

**Wohnen mit Weitblick – gepflegtes Einfamilienhaus mit  
Wellnessbereich, Photovoltaik und 1.268 m<sup>2</sup> Grundstück**



**Objektnummer: 7939/2300162952**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2620 Mollram
<b>Baujahr:</b>	2009
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Nutzfläche:</b>	170,42 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	51,13 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 45,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A++</b> 0,54
<b>Kaufpreis:</b>	585.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Natalie Dietrich**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410032

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















Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**  
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

---



Website






Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

# Objektbeschreibung

## **Manche Häuser überzeugen durch Größe. Andere durch Ausstattung.**

Dieses Haus überzeugt durch das Zusammenspiel vieler Details, die im Alltag den Unterschied machen.

Am Rand einer gewachsenen Siedlung in Mollram gelegen, eröffnet sich auf einer Seite ein freier Blick über die angrenzenden Felder und die umliegende Landschaft. Die Lage vermittelt Offenheit, Ruhe und ein Wohngefühl, das heute selten geworden ist.

Das im Jahr 2009 errichtete Einfamilienhaus befindet sich auf einem rund 1.268 m<sup>2</sup> großen Grundstück und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Wohnräume sind großzügig angelegt, lichtdurchflutet und durch hochwertige Tischlereinbauten harmonisch gestaltet.

Besonders hervorzuheben ist die Kombination aus Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher, Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung und E-Ladestation. Diese Ausstattung verbindet zeitgemäßen Wohnkomfort mit einer zukunftsorientierten Energieversorgung.

Auch der persönliche Wohlfühlfaktor kommt nicht zu kurz: Sauna, Whirlpool, Holzofen sowie ein großzügiges Badezimmer schaffen einen privaten Rückzugsort innerhalb des eigenen Zuhauses.

Das Haus ist sofort verfügbar.

### **Eckdaten**

- Einfamilienhaus (Dan-Wood)
- Baujahr 2009
- Grundstücksfläche ca. 1.268 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 170,42 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche ca. 221,55 m<sup>2</sup>

- Kellergeschoss ca. 51,13 m<sup>2</sup>
- 4 Zimmer
- 2 Badezimmer inkl. WC
- 1 separates WC
- Doppelcarport mit E-Ladestation
- Gartenhaus
- Alarmanlage
- Automatische Gartenbewässerung
- sofort verfügbar

### **Energie & Technik**

- Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Klimaanlage im Schlafzimmer
- Kaminofen

- HWB: 45,7 kWh/m<sup>2</sup>a
- fGEE: 0,54
- Energieausweis gültig bis 17.06.2035

## **Besonderheiten**

### **Maßgefertigte Tischlereinbauten**

In mehreren Wohnbereichen wurden hochwertige Tischlermöbel individuell geplant und gefertigt. Die Einbauten bieten großzügigen Stauraum und sind harmonisch auf die jeweiligen Räume abgestimmt.

Sämtliche Möbel verbleiben im Haus und sind bereits im Kaufpreis enthalten. Rechnungen sowie Planungsunterlagen liegen vor.

### **Wellnessbereich**

Das großzügige Badezimmer mit Sauna, Eckbadewanne und Dusche schafft einen privaten Wellnessbereich im eigenen Zuhause.

Zusätzlich lädt der Hydropool-Whirlpool auf der Terrasse mit Weitblick auf die angrenzenden Felder zum Entspannen ein.

### **Dachgeschoss**

Ein besonderes Highlight ist das ausgebaute Dachgeschoss mit offenem Studiocharakter.

Dieser Bereich eignet sich ideal als Homeoffice, Atelier, Bibliothek, Fitnessraum, Jugendbereich oder Gästebereich.

## **Kellergeschoss**

Das Kellergeschoss bietet rund 51 m<sup>2</sup> zusätzliche Nutzfläche mit zwei vielseitig verwendbaren Räumen.

## **Betriebskosten**

Die aktuellen monatlichen Betriebs- und Gemeindeabgaben belaufen sich laut Eigentümer auf rund EUR 350–400 und sind vom individuellen Nutzungsverhalten abhängig.

## **Lage**

Mollram ist ein Ortsteil der Stadt Neunkirchen und verbindet ruhiges Wohnen mit guter Erreichbarkeit der regionalen Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Versorgung sowie Freizeitangebote befinden sich in angenehmer Distanz. Die Nähe zu Neunkirchen und die gute Verkehrsanbindung machen die Lage sowohl für Familien als auch für Berufspendler attraktiv.

Sollten Fragen aufkommen, stehe ich gerne zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m

Apotheke <3.500m

Krankenhaus <3.500m

Klinik <9.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <3.000m

Kindergarten <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <4.000m

Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Polizei <4.000m

Post <4.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap