Raus aus der Stadt und lieber Wohnen im Grünen? Gepflegtes Einfamilienhaus mit Sauna * großer Garten* Photovoltaik



Objektnummer: 7939/2300162952

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2620 Mollram
Baujahr:	2009
Möbliert:	Voll
Nutzfläche:	170,42 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	51,13 m²
Heizwärmebedarf:	B 45,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,54
Kaufpreis:	570.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Natalie Dietrich

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








































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.
immo company
@immocompany
Wir geben Menschen
ein neues
Zuhause
Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: 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 m² 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 m²
- Wohnfläche ca. 170,42 m²
- Nutzfläche ca. 221,55 m²

- Kellergeschoss ca. 51,13 m²
- 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/m²a
- 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 m² 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