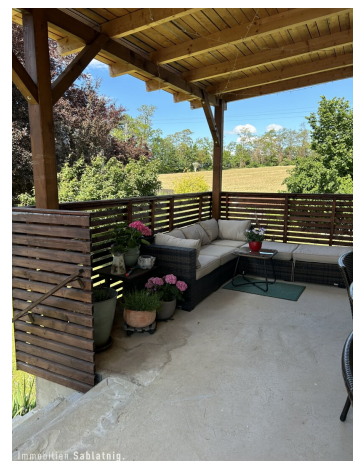














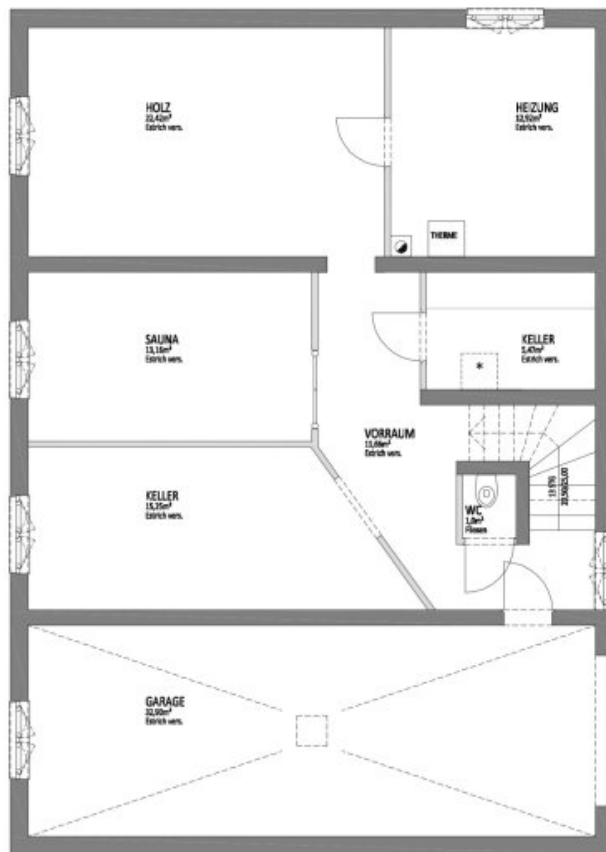


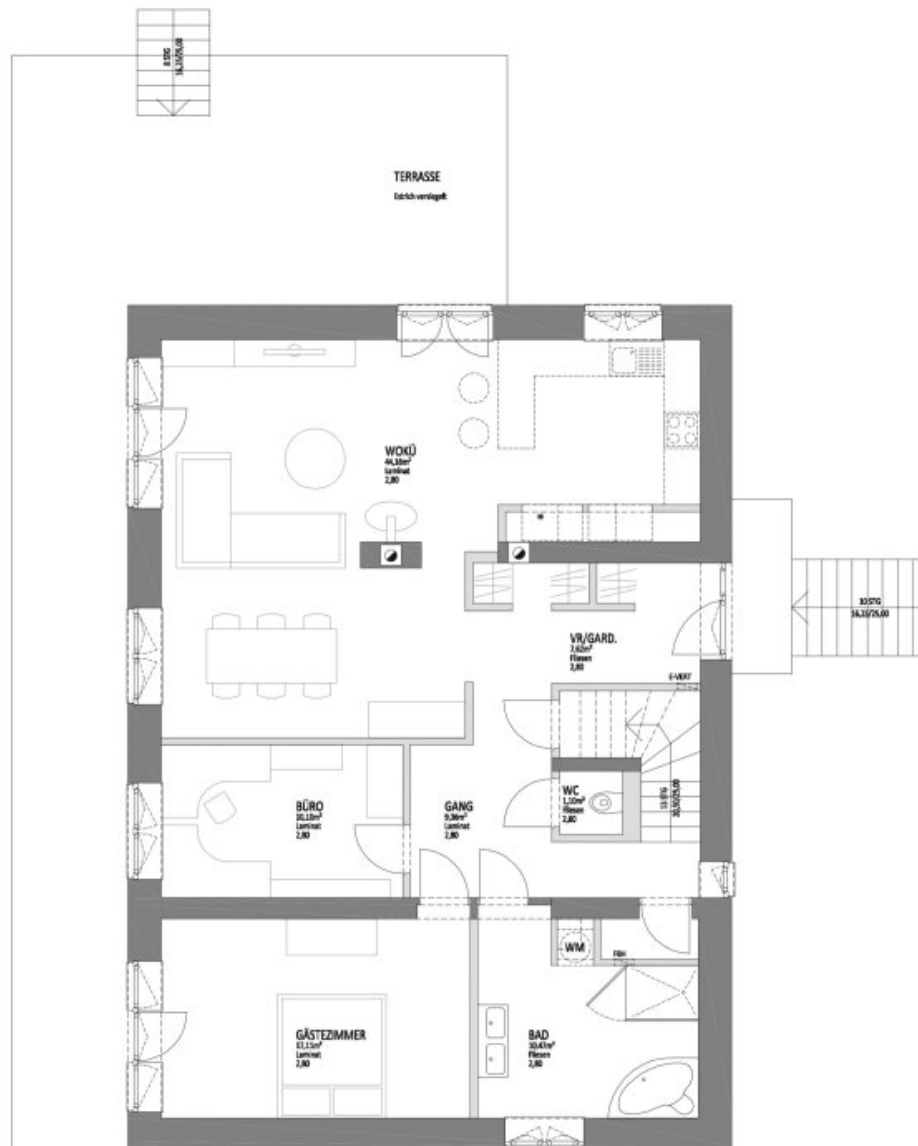




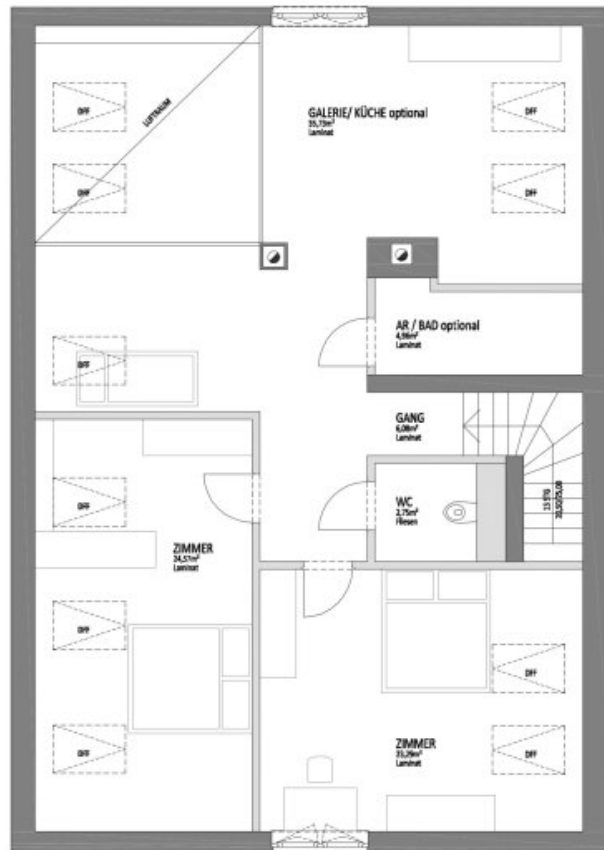












## Objektbeschreibung

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 m<sup>2</sup>
- **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 Hobbyräumen
- **Terrasse:** Überdachte 40 m<sup>2</sup> 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 Neuaufteilung 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 ausgebaute Dachgeschoss einen ruhigen Rückzugsort



bietet.

## Wohnkomfort auf allen Ebenen

Ein weiteres Highlight ist der voll ausgebaute 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 m<sup>2</sup> erweitert, die zum Entspannen und Genießen im Freien einlädt. Zudem bietet der Außenbereich eine Sauna für wohltuende 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:+436765553920) 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