

**Gediegenes Einfamilienhaus mit herrlichem Garten und
Schwimmteich in absoluter Ruhelage!**



Objektnummer: 6975

Eine Immobilie von FH-Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3004 Riederberg
Baujahr:	1980
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	201,02 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	115,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,58
Kaufpreis:	870.000,00 €
Betriebskosten:	82,49 €
USt.:	8,25 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

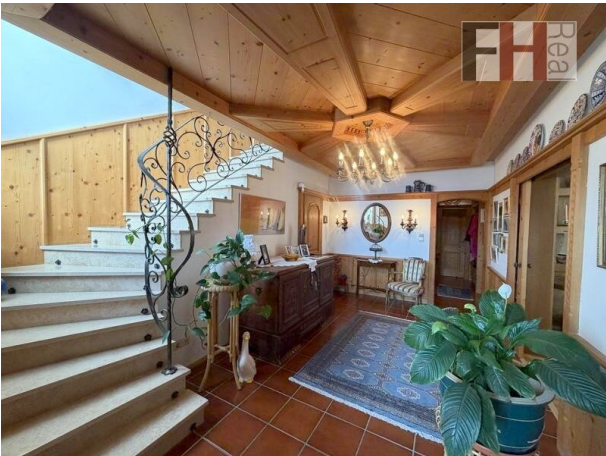


Martin Fuchsbauer, MBA

FH-Real GmbH Immobilienkanzlei
Hauptplatz 10/3

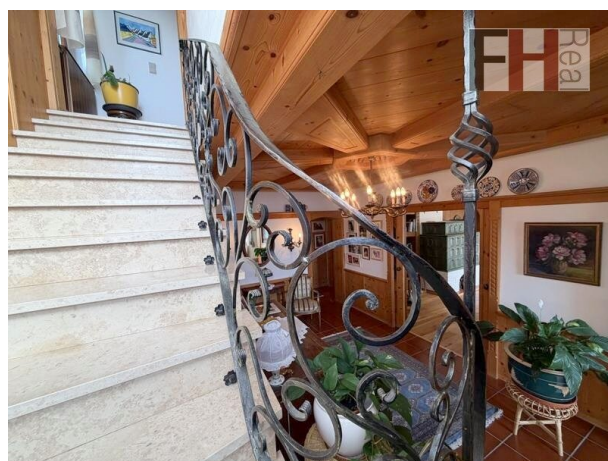










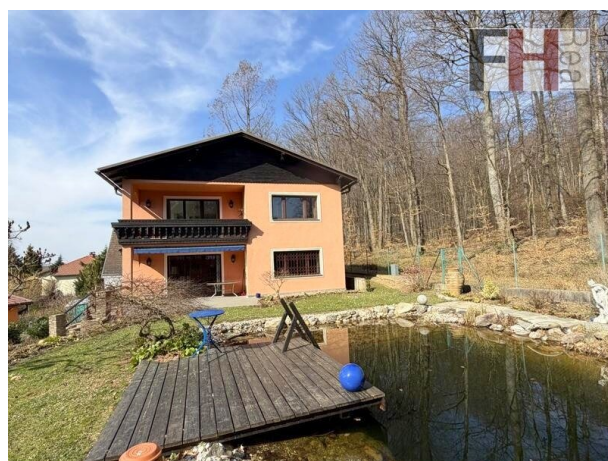












Objektbeschreibung

Die Liegenschaft befindet sich in einer absolut ruhigen Gasse in der Siedlung Waldheim, ausgerichtet nach Südosten. Die traumhafte Fern- und Grünsicht ist unverbaubar. Das lt. Grundbuch 1038m² große gut angelegte Grundstück ist als Bauland Wohngebiet mit bis zu 3 WE gewidmet. Der schön angelegte Garten mit gepflegter Bepflanzung und Schwimmteich sucht seinesgleichen. Das großzügige Haus wurde ursprünglich ca.1980 gebaut, ist besonders gediegen, hochwertig ausgestattet und zeichnet sich durch seine angenehme Wohnatmosphäre aus. Die Wohnfläche auf 2 Ebenen beträgt etwas mehr als 200m², die gesamte Wohnnutzfläche über 323m². Gesamt stehen 7 Zimmer zur Verfügung, dazu 2 Toiletten und 1 Badezimmer. Im ca. 90m² großen Keller befindet sich ein großzügiger Saunabereich mit Dusche, die Technikräume sowie viel Platz für Stauraum. Eine Garage mit fast 32m² bietet Platz für 2 PKW.

Vom Eingangsbereich im Erdgeschoss, das ca. 103m² aufweist, gelangt man über einen kleinen Vorraum in die geräumige Diele, von der aus alle Räume dieser Etage zentral begehbar sind. Das großzügige und gemütliche Wohnzimmer von ca. 29m², das mit hochwertigen Holzböden ausgestattet ist, verfügt über einen Kachelofen und bietet Zugang zur südöstlich gelegenen Terrasse und zum Garten. Von hier aus gelangt man auch zum wunderschön angelegten Schwimmteich.

Verbunden mit dem Wohnsalon ist ein weiterer großer und heller Raum, der die Küche und den Essbereich auf insgesamt ca. 32m² vereint, von dem man wiederum in die Diele gelangt. Auf dieser Ebene befindet sich ein weiteres Zimmer, ideal als Homeofficebereich oder als Gästezimmer nutzbar und die Geschoßtoilette, der ein komfortabler Garderobenbereich vorgelagert ist. Schließlich führt von der Diele aus ein edler Treppenaufgang mit kunstvollem Metallgeländer ins Obergeschoß.

Die obere Etage bietet fast 98m² und verfügt über insgesamt 5 Zimmer, die ebenfalls zentral vom Vorraum aus begehbar sind. Zwei sehr geräumige Schlafzimmer, wobei eines davon Zugang auf die Loggia bietet, sind südöstlich ausgerichtet und bieten einen herrlichen Ausblick in die Ferne aber auch in den Garten.

Drei weitere vernünftig dimensionierte Schlafzimmer dienen derzeit als Gäste/Arbeitszimmer, Schrankraum und Lesezimmer, wobei 2 davon mit wenig Aufwand auch zusammengelegt werden könnten. Ein großzügiges Badezimmer mit Bidet, Dusche und Badewanne bietet Zugang zum WC und ist durch ein Fenster angenehm hell. Ein Abstellraum sorgt für Ordnung und zusätzlichen Stauraum im Obergeschoß.

Die unterste Ebene, der beheizte Keller, ist als Highlight mit einer Sauna, großen Dusche und einem Ruhe/Aufenthaltsraum ausgestattet und sorgt daher im gesamt ca. 90m² großen Kellergeschoss für Wohlgefühl. Weitere Bereiche wie die Waschküche, das Heizhaus mit dem Pelletskessel und zwei zusätzliche Lagerräume zeugen auch hier von einem guten

Konzept. Idealerweise hat der Keller einen Zugang zum Garten.

Die idyllischen Außenanlagen sind perfekt gepflegt und liebevoll bepflanzt. Vom Gartentor aus erreicht man über einen breiten, mit schönen Steinen ausgestatteten Stiegenaufgang den Garten, das herrliche Schwimmbiotop und den Zugang zum Haus. Ein Natursteinweg führt zu der an der östlichen Seite des Teiches errichteten großen überdachten Terrasse aus Holz, von wo aus man den Sonnenuntergang genießen kann.

Die Garage, die Platz für 2 PKW bietet, verfügt über ein automatisches Tor und liegt an der Straße direkt neben dem Gartentor.

Beheizt und warmwasserversorgt wird das Haus mit einem 2008 installierten Pelletsheizsystem, die hochwertigen Fenster sind 2-fach verglast und die Hausfassade inkl. der obersten Geschossdecke wurde schon frühzeitig wärmeisoliert. Die Gartenbewässerung kann günstig mit Brunnenwasser vorgenommen werden.

Für weitere Informationen oder Besichtigungen steht Ihnen gerne Herr Martin Fuchsbauer, MBA unter +43 664 816 3170 zur Verfügung, oder senden Sie uns Ihre Anfrage per E-Mail unter: office@fh-real.at

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift, Emailadresse und Telefonnummer beantworten dürfen. Vertrauliche Informationen können nur mit ausgefüllten Daten weitergegeben werden. Alle Objektinformationen basieren auf den Angaben des Abgebers.

Werte Interessenten, infolge der neuen Verbraucherrechtsregelungen sind wir nun gesetzlich verpflichtet, eine Vereinbarung mit allen Interessenten vor der Übersendung eines Exposés mit Adresse bzw. vor der Immobilienbesichtigung zu treffen. Das bislang übliche, unkomplizierte Vorgehen ist durch diese Gesetzesänderung nun nicht mehr möglich. Wir bitten daher um Ihr Verständnis!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.500m
Apotheke <4.500m
Klinik <7.000m
Krankenhaus <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m
Kindergarten <3.000m

Universität <8.500m
Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <4.000m
Bäckerei <5.000m
Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Bank <5.000m
Geldautomat <2.500m
Post <5.000m
Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <1.000m
Bahnhof <7.000m
Autobahnanschluss <9.000m
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap