

**Modernes Einfamilienhaus mit exklusivem
Schwimmteich/Naturpool >>> BEREITS FIX RESERVIERT
!!**



Objektnummer: 449

Eine Immobilie von Marktwert

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hochstraß 96
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4312 Ried in der Riedmark
Baujahr:	2009
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	188,00 m ²
Zimmer:	9
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Keller:	103,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 51,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,59
Kaufpreis:	675.000,00 €
Infos zu Preis:	

keine Grundbuch- u. Pfandrechtseintragungsgebühr bis € 500.000.-- (bei Hauptwohnsitz)

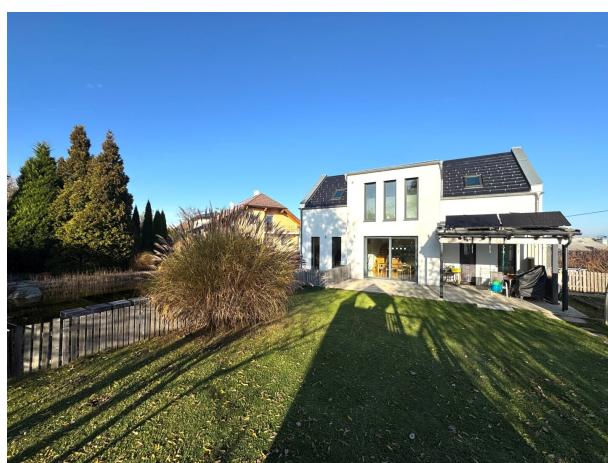
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Kooperationspartner: Hr. Bernhard Wolfsegger





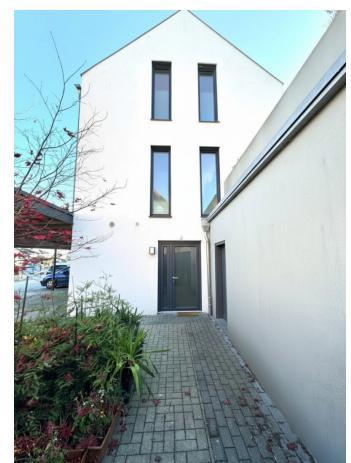


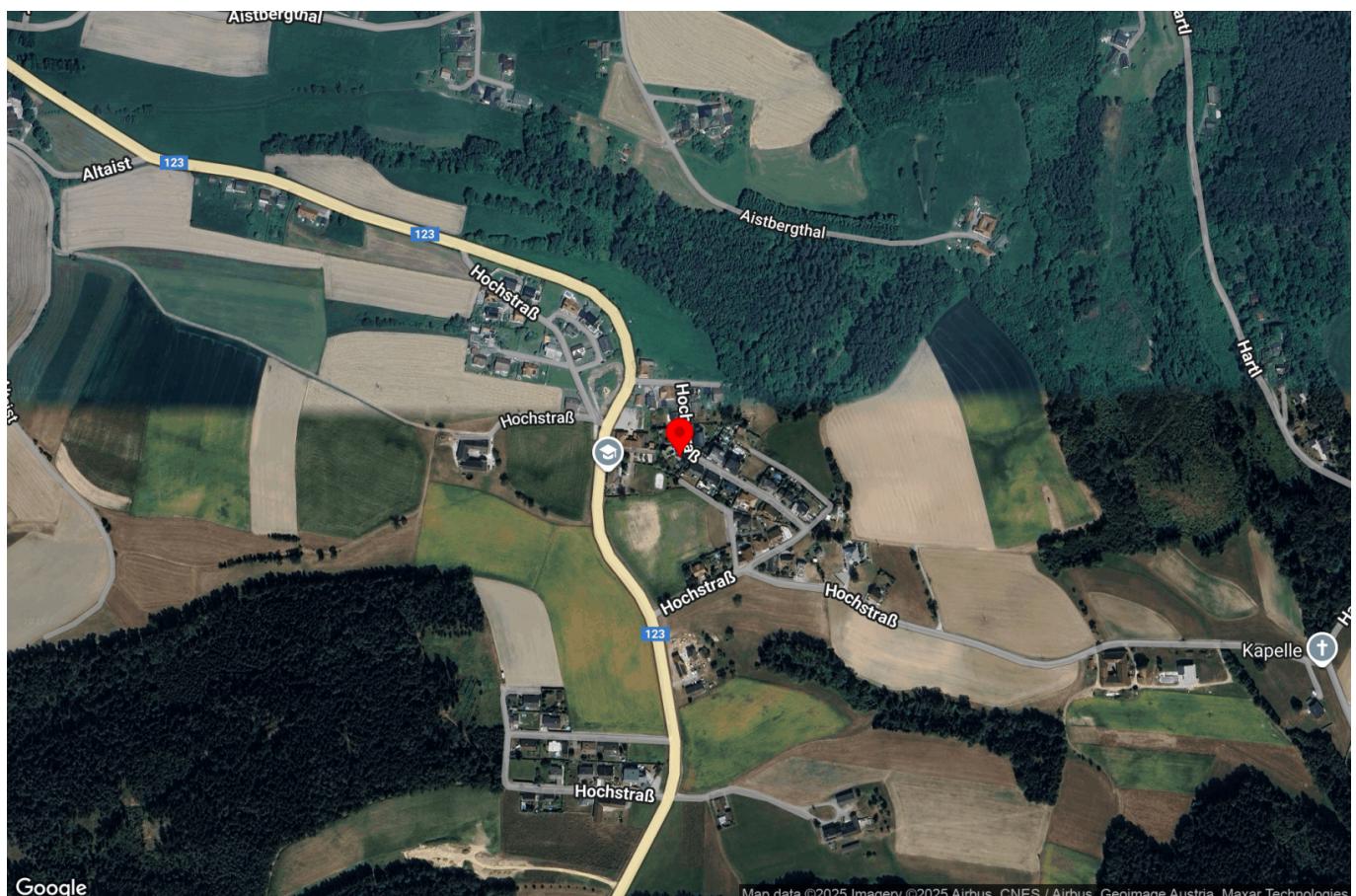














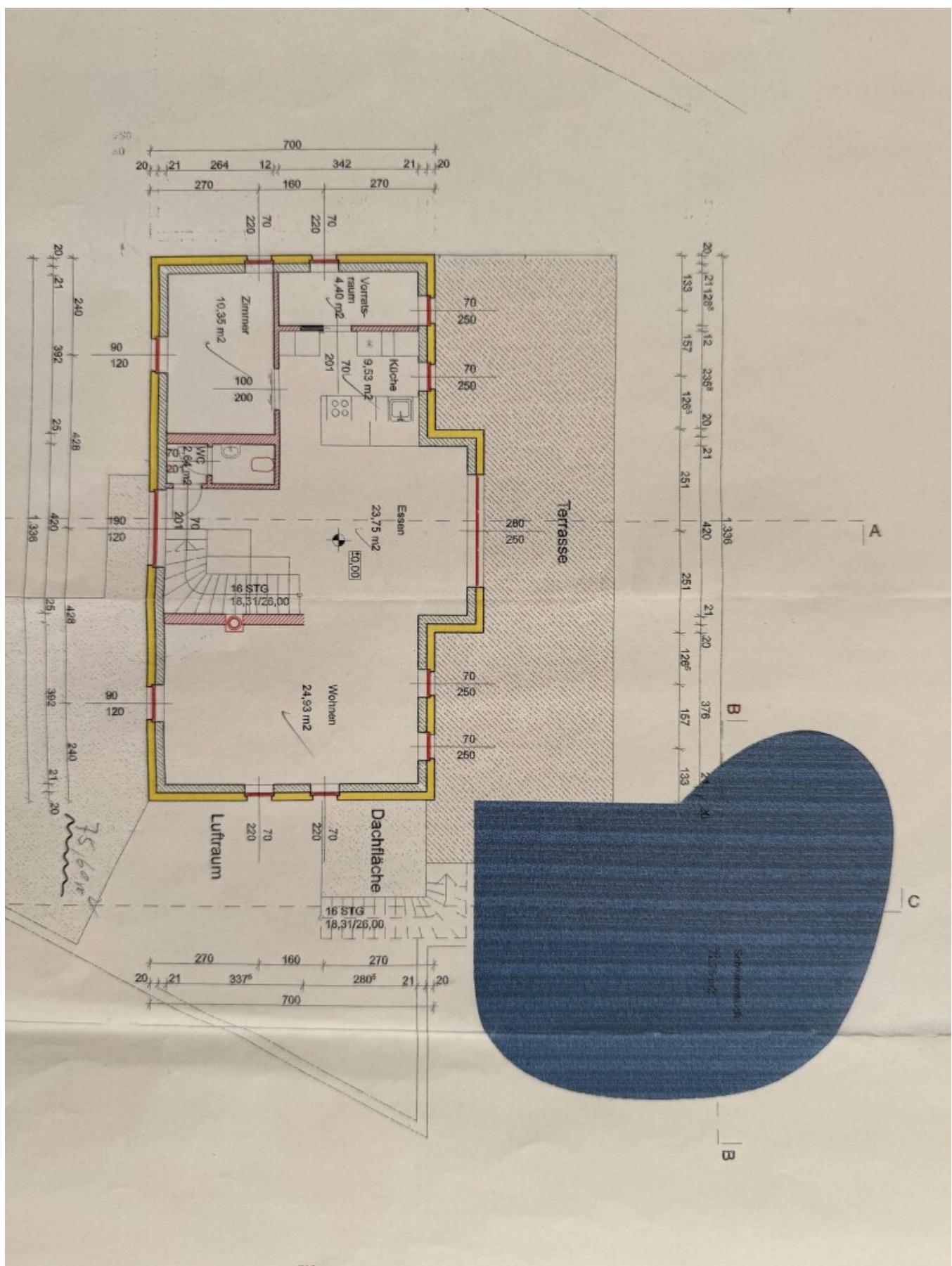
Exposition: nicht marktähnlich

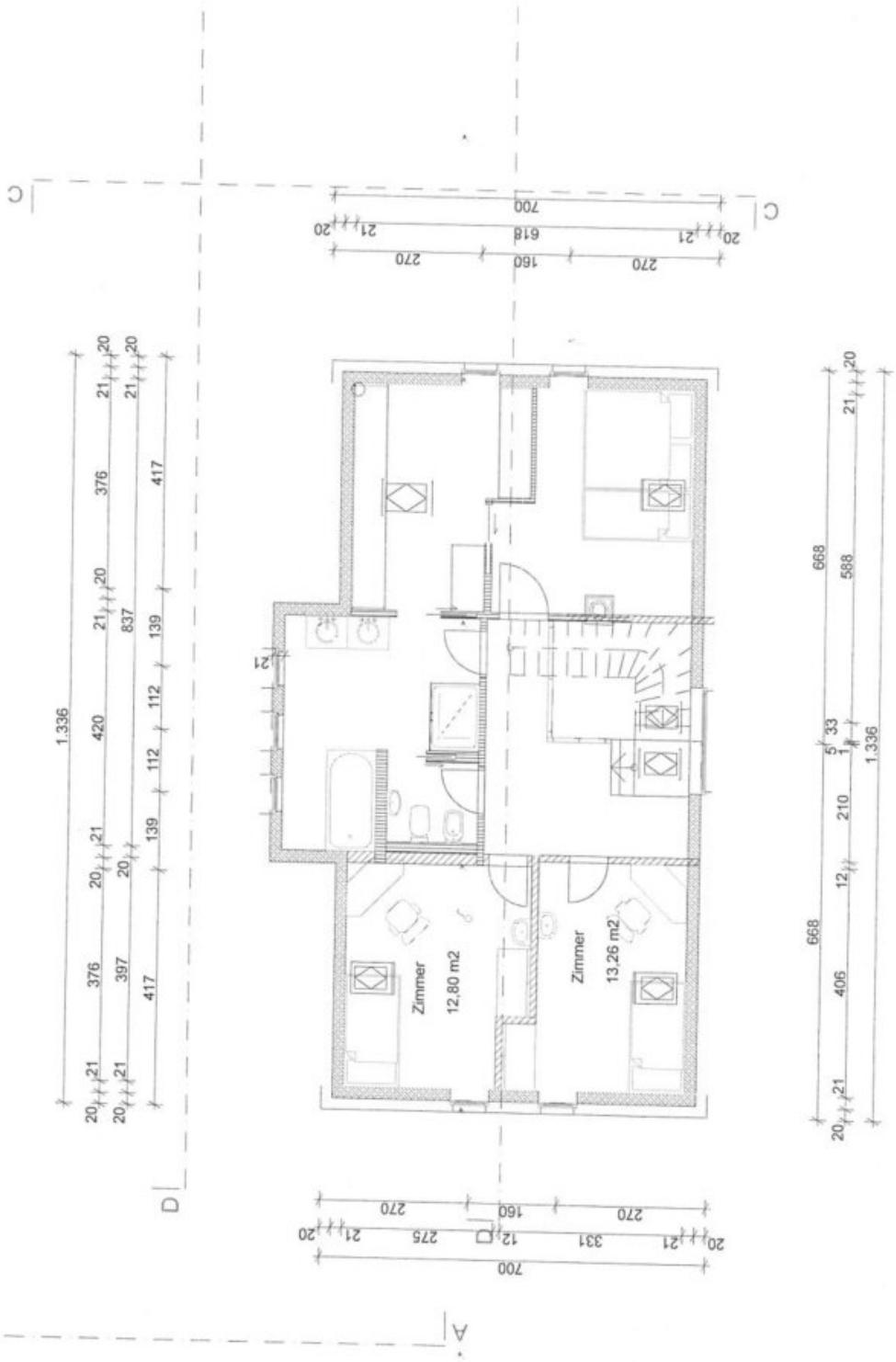


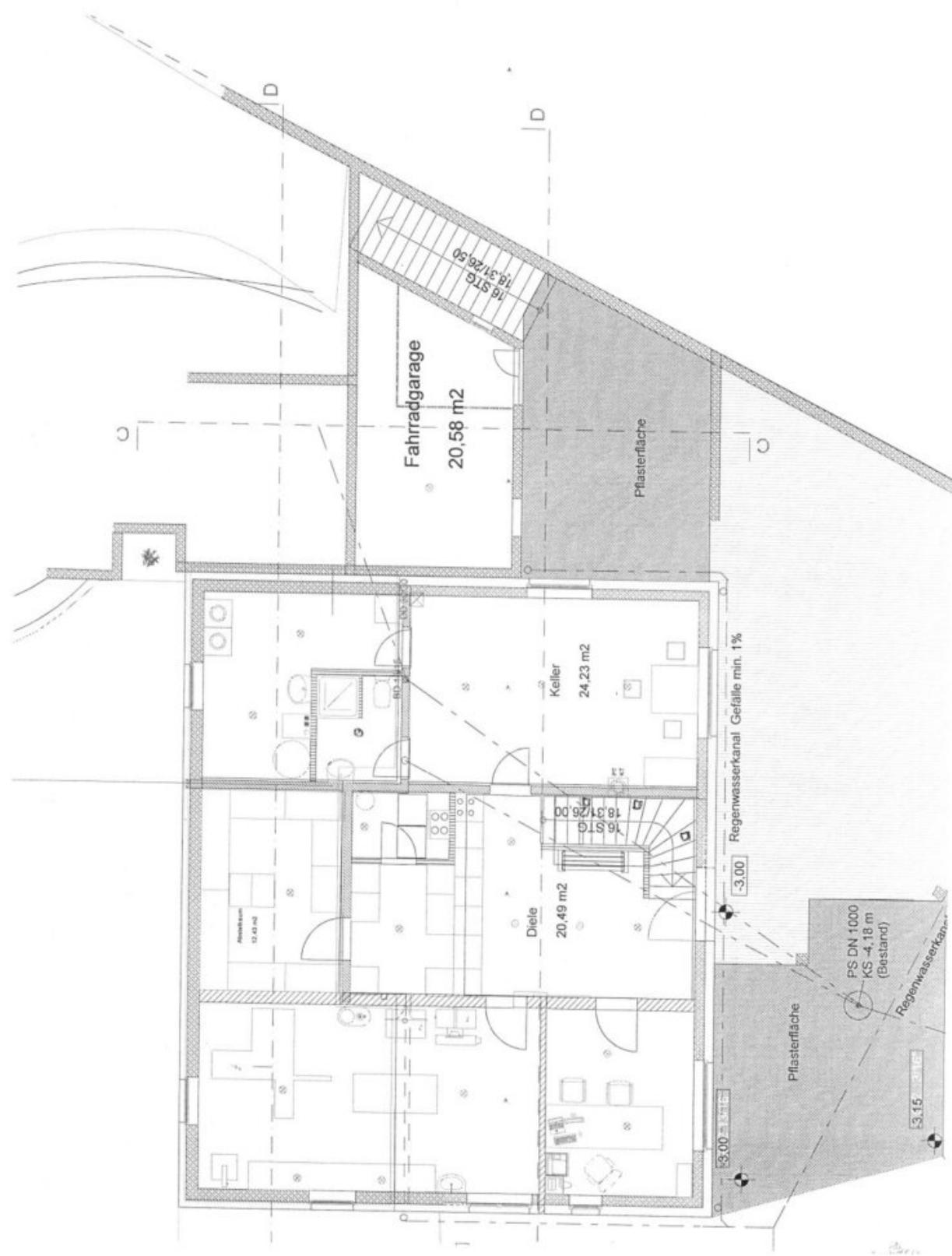
Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposition: nicht marktlich









Objektbeschreibung

Das im **Jahr 2009** in Massivbauweise **errichtete Wohnhaus** überzeugt durch moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und einem **sehr gepflegten Zustand**. Das Gebäude umfasst **drei Ebenen** mit großzügigen Raumhöhen und einer durchdachten Raumaufteilung. Die Liegenschaft verfügt über eine Grundstücksgröße von ca. 972 m² und ist voll aufgeschlossen.

Beheizung und Technik:

- **Erdwärme mit Flächenkollektor**, Wärmepumpe und Fußbodenheizung
- **Kaminofen** im Wohnbereich (EG)
- Kunststofffenster - **großteils bodentief** - mit 3-fach-Verglasung und elektrischen Raffstores
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Zentrale Staubsaugeranlage, LAN-Verkabelung, zahlreiche Deckenspots
- Böden: Holzböden, Fliesen und **geschliffener Estrich** in ausgewählten Bereichen

Raumaufteilung: >>>>> **SCHÖNE EINBLICKE ERHALTEN SIE MIT UNSEREM 360-GRAD-RUNDGANG**

Untergeschoss:

Großer Eingangsbereich/Diele, Werkstatt, Heizraum, zwei Abstellräume, ein Büro/Zimmer sowie ein weiterer Raum (ca. 24 m²) mit separatem Eingang – ideal für **Homeoffice oder Dienstleistungsbetrieb**. Zusätzlich ein Sanitärraum mit Dusche und WC. Fahrradgarage (ca. 20 m²) mit Wasseranschluss. Vor dem Haus befindet sich ein Carport (ca. 75 m²) für bis zu vier

Fahrzeuge.

Erdgeschoss:

Offener Wohn-, Ess- und Kochbereich (ca. 58 m²) mit Ausgang zur teilweise mit Glas überdachten Terrasse (ca. 55 m²) und Garten mit Schwimmteich. Zusätzlich Speis, ein Zimmer und ein WC.

Obergeschoss/Dachgeschoss:

2 Kinderzimmer, 1 Schlafzimmer mit Schrankraum, Badezimmer mit Badewanne und Dusche, separates WC und Diele.

Außenbereich:

Der betonierte **Schwimmteich/Naturpool** (ca. 75 m²) verfügt über drei Wassertiefen, Skimmeranlage, Beleuchtung und Gartendusche. Der Bereich ist eingezäunt und vom restlichen Garten getrennt. Weiters ein Gartengerätehaus (ca. 15 m²) mit Stromanschluss sowie eine Regenwasserzisterne (ca. 5.000 Liter).

Highlights des Hauses:

- **Schwimmteich/Naturpool** mit hochwertiger Ausführung
- Moderne, zeitlose Architektur
- Großzügige Raumhöhen (bis ca. 2,85 m)
- **Sehr guter Allgemeinzustand** aufgrund laufend durchgeföhrter Instandhaltungsmaßnahmen
- Niedrige Energiekosten (ca. 2.700 kWh/Jahr für Heizung und Warmwasser)
- technische Ausstattung auf hohem Niveau
- Carport für bis zu vier PKW

- Flexible Nutzungsmöglichkeiten im Untergeschoß
- Grundstücksgröße 972 m²

Resümee:

Dieses Einfamilienhaus bietet modernen Wohnkomfort auf hohem Niveau. Die durchdachte Architektur, der **gepflegte Zustand** und der großzügige Außenbereich mit dem **herrlichen Schwimmteich** machen das Objekt zu einer attraktiven Immobilie für Familien oder Personen mit Platzbedarf und **Anspruch an Qualität**. Die Kombination aus moderner Technik, niedrigen Betriebskosten und naturnaher Wohnlage unterstreicht den besonderen Wert dieser Liegenschaft.

Der ausgewiesene Verkaufspreis ist als Verhandlungsrahmen zu verstehen und kann sich entsprechend der Marktnachfrage nach oben oder unten verändern.

Wichtiger Hinweis zur Finanzierung

Sie sind sich nicht sicher, ob diese Wunschimmobilie für Sie finanzierbar ist – beispielsweise im Hinblick auf Eigenmittel, den Verkauf Ihrer bestehenden Immobilie oder eine mögliche Zwischenfinanzierung?

Wir prüfen für Sie **völlig kostenfrei und unverbindlich** die individuelle Finanzierbarkeit.

Als ausgebildete Bankkaufleute mit über **35 Jahren Erfahrung im Bereich Immobilienfinanzierungen** und besten Kontakten zu regionalen sowie überregionalen Kreditinstituten unterstützen wir Sie gerne mit unserer Kompetenz und unserem Netzwerk.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.