

Modernes Einfamilienhaus in Kirchberg/Thening in beliebter Lage!

VKB  IMMOBILIEN



Objektnummer: 5116

Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4062 Kirchberg
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	321,80 m ²
Nutzfläche:	482,19 m ²
Balkone:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 41,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	850.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Dipl.-HTL-Ing. Mario Zoidl, MBA

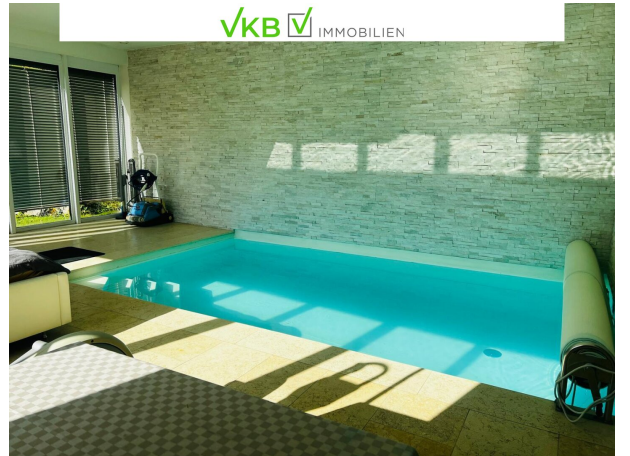
VKB-Immobilien GmbH
Hauptplatz 19
4320 Perg

T + 43 732 7637- 1298
H +43 676 83 667 780

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















Objektbeschreibung

Dieses im Jahr 2008 errichtete Einfamilienhaus in solider Ziegel-Massivbauweise (ohne Keller) überzeugt durch eine hochwertige Grundsubstanz sowie eine durchdachte Raumstruktur. Die großzügig gestalteten, lichtdurchfluteten Wohnbereiche schaffen ein angenehmes Wohnambiente. Mit gezielten Modernisierungsmaßnahmen lässt sich die Immobilie problemlos an zeitgemäße Wohnstandards anpassen und individuell gestalten.

Die Gartenanlage wurde dem natürlichen Geländeverlauf angepasst und in zwei Ebenen terrassenförmig angelegt. Die Absicherung erfolgt durch stabile Betonmauern. Besonders hervorzuheben ist das vorhandene Ausbaupotenzial im Bereich oberhalb der Garage sowie im Eingangsbereich, welches zusätzlichen Wohnraum ermöglichen kann.

Raumaufteilung

Erdgeschoss:

- Großzügiger Eingangsbereich mit Garderobe
- Separater Bereich mit Büro/Gästezimmer inklusive eigenem Bad/WC und separatem Zugang – ideal für eine Einliegerlösung
- Direkter Zugang zur Doppelgarage mit angeschlossenem Technik- und Abstellraum

Zwischengeschoss (Wohnbereich):

- Offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit hochwertiger Ausstattung
- Separater Wirtschaftsraum
- Exklusiver Wellnessbereich mit Sauna, Badezimmer, WC sowie Indoorpool und Spa-Zone

- Direkter Zugang zur Terrasse und zum angelegten Garten

Obergeschoss:

- Zwei Kinderzimmer mit gemeinsamem Badezimmer (Dusche/WC) sowie Zugang zum Balkon
- Elternbereich mit großzügiger Terrasse, eigenem Badezimmer und begehbarem Kleiderschrank

Ausstattung

- Massivbauweise (Ziegel) mit Wärmedämmung
- Dreifachverglaste Fenster mit elektrisch steuerbarem Sonnenschutz
- Luftwärmepumpe kombiniert mit Fußbodenheizung
- Indoorpool mit Vorbereitung für Gegenstromanlage sowie Wellnessbereich
- Anschlussmöglichkeit für Außenpool vorhanden
- Zentrale Staubsaugeranlage
- Vorbereitung für Photovoltaikanlage am Dach
- Hochwertige Einbauküche mit Markengeräten
- Kaminanschluss im Wohnbereich

- Umfangreiche Außenbeleuchtung sowie Brunnenanschluss
- Video-Gegensprechanlage
- Glasfaseranschluss an der Grundstücksgrenze
- Starkstromanschluss in der Garage (inkl. Vorbereitung für E-Ladestation)

Zusammenfassung

Diese Immobilie vereint großzügiges Wohnen, hochwertige Bauweise und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Familienwohnsitz oder als Rückzugsort mit exklusivem Wellnessbereich – hier bietet sich eine seltene Gelegenheit mit großem Potenzial.

Kaufpreis:

Euro 850.000,00

Über Finanzierungsmöglichkeiten informiert Sie gerne der WohnPlus Spezialist der VKB-Bank.

Vermittlungsprovision:

3 % vom Verkaufspreis zuzüglich 20 % MwSt.

Detailunterlagen:

Bei Interesse übermitteln wir Ihnen gerne die Pläne und Detailinformationen der Liegenschaft bzw. laden wir Sie jederzeit gerne zu einer Besichtigung ein. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten können. Informationsmaterial und Terminvereinbarung unter der Telefonnummer 0732/7637 Durchwahl 1281 oder 1299.

Da wir die Privatsphäre unserer Klienten wahren möchten, bitten wir um Ihr

Verständnis, dass Anfragen sowie die Übermittlung weiterführender Unterlagen (Exposé) ausschließlich schriftlich und unter vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefonnummer) bearbeitet werden können.

Unverbindliche Unterlage. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass die Firma VKB-Immobilien GmbH als Doppelmakler tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <4.000m
Klinik <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <4.000m
Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <6.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <9.000m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap