

**„Ruhe. Natur. Möglichkeiten. – Haus in Zellenbach mit
Wintergarten & Garage“**



IMG_1385

Objektnummer: 141/85076

Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2770 Gutenstein
Baujahr:	1951
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	160,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 128,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,07
Kaufpreis:	299.000,00 €
Provisionsangabe:	
	3%

Ihr Ansprechpartner



Ulrike Rösch

Rustler Immobilientreuhand

T 02236 908100689
H +43 676 834 34 689

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



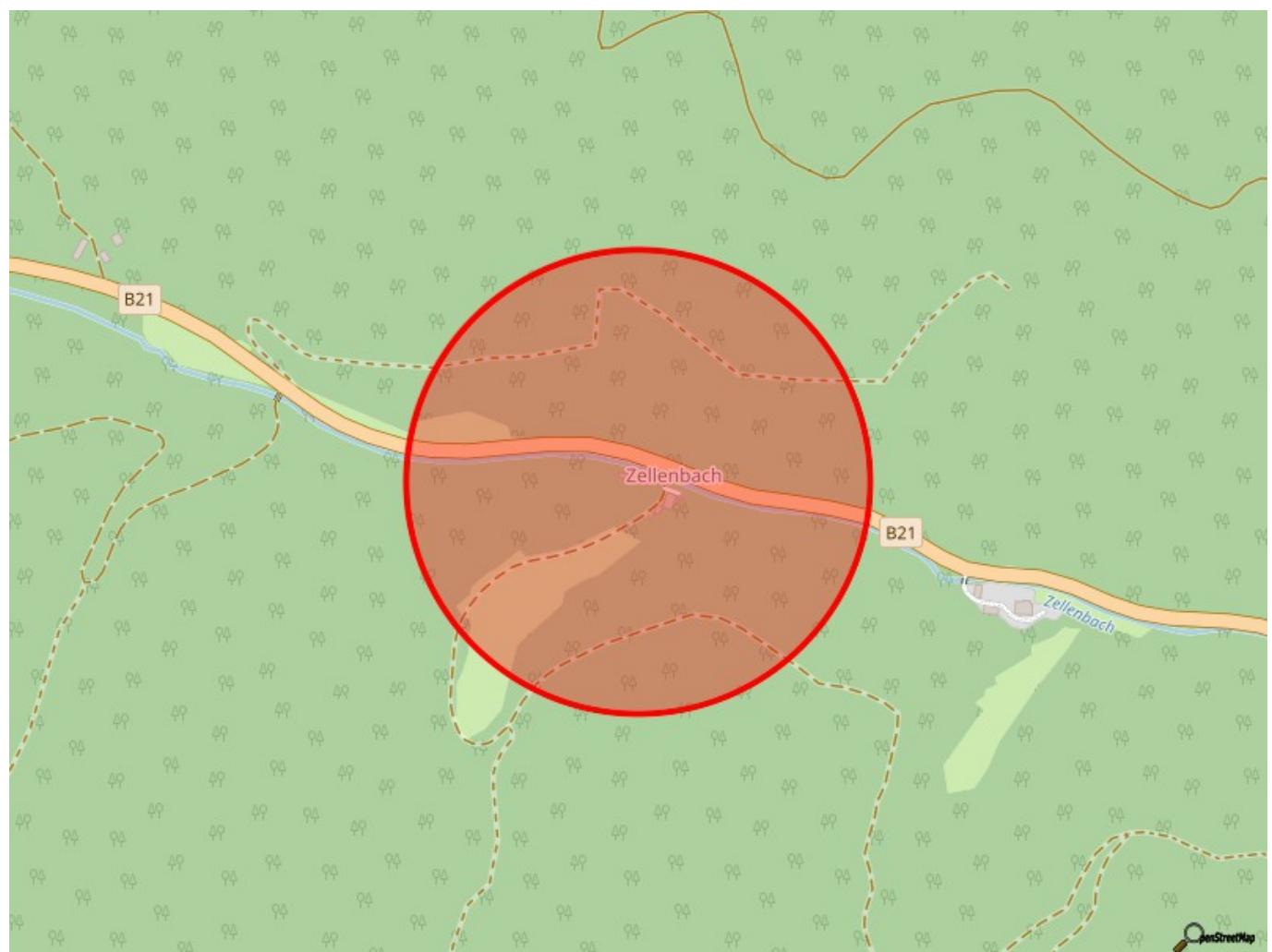
Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN









Objektbeschreibung

Inmitten der Natur von Zellenbach bei Gutenstein gelangt dieses charmante Einfamilienhaus zum Verkauf. Umgeben von Wald und Grünflächen bietet die Liegenschaft Ruhe, Privatsphäre und viel Entwicklungspotenzial.

Mit einer möglichen Gesamtwohnfläche von ca. 160 m² eignet sich das Haus ideal für Naturliebhaber, Ruhesuchende oder Familien, die sich ihren Wohnraum individuell gestalten möchten.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- Vorraum
- separates WC
- gemütliche Wohnküche
- heller Wintergarten mit Blick ins Grüne

Obergeschoss:

- Schlafzimmer mit Bad
- (errichtet ohne baubehördliche Bewilligung)

Ausstattung & Erneuerungen:

- Wärmedämmende Fenster (vor ca. 6 Jahren erneuert)
- Elektrik (vor ca. 6 Jahren modernisiert)
- Kachelofen für behagliche Wärme und besondere Wohnatmosphäre
- Pelletsheizung
- zusätzliche Elektroheizung-Carport

Die Kombination der Heizsysteme sorgt für flexible und angenehme Wärme – besonders in der kühleren Jahreszeit schafft der Kachelofen eine gemütliche Wohnstimmung.

Zusätzlicher Raum & Möglichkeiten:

Direkt angrenzend befindet sich ein großzügiger Raum, der durch einen möglichen Durchbruch harmonisch in den Wohnbereich integriert werden könnte.

Von hier aus gelangt man in die beheizte Garage mit Rolltor. Sowohl dieser Raum als auch die Garage verfügen über eine Fußbodenheizung.

Ob als Erweiterung des Wohnraums, Atelier, Hobbybereich oder Homeoffice – hier eröffnen sich vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Lage:

Die Liegenschaft befindet sich in ruhiger, naturnaher Lage in Zellenbach, 2770 Gutenstein.



Wälder, Spazier- und Wanderwege liegen praktisch vor der Haustüre und laden zu Erholung und Entschleunigung ein.

Ein Zuhause für alle, die das Leben im Grünen schätzen und dennoch nicht auf Komfort verzichten möchten.



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN