

## **Einfamilienhaus mit Pool in ruhiger Lage**



**Objektnummer: 1793/239**

**Eine Immobilie von OVB Allfinanzvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4650 Kropfing
<b>Baujahr:</b>	1998
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	175,00 m <sup>2</sup>
<b>Balkone:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Keller:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,89
<b>Kaufpreis:</b>	653.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	112,00 €
<b>Heizkosten:</b>	250,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

23.508,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Daniel Moser**

OVB Allfinanzvermittlungs GmbH  
Sironastraße 4/1/C  
5071 Wals b. Salzburg

















## Objektbeschreibung

### ? Griffner-Haus in Ruhelage – Wohnen im Einklang mit Natur & Architektur

In absoluter **Ruhelage** präsentiert sich dieses außergewöhnliche **Einfamilienhaus** als harmonische Verbindung aus **architektonischer Klarheit, naturnahem Wohnen und hoher Lebensqualität**.

Das Haus wurde mit viel Liebe zum Detail geplant und laufend gepflegt – ein Zuhause für Menschen, die das **Besondere** suchen.

### ? Wohnen mit Licht, Weite & Charakter

Großzügige **Glasflächen**, ein eleganter **Erker** und der **offene Zugang zu allen Wohnräumen** schaffen ein einzigartiges Raumgefühl mit viel Licht, Luft und Blickbezug in den Garten. Die natürliche Ausstrahlung des **Massivbaus**, welcher teilweise mit Holz verkleidet wurde, sorgt dabei für ein warmes, behagliches Wohnklima – zu jeder Jahreszeit.

Der **für Wohnzwecke ausgebauter Keller** erweitert den nutzbaren Wohnraum ideal und bietet vielseitige Möglichkeiten: Homeoffice, Gäste- oder Hobbybereich – hier ist Raum für individuelle Lebenskonzepte.

### ? Ein Garten wie ein Rückzugsort

Der liebevoll gestaltete Garten ist ein echtes Highlight:

Ein **Pool**, eine **Außendusche** sowie zahlreiche **Steinwege und Ruheplätze** verwandeln das Grundstück in eine private Wohlfühloase – perfekt zum Entspannen, Sonnen, Abschalten.

Hier lebt man nicht nur im Haus – sondern mit der Natur.

### ? Komfortabel & durchdacht

Eine **separate Doppelgarage** mit überdachtem Übergang zum Haus sorgt für Komfort bei jedem Wetter. Die Garage ist **unterkellert** und verfügt zusätzlich über eine **Nutzfläche im Dachgeschoss**, wodurch weiterer Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten entstehen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <2.500m

Apotheke <2.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <8.000m

**Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.500m

Polizei <5.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap