

# Wohnen in Ruhelage am Waldrand – modernisiertes Haus mit Pool & Grünblick



**Objektnummer: 7056/197**

**Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4312 Blindendorf                 |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1981                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Modernisiert                     |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                             |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 144,59 m <sup>2</sup>            |
| <b>Lagerfläche:</b>                  | 5,80 m <sup>2</sup>              |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                |
| <b>WC:</b>                           | 2                                |
| <b>Keller:</b>                       | 16,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 94,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,38                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 438.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 200,00 €                         |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 140,00 €                         |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

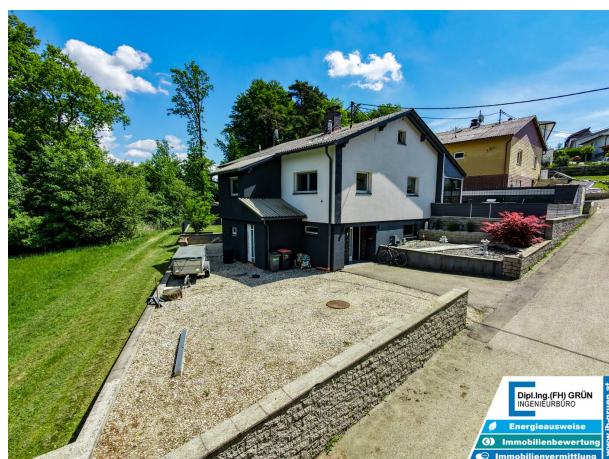
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

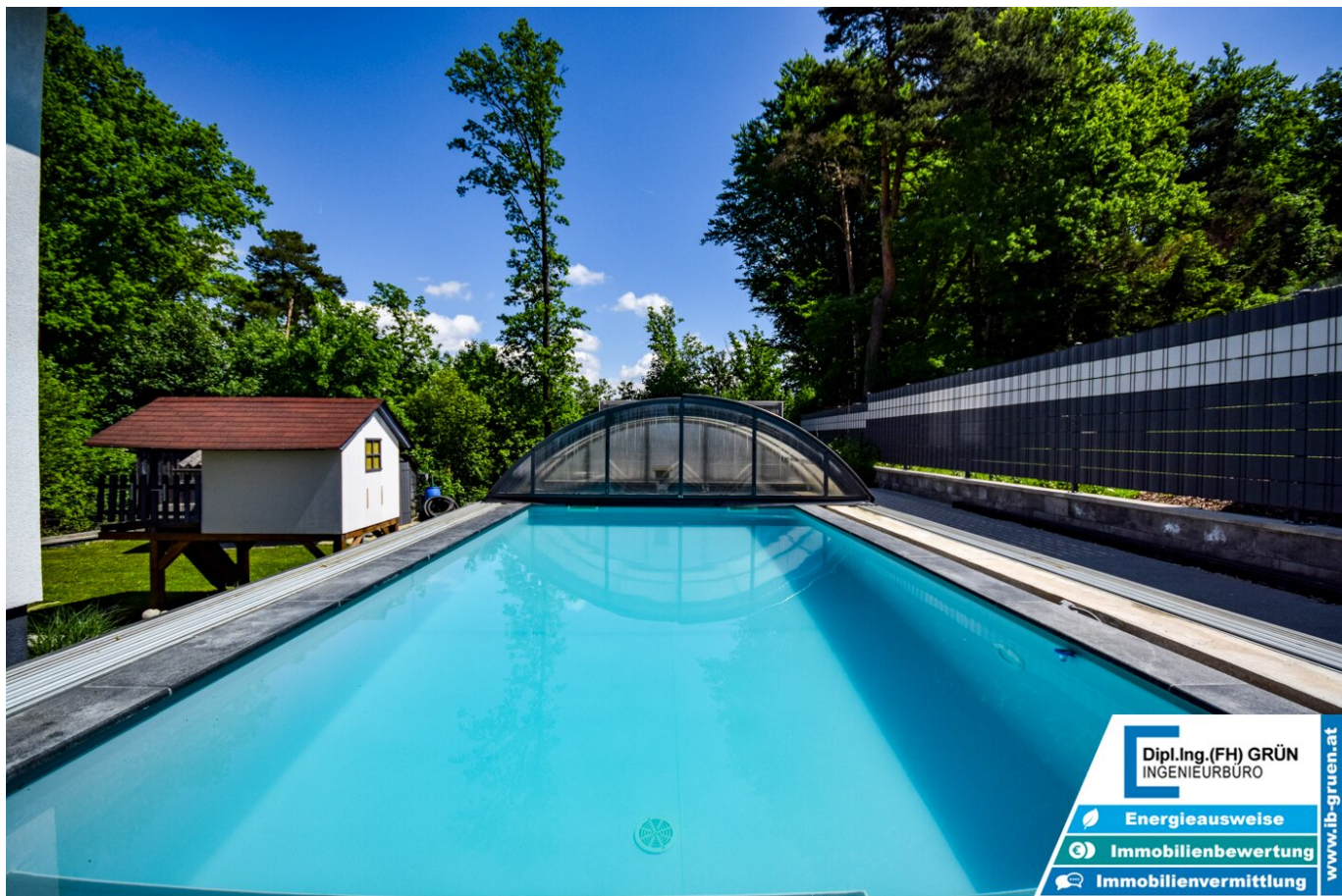
## Ihr Ansprechpartner

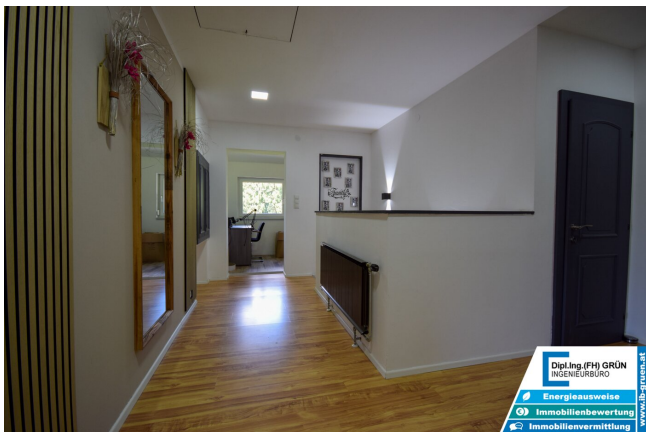


**Dipl. Ing.(FH) MBA Martin Grün**

Ingenieurbüro Grün  
Aurikelstraße 45





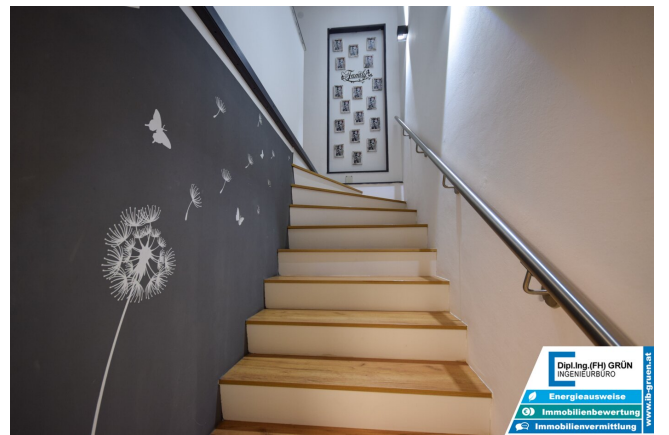
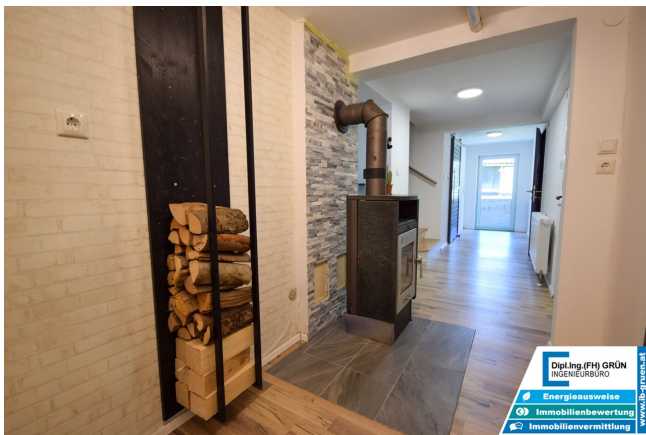


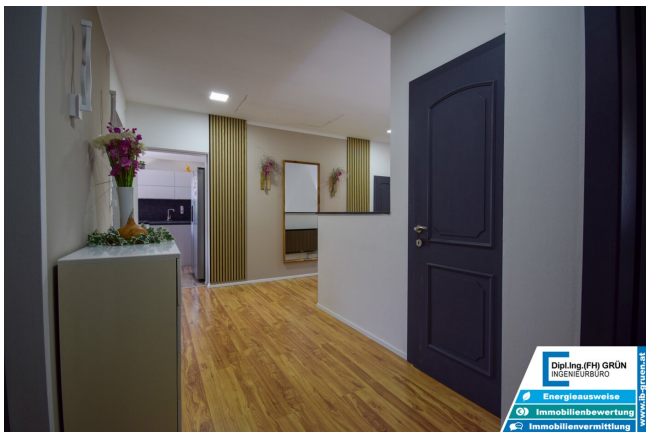










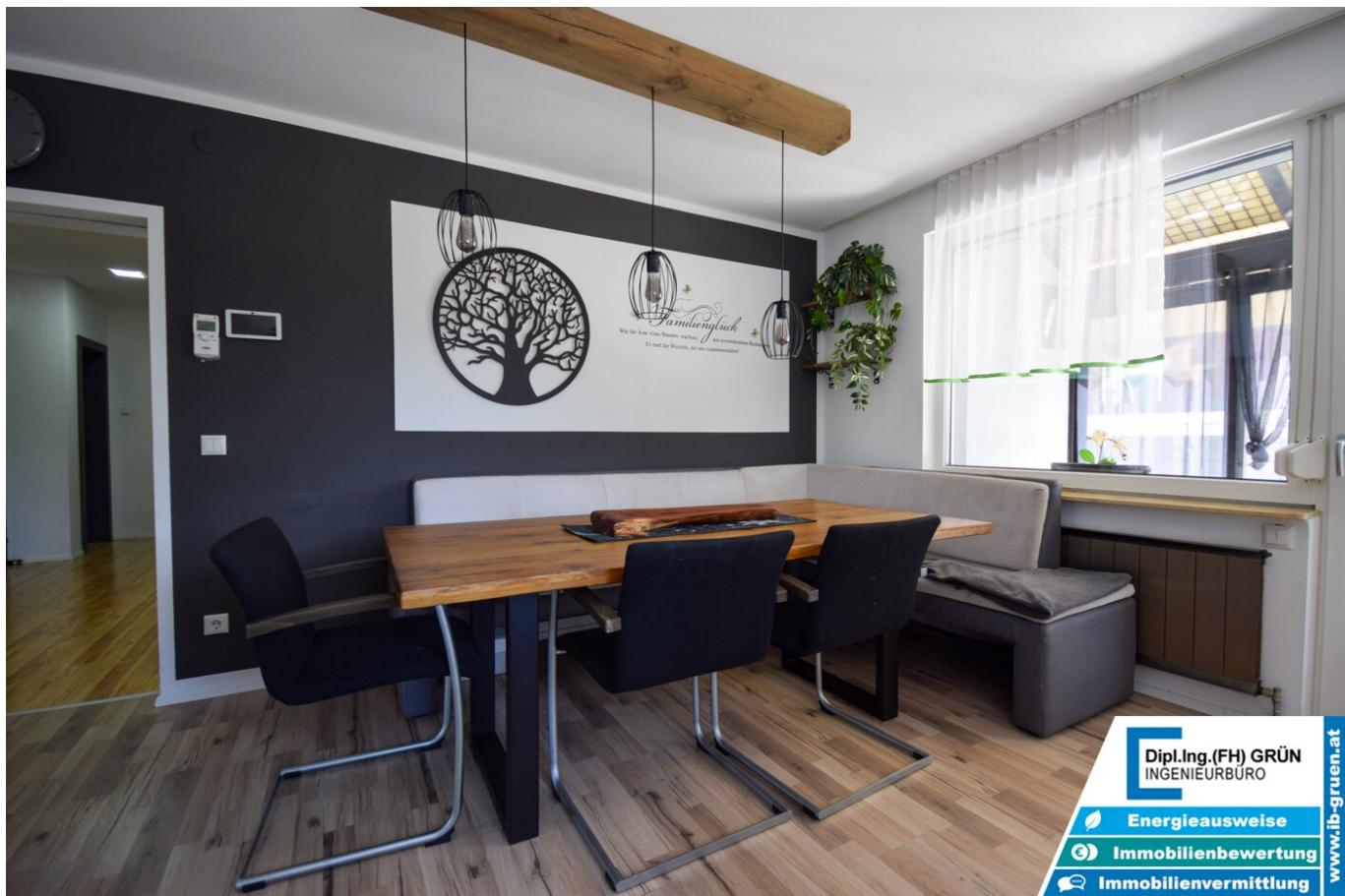


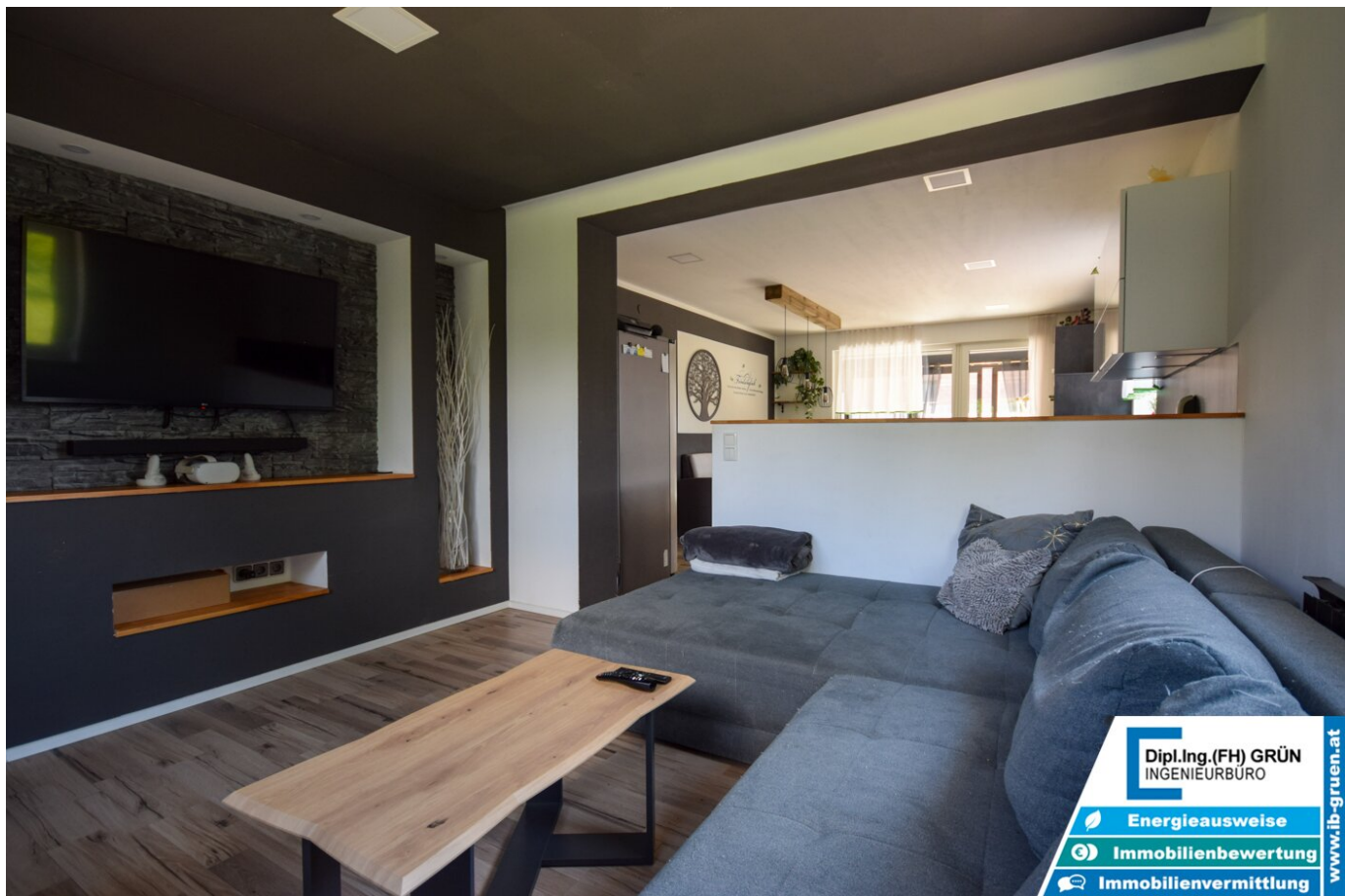


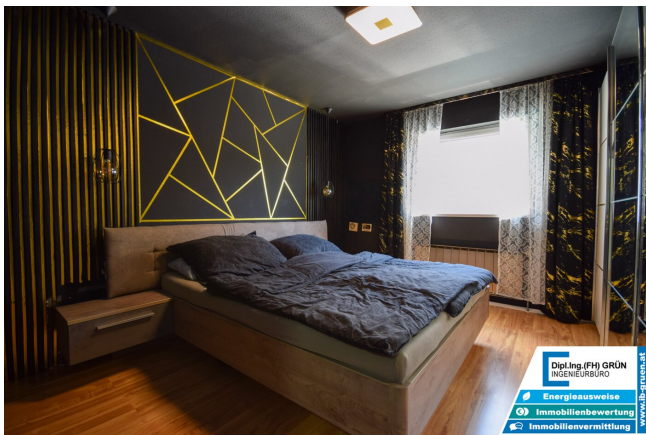




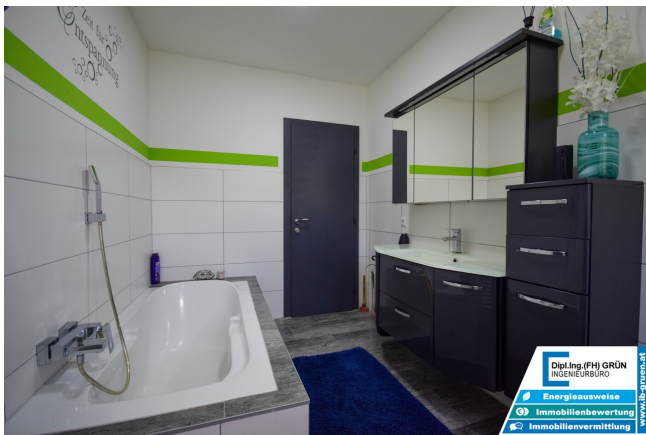














**Dipl.Ing.(FH) GRÜN**  
INGENIEURBÜRO

- Energieausweise
- Immobilienbewertung
- Immobilienvermittlung

[www.ib-gruen.at](http://www.ib-gruen.at)



**Dipl.Ing.(FH) GRÜN**  
INGENIEURBÜRO

- Energieausweise
- Immobilienbewertung
- Immobilienvermittlung

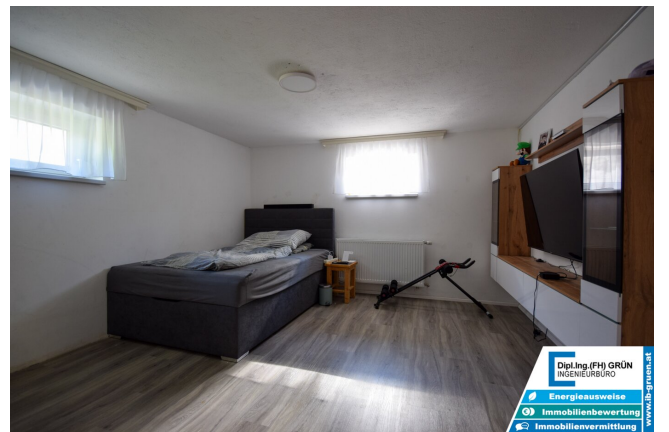
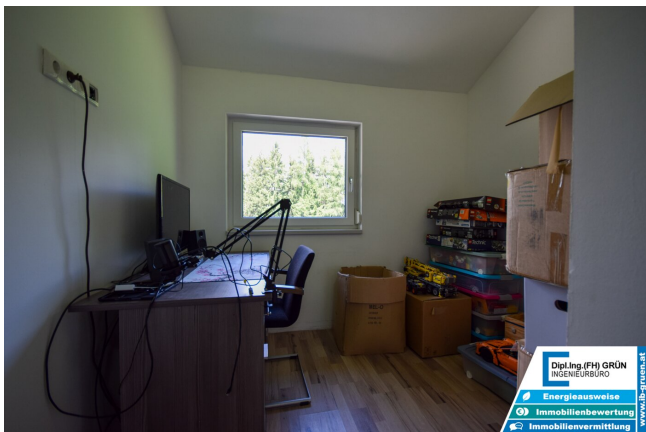
[www.ib-gruen.at](http://www.ib-gruen.at)

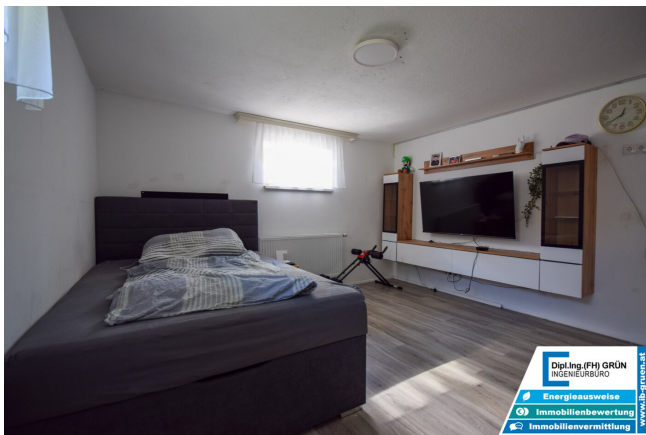


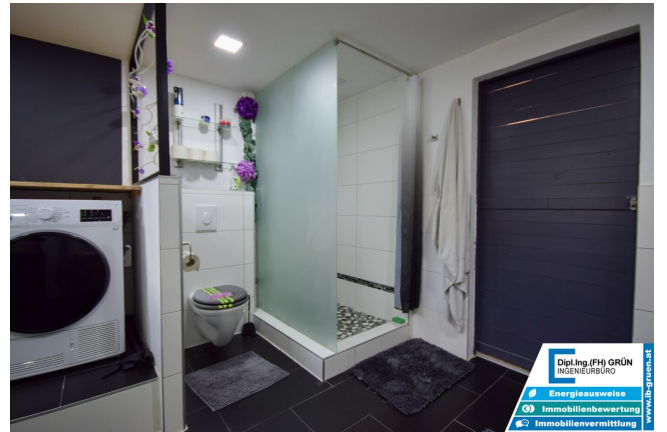
**Dipl.Ing.(FH) GRÜN**  
INGENIEURBÜRO

- Energieausweise
- Immobilienbewertung
- Immobilienvermittlung

[www.ib-gruen.at](http://www.ib-gruen.at)





















Dipl.Ing.(FH) GRÜN  
INGENIEURBÜRO



Energieausweise



Immobilienbewertung



Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at



**Grundriss Obergeschoss**



**Grundriss Untergeschoss**



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Blindendorf – einem umfangreich sanierten Einfamilienhaus in herrlicher Ruhelage direkt am Waldrand. Das ursprünglich 1981 errichtete Wohnhaus wurde in den letzten Jahren umfassend modernisiert und präsentiert sich heute in einem sehr gepflegten sowie technisch guten Zustand.

Bereits 2009 erfolgte die Umrüstung auf eine Gasheizung. Im Zuge der umfangreichen Sanierungsarbeiten ab 2021 wurden zahlreiche Bereiche des Hauses erneuert und modernisiert. Unter anderem wurden nahezu sämtliche Fenster auf moderne 3-fach-verglaste Elemente getauscht, die Elektrik und Installationen größtenteils erneuert, Böden modernisiert, die Haustür ersetzt sowie die Innentüren saniert. Zusätzlich wurden beide Badezimmer vollständig neu gestaltet. 2023 erhielt das Haus außerdem eine neue Fassade mit Vollwärmeschutz.

Besonders der Innenbereich überzeugt mit einer modernen und sehr ansprechenden Optik. Eine hochwertige Küche, geschmackvolle Materialien sowie viele liebevolle Details schaffen ein Wohngefühl, das sofort begeistert. Die Beheizung erfolgt mittels Gas-Zentralheizung, teilweise über Fußbodenheizung und größtenteils über Heizkörper. Zusätzlich sorgt ein Holzofen im Untergeschoss für angenehme Wärme, die auch das Obergeschoss gut mitheizt. Ergänzt wird das Ganze durch eine Solaranlage am Dach.

Auch der Außenbereich bietet enormes Potenzial. Ein großer Pool mit Abdeckung bildet das Highlight des Gartens. Verschiedene Mauern wurden errichtet, um das Gelände in mehrere ebene Gartenbereiche zu unterteilen. Im hinteren Bereich befinden sich Hochbeete, eine Gartenhütte sowie eine Schaukel- und Spielhütte für Kinder.

Terrasse und Parkfläche wurden bislang noch nicht vollständig fertiggestellt. Für handwerklich geschickte Personen handelt es sich hier jedoch um überschaubare Restarbeiten – mit der Möglichkeit, sich ein wirklich außergewöhnlich schönes Zuhause zu schaffen.

Besonders hervorzuheben ist die einmalige Lage: Direkt am Waldrand, angrenzend an Grünland und am Ende einer Sackgasse gelegen, genießen Sie hier Ruhe, Natur und Privatsphäre in einer Form, wie sie nur selten zu finden ist.

Ein echtes Wohlfühlhaus für alle, die modernes Wohnen mit naturnahem Leben verbinden möchten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**  
Arzt <2.500m

Apotheke <2.500m  
Klinik <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.500m  
Schule <2.500m  
Höhere Schule <8.500m  
Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <8.000m

### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <4.000m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Autobahnanschluss <6.500m  
Bahnhof <1.000m  
Straßenbahn <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap