Traumhaus mit Praxis/Einliegerwohnung/Büro, Garage, PV - Weinkeller und Aussicht inklusive



Objektnummer: 1939/132810

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2763 Pernitz
Baujahr:	1997
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	213,21 m²
Zimmer:	8
Bäder:	4
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	142,61 m²
Kaufpreis:	520.000,00 €

Provisionsangabe:

18.720,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Simone Vasicek

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Hauptplatz 9-13
2500 Baden

T +43 676 841 420-605



www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.










SIEMENS


KI-bearbeitet




KI-bearbeitet

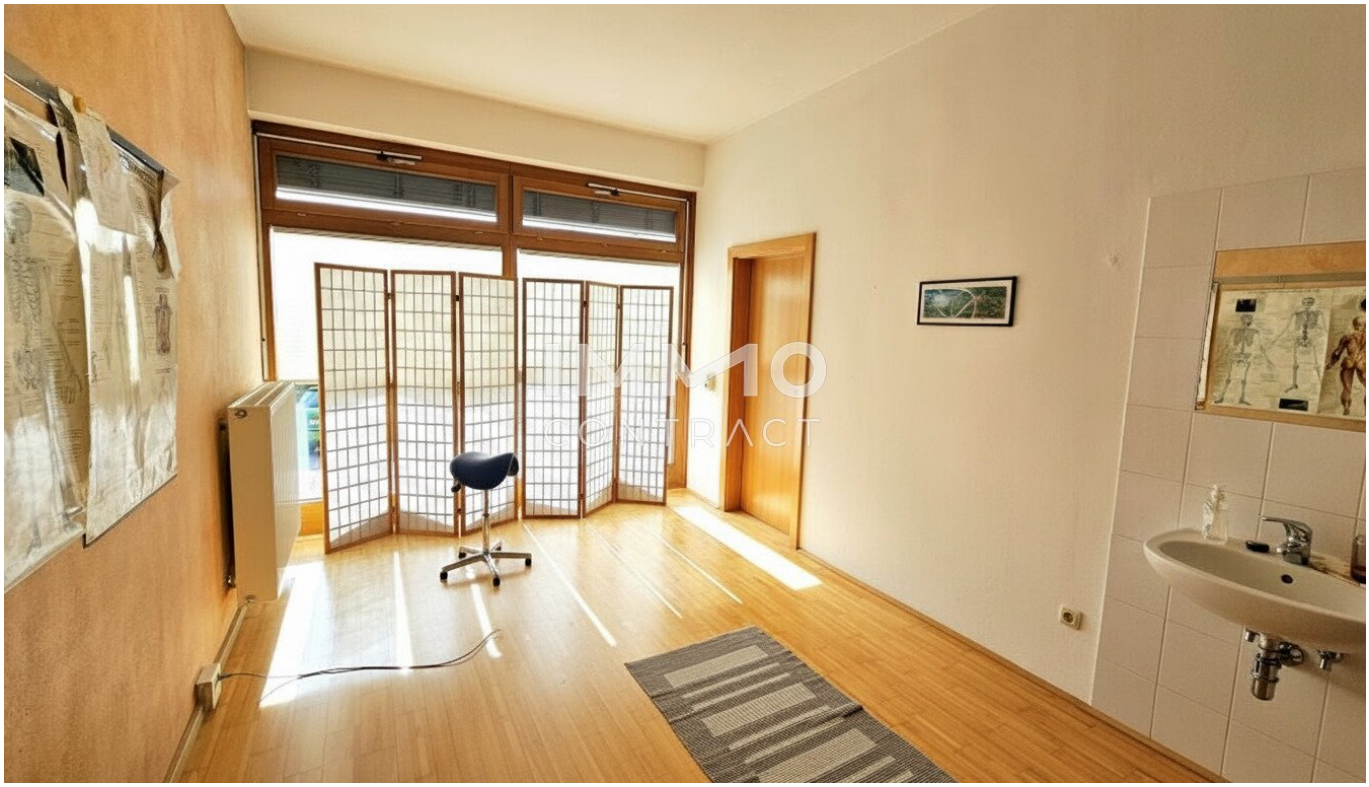


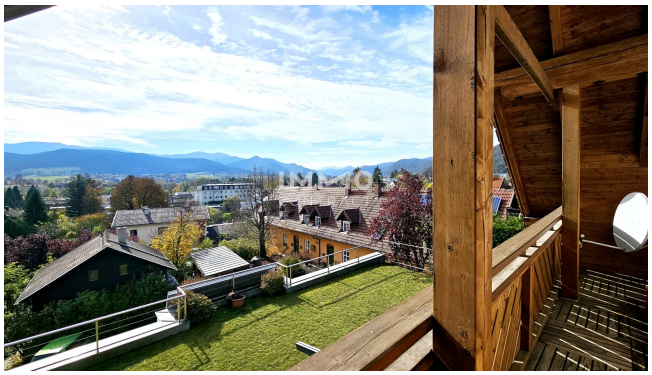


















Objektbeschreibung

Viel Platz für die Familie - Job - Hobby

Ihr neues Zuhause mit insgesamt ca. **213 m2 Wohnfläche** wurde 1997 in energieeffizienter Fertigteilbauweise von der Firma WOLF errichtet, befindet sich auf einem **577 m2 großen Grundstück** und ist nach Süden ausgerichtet.

Der an das komplett unterkellerte Einfamilienhaus angeschlossene **Anbau (2002)** eröffnet flexible Nutzungsmöglichkeiten. Dank des separaten Eingangs eignet er sich hervorragend als Büro- oder Praxisbereich, aber auch als eigenständige Wohneinheit – ideal für individuelle Lebens- und Arbeitskonzepte.

Das Erdgeschoß besteht aus einem großzügigen Wohn-/Esszimmer mit Specksteinofen, moderner Küche, Gästezimmer, Bad mit Badewanne, Gäste WC und Vorzimmer.

Vom Wohnzimmer betreten Sie die teilweise überdachte Terrasse und den Garten mit atemberaubendem Blick über die Wälder.

Über eine offene Holzstiege gelangen Sie ins 1. Obergeschoß mit weiteren 3 Schlafzimmern, Bad mit Dusche und WC, Vorraum und großem Südbalkon.

Der Kellerbereich punktet mit viel Stauraum, Technikraum und vielen Nutzungsmöglichkeiten. Der **großzügige Weinkeller** im Untergeschoss **mit angrenzendem Partyraum** und elegantem Barbereich verleiht dem Haus ein besonderes Flair – ein idealer Ort für **Genussmomente und stilvolle Gesellschaft.**

Natürliche Materialien wie Parkettböden und Vollholztüren schaffen in Kombination mit hochwertigen Fliesen ein behagliches Wohnambiente mit Wohlfühlcharakter.

Geheizt wird mit einer Gaszentralheizung und Radiatorenheizung. Eine **Photovoltaikanlage**

mit 6kWp und einer Batterie mit 5,1kW sorgen für mehr Unabhängigkeit vom Stromanbieter und hält Ihre Energiekosten auf einem Niedrigstand. Die separate **Solaranlage** unterstützt wiederum bei der Warmwasseraufbereitung.

Ihre Autos parken sicher in einer großen Garage direkt im Keller des Hauses, eine Wallbox ist ebenfalls bereits installiert.

Der idyllische, pflegeleichte Garten ist nach Süden ausgerichtet und bietet einen grandiosen Blick über die umliegenden Berge.

Highlights:

- 213m2 Wohnfläche
- separat begehbare Einheit im UG
- Weinkeller, Partyraum
- Garage
- PV-Anlage mit Batterie
- Solaranlage

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ich freue mich, Ihnen diese sehr schöne Liegenschaft zeigen zu dürfen!

Frau Simone VASICEK 0676 / 841 420 605

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf www.IMMOcontract.at

IMMO einen Besuch wert.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap