

Wohnen mit Stil, Raum und Komfort in Gallspach




SwissLife
Select

Objektnummer: 6013/1165

Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4713 Gallspach
Baujahr:	2006
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	197,00 m²
Nutzfläche:	297,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	100,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 65,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,08
Kaufpreis:	590.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ivana Ozanic

Swiss Life Select Österreich GmbH
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG
1050 Wien











Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus vereint Großzügigkeit, moderne Technik und wohnliche Wärme zu einem Lebensgefühl der Extraklasse. Auf rund **197 m² Wohnfläche** entfaltet sich ein durchdachtes Raumkonzept mit **6 Zimmern**, davon **3 komfortable Schlafzimmer** – ideal für Familien oder anspruchsvolle Paare mit Platzbedarf.

Der lichtdurchflutete Wohnbereich samt Galerie bildet das Herzstück des Hauses und wird durch **Kachelofen und Kamin** zu einem Ort der Geborgenheit. Ob gemütliche Winterabende oder stimmungsvolle Stunden im Freundeskreis – hier trifft Design auf echtes Wohlfühlambiente.

Für ganzjährigen Komfort sorgt die **flächendeckende Fußbodenheizung**, betrieben über **Erdwärme mit Flächenkollektoren** – nachhaltig, effizient und zukunftsorientiert.

Ein besonderes Highlight ist der private Außenbereich mit **beheizbarem Chlorpool (8 x 4 m)** – Ihr persönlicher Rückzugsort für entspannte Sommertage, sportliche Bahnen oder exklusive Poolabende. Die Pooltechnik befindet sich im Keller.

Der großzügige **Keller mit ca. 100 m²** eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob Fitness, Wellness, Hobby oder zusätzlicher Stauraum. Ergänzt wird das Angebot durch eine **Doppelgarage mit ca. 48 m²**, die ausreichend Platz für Fahrzeuge und mehr bietet.

Fazit:

Dieses Haus ist mehr als vier Wände – es ist ein Zuhause für Menschen, die Raum, Nachhaltigkeit, Wärme und das gewisse Extra schätzen.

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 <3.500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <3.000m

Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap