

**AM WALDRAND ZUHAUSE! Modern, großzügig, in  
absoluter Ruhe!**



**Objektnummer: 1757/366**

**Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8144 Haselsdorf-Tobelbad
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	190,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	3
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,07 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,41
Kaufpreis:	680.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Gertrud Sablatnig MBA**

Immobilien Sablatnig  
Lindengasse  
8501 Lieboch



Immobilien Sablatnig



Immobilien Sablatnig



Immobilien Sablatnig



Immobilien.Sablatnig.



Immobilien.Sablatnig.



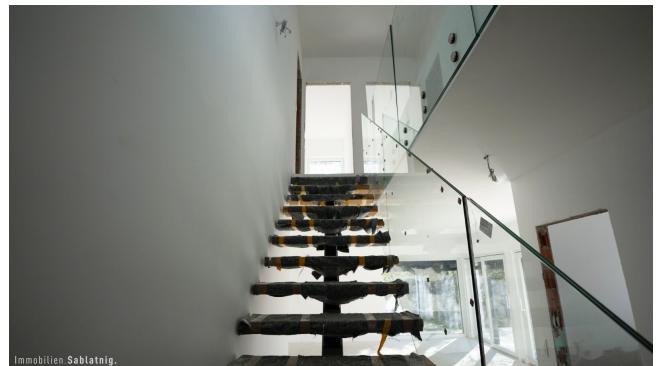
Immobilien.Sablatnig.



Immobilien Sablatnig.



Immobilien Sablatnig.



Immobilien Sablatnig.



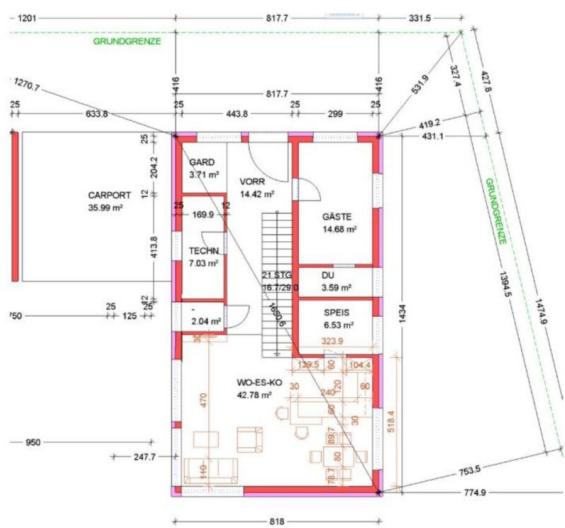




Immobilien Sablatnig



## Plan Erdgeschoß

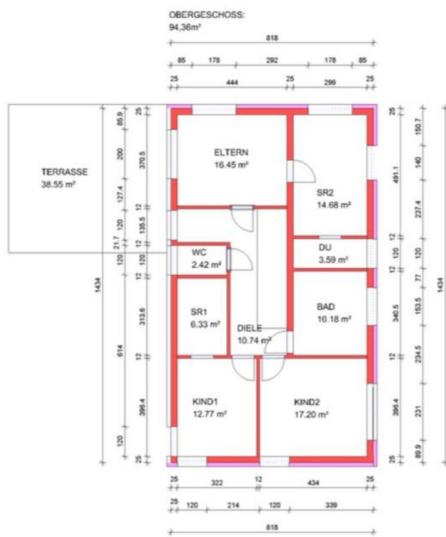


Die gesamte Wohnfläche erstreckt sich über 189,14 m<sup>2</sup> und ist wie folgt aufgeteilt:

### Erdgeschoß:

- Wohnfläche: 94,78 m<sup>2</sup>
  - Sonnenterrasse
  - Pool
  - Doppelcarport
  - Gästezimmer mit separatem Badezimmer

## Plan Obergeschoß



### Obergeschoß:

- Wohnfläche: 94,36 m<sup>2</sup>
  - Sonnenterrasse: 38,55 m<sup>2</sup>
  - 
  - Hauptschlafzimmer mit anschließendem Schrankraum und eigenem Badezimmer
  - 2 Kinderzimmer mit Schrankraum bzw. eigenem Badezimmer







# Objektbeschreibung

Modernes Einfamilienhaus mit Pool in ruhiger Waldrandlage!

In einer idyllischen Sackgassenlage direkt am Waldrand erwartet Sie dieses moderne Einfamilienhaus mit rund 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem etwa 800 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Bereits beim Betreten des Hauses öffnet der lichtdurchflutete Eingangsbereich dank großzügiger Fensterflächen den Blick in den angrenzenden Wald – ein erster Eindruck, der die besondere Lage eindrucksvoll unterstreicht.

Die Großzügigkeit des offenen Wohn- und Essbereichs zeigt sich sofort: Durch die raumhohen Verglasungen blickt man nahezu vollständig ins Grüne und direkt zum Pool. Die elegant gestaltete Treppe fungiert dabei als stilvolles Raumelement und verbindet die Bereiche harmonisch miteinander.

Der helle Wohn-Essbereich verfügt über einen geschickt integrierten, verborgenen Zusatzraum, der sich ideal als Speisekammer oder als zweite, funktionale Küche nutzen lässt.

Im Erdgeschoss befinden sich außerdem ein Gästezimmer mit eigenem Badezimmer, der Technikraum sowie ein separates Gäste-WC – perfekt angeordnet und funktional ergänzt.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, darunter das Elternschlafzimmer mit begehbarer Kleiderschrank und eigenem Badzimmer. Zwei weitere Zimmer – eines ebenfalls mit begehbarer Kleiderschrank – runden die Ebene ab. Highlight ist die rund 38 m<sup>2</sup> große Terrasse, die statisch für einen Jacuzzi vorbereitet wurde. Ein großes Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie eine separate Toilette vervollständigen das Raumkonzept.

## Ausstattung im Überblick

- Grundfläche: ca. 800m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 190m<sup>2</sup>
- Swimmingpool mit 8 m x 4 m
- Vorrichtung für Smart-Home
- Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung

- Elektrische Raffstores mit Funkfernbedienung
- Leerverrohrung für Photovoltaikanlage
- Starkstrom- und Wasseranschluss auf Terrasse und im Garten
- Badewanne
- Doppelcarport

Eine attraktive Erweiterungsmöglichkeit bietet das unmittelbar angrenzende Baugrundstück, das auf Wunsch zusätzlich erworben werden kann.

### **Belagsfertige Ausführung – Ihre Chance zur individuellen Gestaltung!**

Das Haus ist nahezu fertiggestellt – es fehlen lediglich Bodenbeläge, Fliesen, Sanitärausstattung, Innentüren sowie die Pooltechnik und Folie. Diese Ausführungsstufe bietet Ihnen die einmalige Gelegenheit, die finalen Details ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten und das Haus ganz persönlich zu vollenden – Ihr persönlicher Rückzugsort wartet auf Sie.

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Gertrud Sablatnig, MBA

Staatlich konzessionierte Immobilienmaklerin

Lindengasse 1/3c, 8501 Lieboch

Tel: [+43/664 88 14 04 85](tel:+4366488140485)

E-Mail: [gertrud@immobilien-sablatnig.at](mailto:gertrud@immobilien-sablatnig.at)

Alle Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers und sind ohne Gewähr. Weiters möchten wir Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Kaufanbots besteht. Eine Besichtigung ist selbstverständlich unverbindlich und kostenlos.

## **WICHTIGER gesetzlicher HINWEIS:**

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (§11FAGG) Unterlagen und Besichtigungstermine für unsere Immobilien erst dann zusenden und vereinbaren können, wenn Sie uns bestätigen, dass Sie über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden und unser sofortiges Tätigwerden wünschen.

Des weiteren ersuchen wir um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung, sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift, Telefonnummer und Mail Adresse bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Wir bitten um Ihr Verständnis, vielen Dank!

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 <1.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <9.500m  
Krankenhaus <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Polizei <2.000m  
Post <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <8.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <2.500m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap