

In Kürze: Wohntraum in Gnadenwald



Objektnummer: 10444

**Eine Immobilie von Mag. F.J. Flatscher GmbH DIE
Immobilienberater Wir mögen Menschen und Immobilien**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6069 Gnadenwald
Baujahr:	1992
Wohnfläche:	146,00 m ²
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Garten:	338,00 m ²
Keller:	97,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 49,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	925.000,00 €
Infos zu Preis:	

zzgl. Nebenkosten

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Manuel Flatscher

Mag. F.J. Flatscher GmbH DIE Immobilienberater Wir mögen Menschen und Immobilien











Objektbeschreibung

In traumhaft ruhiger und sonniger Lage von **Gnadenwald** erwartet Sie dieses gepflegte Einfamilienhaus – ein idealer Rückzugsort für junge Paare oder Familien, die Wohnen im Grünen mit modernem Komfort verbinden möchten.

Das Haus bietet rd. **150 m² Wohnfläche**, ein voll ausgebautes Untergeschoss mit zusätzlichen rd. **100 m² Nutzfläche**, sowie großzügige Terrassen und Gartenflächen.

Im Erdgeschoss überzeugt der großzügige Wohn- und Essbereich mit viel Licht und direktem Zugang zur **Südterrasse** und einem pflegeleichten Garten.

Ein separater Arbeitsbereich mit Nordterrasse, Gäste-WC und direkter Zugang zur Garage sorgen für praktischen Komfort.

Im Obergeschoss befinden sich drei helle Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer mit freistehender Badewanne und Dusche sowie ein Balkon mit herrlichem Bergblick.

Das Haus wurde zwischen **2012 und 2024 umfassend modernisiert**: thermische Sanierung von Dach und Fassade, neue Fenster und Haustüre, moderne **Wärmepumpe mit Wandheizung, Photovoltaikanlage mit Speicher und Wallbox** sowie eine teilweise überdachte Terrasse mit Glas-Schiebeelementen.

Edle Echtholzböden, zeitlose Fliesen und eine durchdachte Raumaufteilung schaffen ein angenehmes Wohngefühl.

Ein energieeffizientes, hochwertig ausgestattetes Zuhause in ruhiger, sonniger Lage – mit viel Platz zum Leben, Arbeiten und Entspannen.

Interessiert? Weitere Informationen sende ich Ihnen gerne auf Anfrage.

Um Ihre Anfrage bearbeiten zu können und unserer Nachweispflicht gerecht zu werden, bitten wir Sie um Angabe Ihrer Kontaktdaten (Name, Telefonnummer und E-Mail). Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Alle Angaben erfolgen aufgrund Informationen und Unterlagen, welche uns vom Eigentümer und/oder von Dritten übermittelt wurden und sind ohne Gewähr, Irrtum vorbehalten.

Nicht das Richtige für Sie? Weitere Objekte finden Sie auf unserer Homepage: www.flatscher.at oder lassen Sie sich [HIER](#) vormerken.

Angebot und Preis freibleibend, Zwischenverkauf vorbehalten

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <4.000m
Klinik <8.500m
Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m
Universität <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige

Bank <2.500m
Geldautomat <4.000m
Post <4.000m
Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap