

# Charmantes Haus mit Panoramablick - nur ca. 1 Stunde von Wien entfernt

**RKM IMMOBILIEN**  
IHR PREMIUM MAKLER



Haus

**Objektnummer: 1684/251**

**Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8240 Friedberg
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	165,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Kaufpreis:</b>	285.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	1.727,27 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



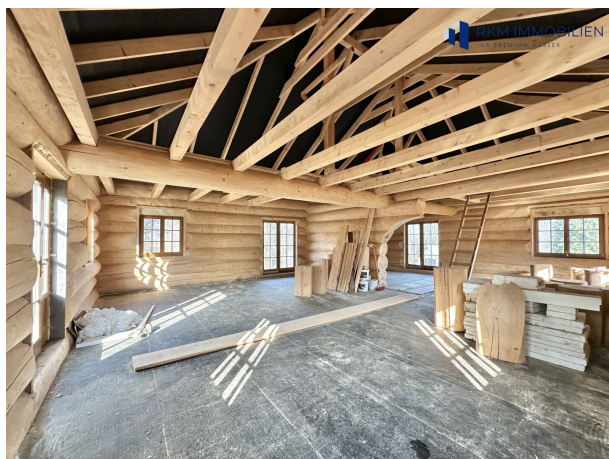
### **Dr. Alexander Predein**

RKM Immobilien  
Charasgasse 6  
1030 Wien

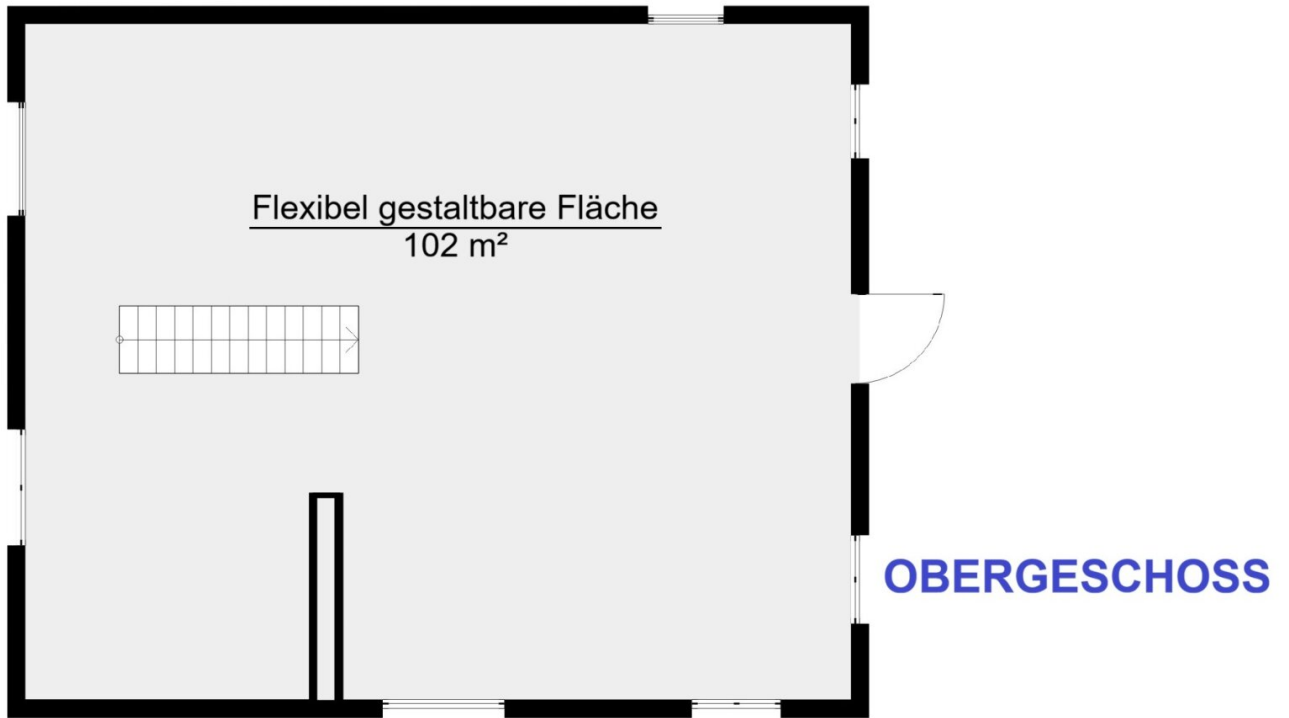
T +43 660 740 60 24

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











## UNTERGESCHOSS

# Objektbeschreibung

## Ihr Rückzugsort in idyllischer Lage

Zum Verkauf gelangt ein großzügiges Wohnhaus in traumhafter Ruhelage in Friedberg – ein Ort, der für seine naturnahe Umgebung, hohe Lebensqualität und gute Erreichbarkeit bekannt ist. Die Region bietet eine perfekte Kombination aus Erholung, intakter Natur und Infrastruktur für den täglichen Bedarf. In wenigen Autominuten erreichen Sie die Erlebnisalm Mönichkirchen, die ganzjährig vielfältige Freizeitmöglichkeiten bietet.

## Objektbeschreibung

Dieses besondere Haus befindet sich in der finalen Bauphase und bietet Ihnen die seltene Möglichkeit, Ihr zukünftiges Zuhause ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen fertigzustellen.

Derzeit sind die Bauarbeiten noch im Gange. Dem Käufer werden die entsprechenden Unterlagen über die Kosten der Bauarbeiten zur Verfügung gestellt.

Die Architektur ist im Stil eines alpinen Chalets gehalten und fügt sich harmonisch in die erhöhte Lage mit beeindruckendem Ausblick auf die umliegende Landschaft ein.

Ein echtes Highlight ist das Obergeschoss in massiver Holzbauweise aus hochwertigen Rundstämmen, die nicht nur für eine hervorragende Wärmedämmung sorgen, sondern auch ein einzigartiges, gemütliches Wohnambiente schaffen.

## Raumaufteilung

### Obergeschoss

- Großzügige, **frei gestaltbare Fläche mit über 100 m<sup>2</sup>**

ideal für individuelle Raumkonzepte (z. B. mehrere Schlafzimmer, Studio oder Homeoffice)

### Erdgeschoss

- 2 Schlafzimmer

- Küche
- Badezimmer
- Separates WC
- Technikraum

## Grundstück

Das Haus befindet sich auf einem **großzügigen Grundstück mit über 1.000 m<sup>2</sup>**, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet:

- Gartenanlage oder Selbstversorgerbereich
- Freizeit- und Erholungsfläche
- weiteres Bau- oder Erweiterungspotenzial

## Highlights auf einen Blick

? Idyllische Ruhelage mit Fernblick

? Chalet-Architektur mit hochwertigem Holzbau

? Haus in Fertigstellungsphase – individuelle Gestaltung möglich

? Über 100 m<sup>2</sup> flexibel nutzbare Fläche im Obergeschoss

? Großzügiges Grundstück > 1.000 m<sup>2</sup>

? Nur ca. 1 Stunde von Wien entfernt

## Fazit

Dieses Objekt ist ideal für alle, die ein Zuhause mit Charakter suchen und ihre Wohnträume selbst verwirklichen möchten – eingebettet in eine der schönsten Naturlagen der Region.

## **Kontakt**

Überzeugen Sie sich selbst von diesem außergewöhnlichen Objekt und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Hinweis: Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich zusammengestellt. Dennoch können Abweichungen nicht ausgeschlossen werden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich sind ausschließlich die vertraglich festgehaltenen Vereinbarungen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <4.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <8.000m

## **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap