

## Modernes Chalet - STILVOLLES WOHNEN IN RUHELAGE



Ausblick Wohnraum

Objektnummer: 5753/516647949

Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Chalet
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4083 Grub
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	206,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	35,67 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 30,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	729.000,00 €
Provisionsangabe:	

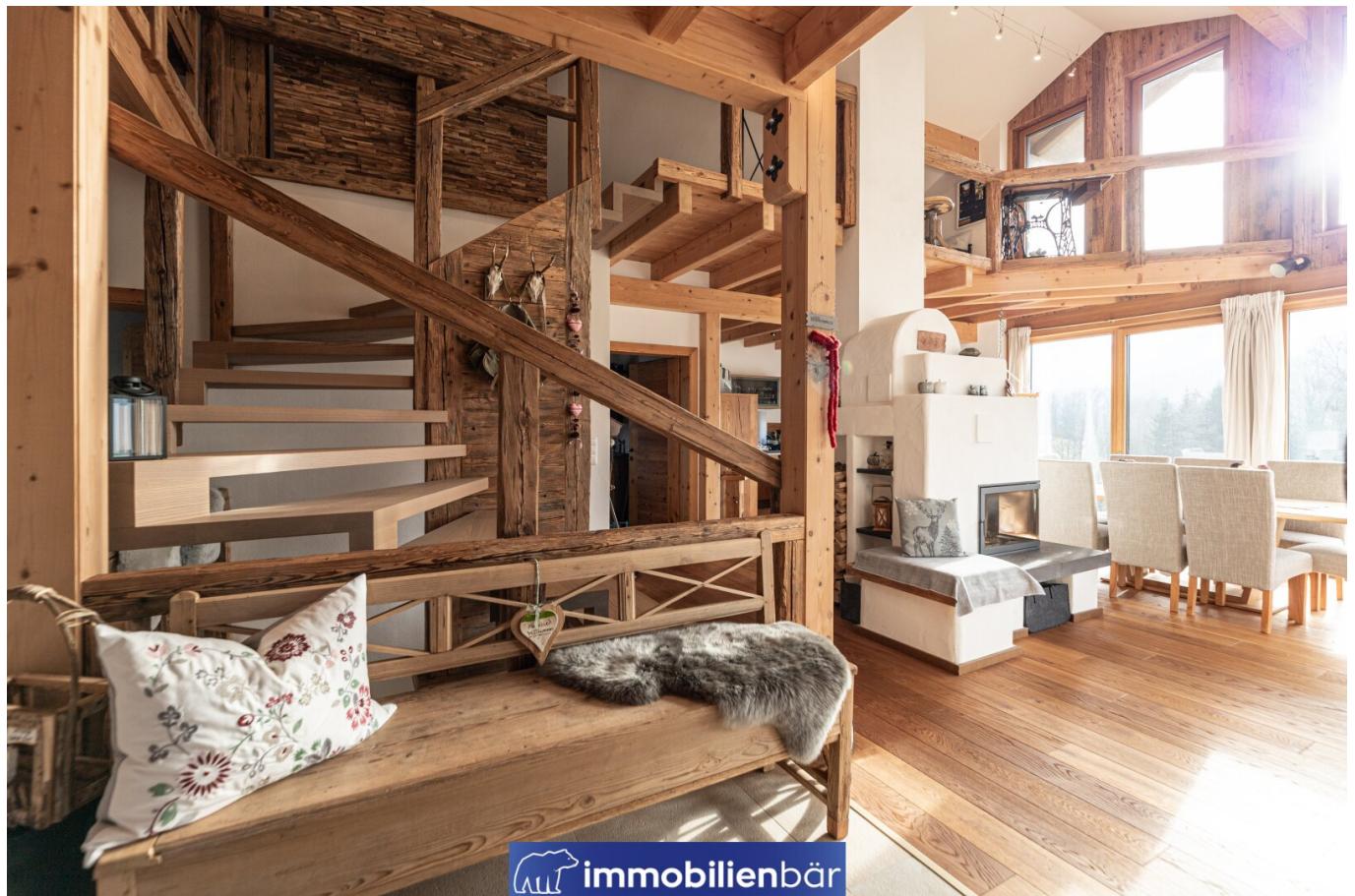
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Immobilien Bär - Katharina Bräuer

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär  
Linzer Straße 26

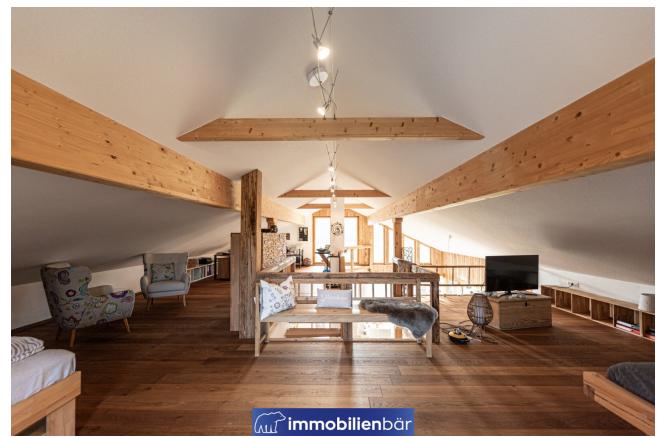




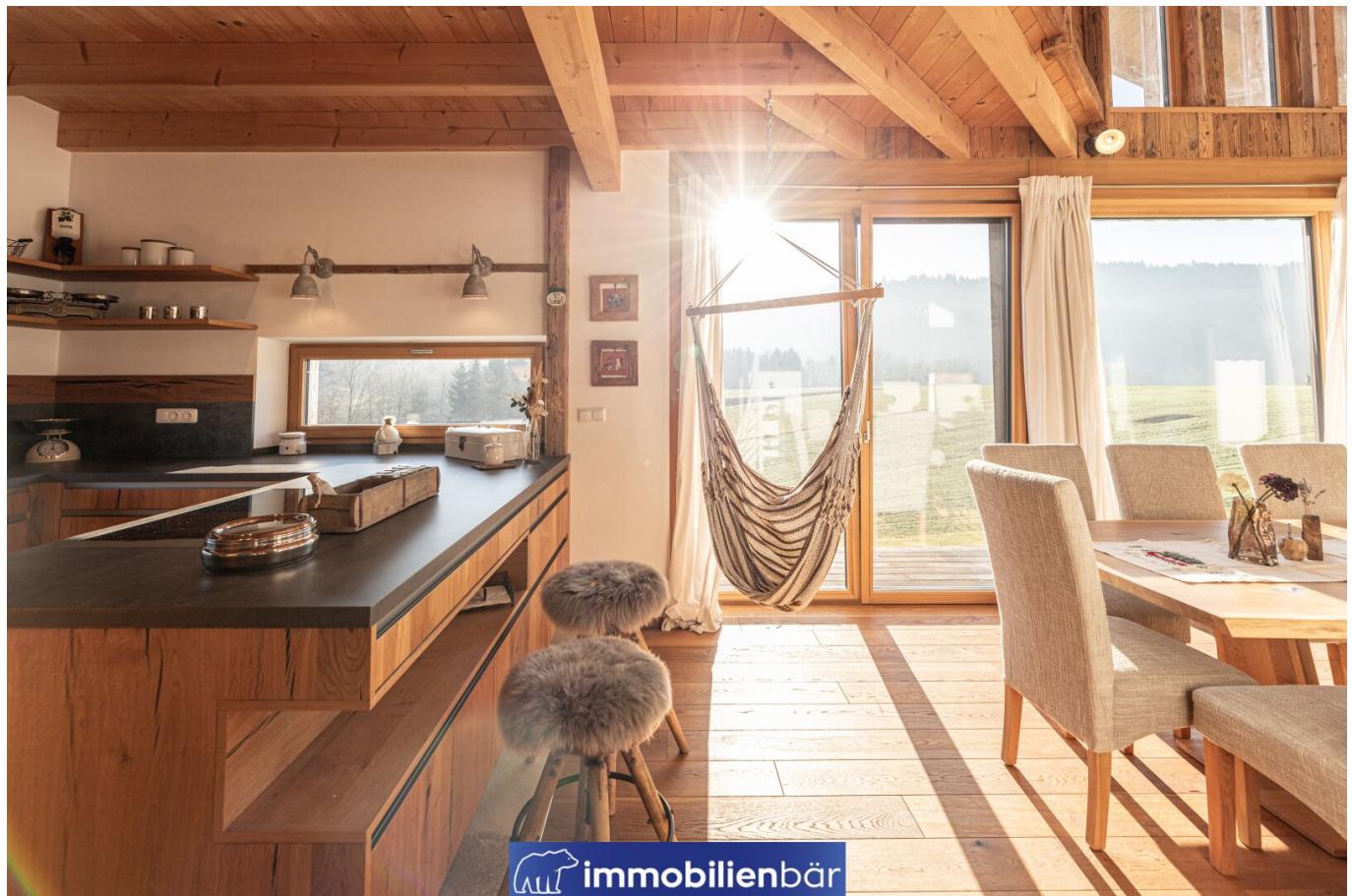
 immobilienbär

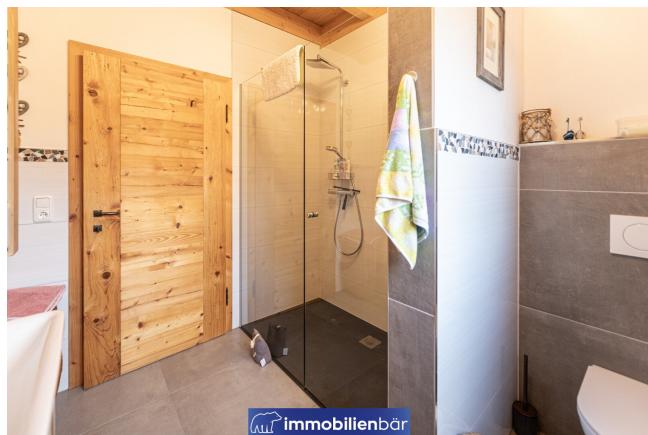


 immobilienbär



 immobilienbär







 immobilienbär





 immobilienbär



 immobilienbär



 immobilienbär



 immobilienbär



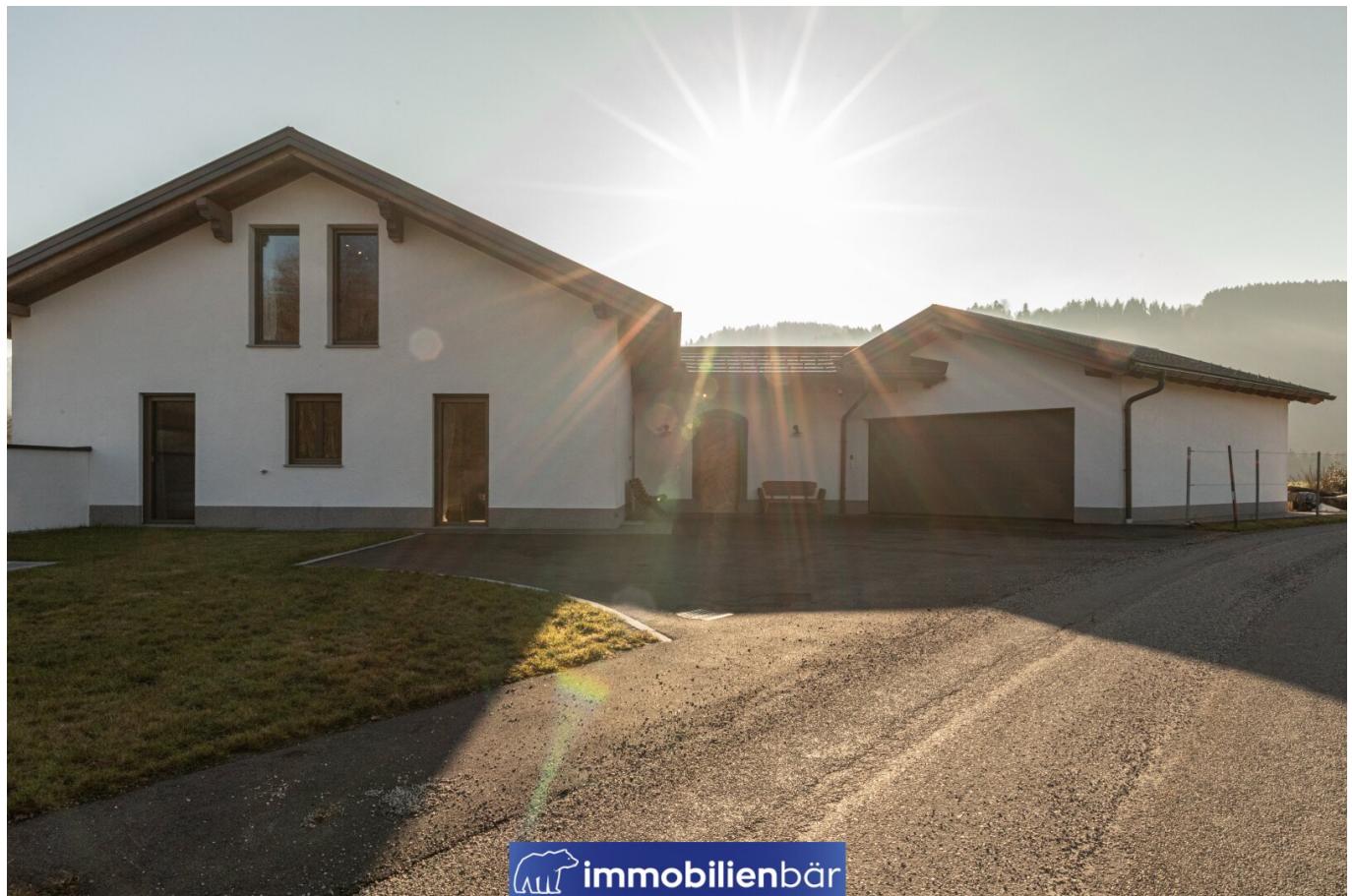
 immobilienbär

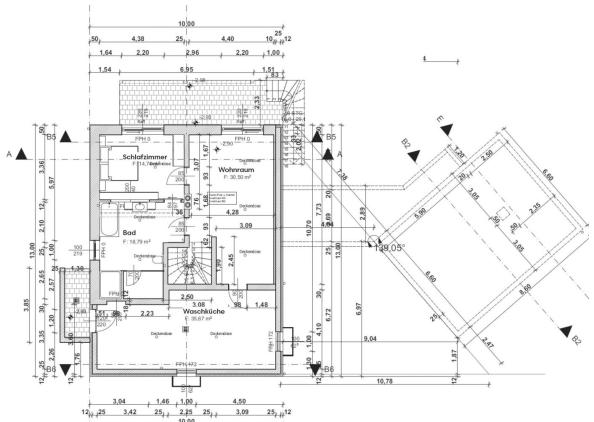
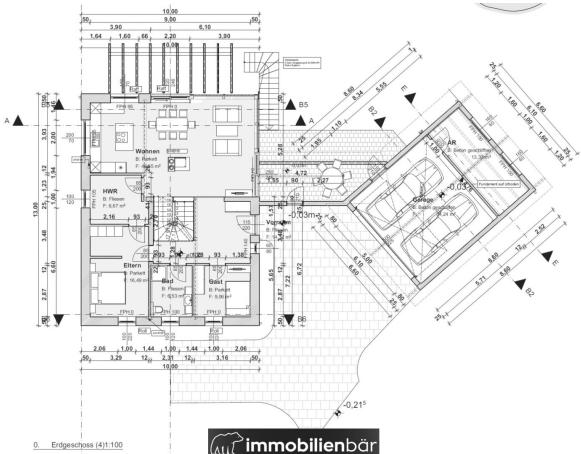
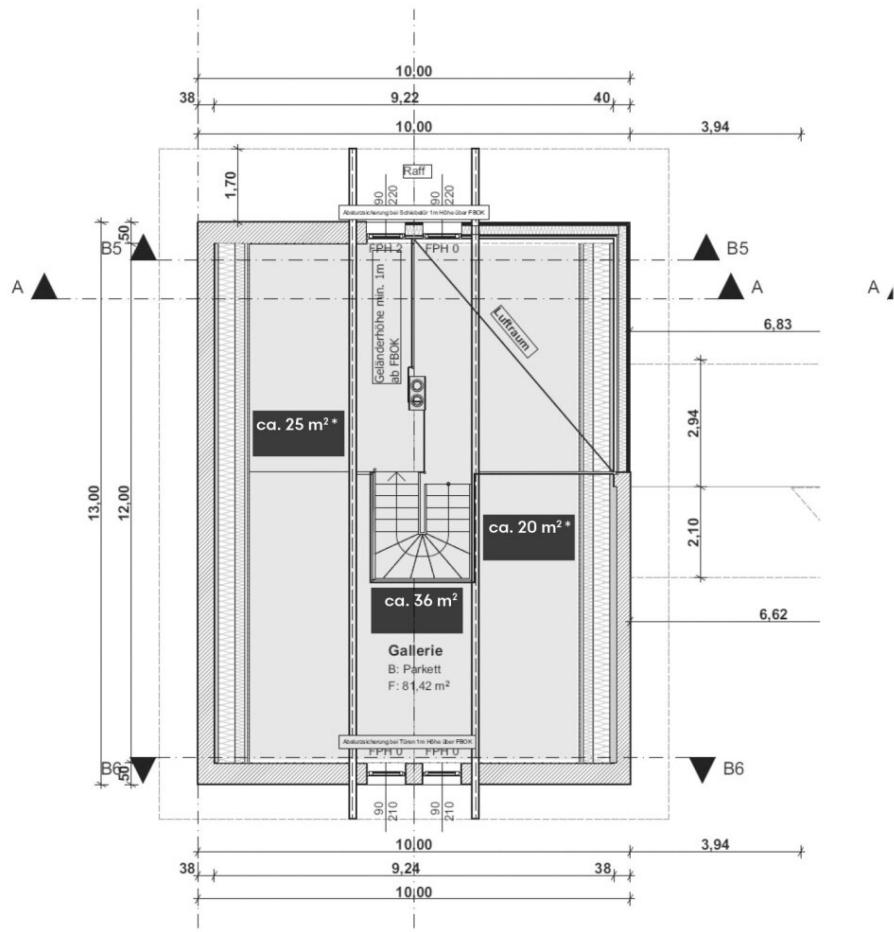


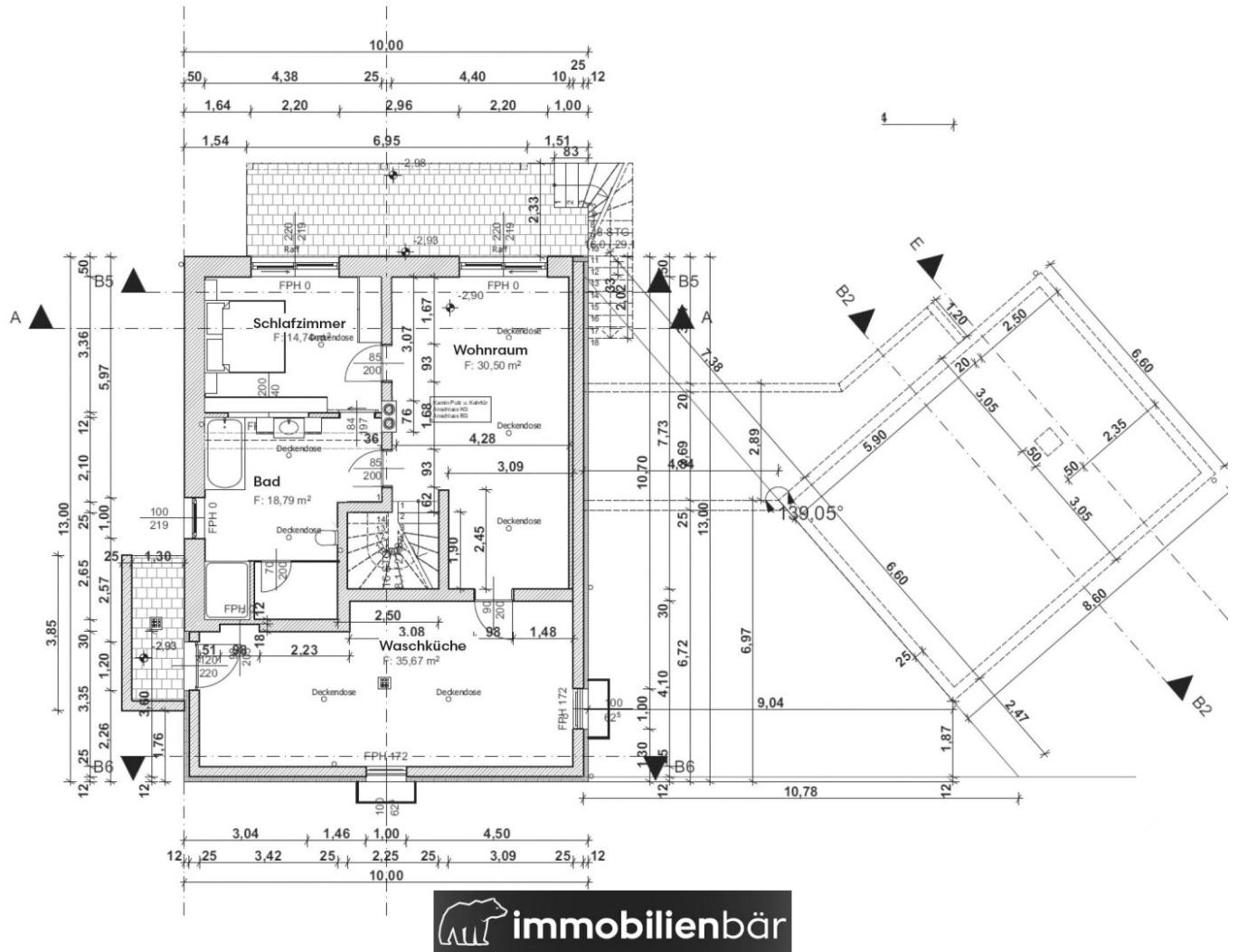
 immobilienbär

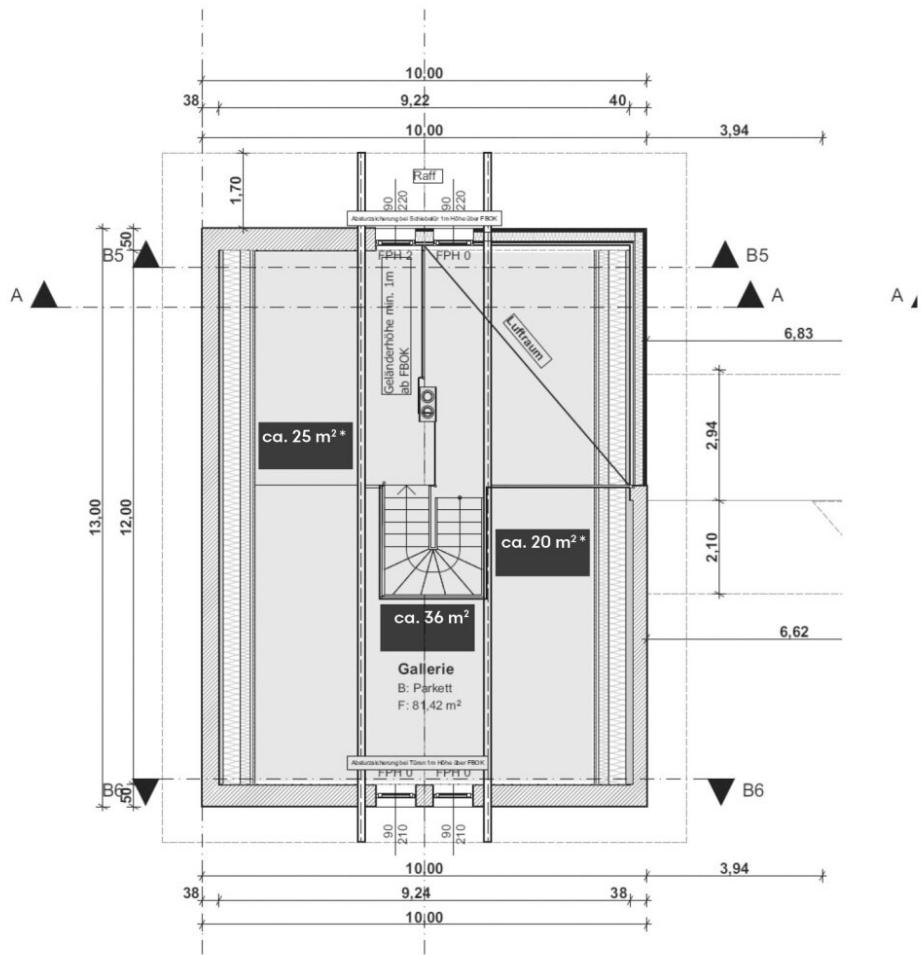




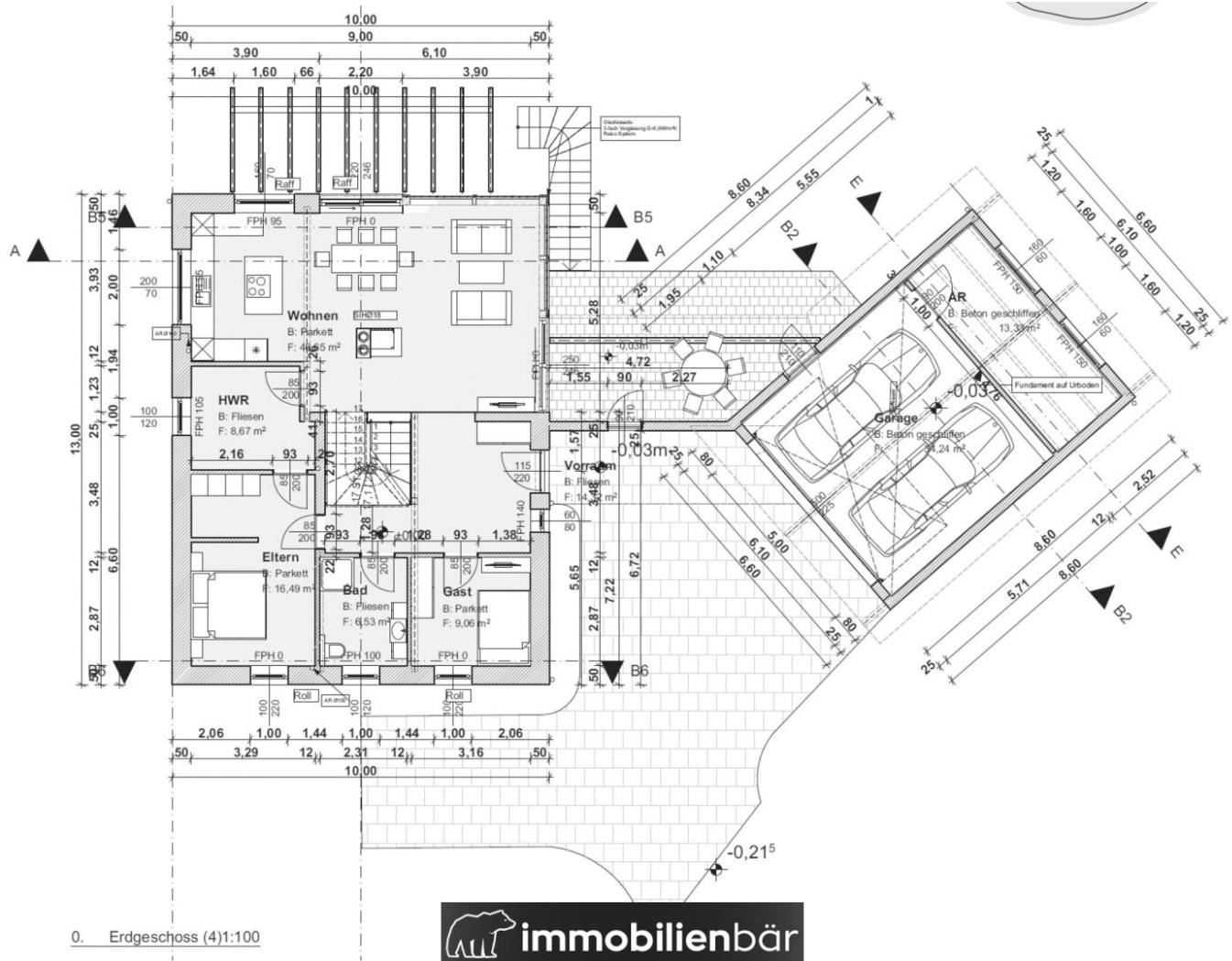








 immobilienbär



# Objektbeschreibung

Eingebettet in die erholsame Umgebung nahe der Donau befindet sich S'Landhaus HAIBACH.

Dein Hideaway und gleichzeitig dein Zuhause wie aus dem Bilderbuch. Ein Ort der Heimkehr für Menschen, die bewusst wohnen und dem Alltag Raum zur Entschleunigung geben möchten. Dieses Landhaus im Chaletstil in Haibach steht für ein Wohngefühl, das Ruhe, Qualität und Natur verbindet.

## **Wohnen mit Atmosphäre**

Natürliche Materialien, warme bis urige Holzelemente und eine behagliche Architektur prägen das einladende Landhaus. Große Fenster holen Licht und die traumhafte Landschaft in die Wohnräume. Ein Highlight: Die offene Gestaltung mit Galerie schafft Weite und Wohnkomfort. Gemütlich und gleichzeitig hochwertig zieht sich der Chaletstil durch alle Räume und verleiht dem Haus seinen ganz individuellen Wohlfühlcharakter.

## **Flexibles Wohnkonzept**

Dank der durchdachten Grundrissstruktur lässt sich das Landhaus bei Bedarf mit geringem Aufwand auch als Zweifamilienhaus nutzen. Zwei klar getrennte Wohneinheiten sind realisierbar und ermöglichen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – etwa für Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder zur teilweisen Vermietung.

## **Ein Ort, an dem man gerne ankommt und bleibt.**

Natur direkt vor der Haustüre: Die Umgebung lädt zu Spaziergängen, Wanderungen und erholsamen Auszeiten ein. Besonders beliebt sind Touren Richtung Schlägner Schlinge, einem eindrucksvollen Naturgebiet der Region. Auch Ausflugsziele wie Ottensheim, die historische Stadt Passau sowie die nahen Feldkirchner Badeseen sind rasch erreichbar und erweitern das Freizeitangebot um Kultur, Gastronomie und Bademöglichkeiten.

Balkon, Terrasse und Garten bieten zusätzlich Raum für entspannte Stunden im Freien und genau den Platz, den du dir schon immer gewünscht hast, um deine individuellen Naturräume zu verwirklichen.

Dieses Zuhause richtet sich an Naturliebhaber:innen und all jene, die Qualität, Ruhe und ein angenehmes Wohngefühl schätzen. Ob gemütlich und warm am Kamin, entspannt in der Badewanne, voller Inspiration in der Galerie mit Büchern, mit Freunden zu Tisch oder ganz bei sich in der Natur. Ein Haus, das nicht laut ist, aber mit seinen zahlreichen Besonderheiten viel zu bieten hat.

## **HIGHLIGHTS**

- Holzalufenster mit Raffstores und Granitfensterbänke
- neuwertige HAKA Vollholzküche
- Altholzdetails im Chaletstil
- Schlemmputz an der Außenfassade
- Ökologischer Mineralputz und Mineralfarbe im Innenbereich
- 50er Ziegel, Holzriegel beim Wintergarten
- Kachelofen (Speicherofen) im Wohnbereich
- Tiefenbohrung und PV Vorbereitung
- 3 WC's
- 2 Badezimmer
- bis zu 6 PKW-Abstellplätze
- großzügige Doppelgarage
- Glasfaseranschluss
- viel Platz im Freien für einen gemütlichen Grillplatz oder Swimming Pool

## **TECHNISCHE DATEN IM ÜBERBLICK**

- Grundfläche Grund: 1606 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 206 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 2019

## **KAUFPREIS:**

€ 729.000,- + € 25.000,- Küche

Gesamtkaufpreis somit: € 754.000,-

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <2.000m  
Polizei <10.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <7.500m  
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap