

Charmantes Einfamilienhaus in Ruhelage mit Pool, Carport und mediterranem Flair in Gainfarn



Objektnummer: 6566/2595

Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2540 Bad Vöslau
Baujahr:	2009
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	133,00 m ²
Lagerfläche:	5,00 m ²
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	2
Garten:	350,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 65,20 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	1.996,50 €
Kaltmiete (netto)	1.565,00 €
Kaltmiete	1.815,00 €
Betriebskosten:	250,00 €
USt.:	181,50 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



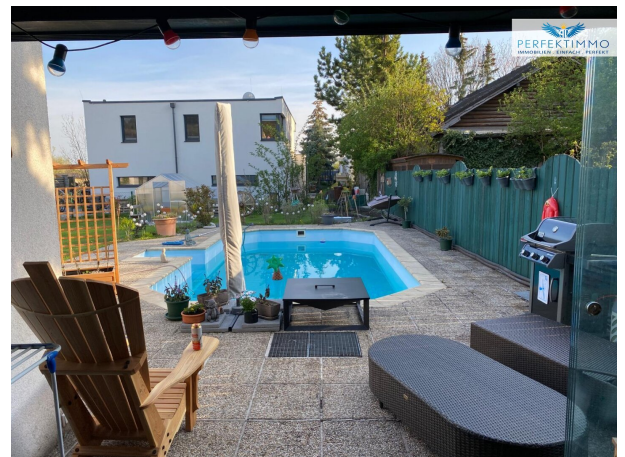
Björn Bannert

PERFEKT IMMO GmbH











Objektbeschreibung

Das Haus ist an ein zweigeschossiges Nachbargebäude angebaut und überzeugt durch seine angenehme Wohnatmosphäre sowie die gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Erreichbarkeit der Infrastruktur des täglichen Bedarfs.

Das Haus wurde im Jahr 2009 umfassend saniert und durch einen modernen Zubau erweitert. Herzstück der Immobilie ist der großzügige Wohnbereich mit direktem Zugang zur überdachten Terrasse und dem Poolbereich. Die mit Glasschiebetüren verschließbare Loggia/Terrasse schafft ein besonderes Wohnambiente und vermittelt mediterranes Urlaubsflair.

Gleich von der Terrasse betritt man den Außenbereich mit einem großzügig dimensionierten Swimming Pool (8x4 Meter) umgeben von einem wunderschön gepflegten und bewachsenen Garten.

Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet, ebenso steht ein vollständig eingerichtetes Badezimmer zur Verfügung. Hochwertige Eichenparkettböden sorgen in sämtlichen Wohnräumen für eine angenehme Wohnatmosphäre.

Beheizt wird das Haus mittels moderner Gas-Brennwertheizung über Radiatoren. Die Gartenbewässerung sowie das Schwimmbecken werden nachhaltig über einen eigenen Brunnen mit Hauswasserwerk versorgt.

Ein überdachter Carport mit zusätzlichem Stauraum für Fahrräder und Gartengeräte ist ebenfalls vorhanden. Außenjalousien bieten Sicht-, Sonnen- und Wärmeschutz.

Raumaufteilung

Erdgeschoss

- Großzügiger, offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich
 - Küche/Essbereich: ca. 24,97 m²
 - Wohnbereich: ca. 22,96 m²

- Zimmer: ca. 12,18 m² (ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer)
- Separates WC
- Heiz- und Waschraum
- Vorraum und Stiegenaufgang ins Obergeschoss

Obergeschoss

- Elternschlafzimmer mit Blick zum Garten und Pool: ca. 19,85 m²
- Badezimmer: ca. 7,44 m²
- Separates WC
- Zwei weitere Zimmer mit jeweils ca. 12 m²
 - Zugang zum zweiten Zimmer über das erste Zimmer
 - Ideal als Kombination aus Schlafzimmer und begehbarem Schrankraum oder Homeoffice

Besonderer Vorteil: Im gesamten Obergeschoss gibt es keine Dachschrägen, wodurch die Räume optimal nutzbar sind.

Highlights auf einen Blick

- ? Ruhige Siedlungslage in Gainfarn
- ? Pool (ca. 8 x 4 m)
- ? Überdachte, verglaste Terrasse
- ? Carport inklusive Abstellmöglichkeiten
- ? Eigener Brunnen für Pool und Gartenbewässerung
- ? Hochwertige Eichenparkettböden
- ? Einbauküche und Badezimmer vorhanden
- ? Moderne Gas-Brennwertheizung
- ? Schulen, Kindergarten und Nahversorgung fußläufig erreichbar
- ? Naturnahe Lage mit hohem Freizeitwert

Dieses Haus verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und bietet ideale Voraussetzungen für Familien oder Paare, die Wert auf Lebensqualität und Erholung legen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

- Arzt <1.000m
- Apotheke <1.500m
- Klinik <5.500m
- Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen

- Schule <500m
- Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Straßenbahn <6.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap