Traumhaus mit schönem Garten und Pool in ruhiger Lage



Aussen

Objektnummer: 960/75008

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3542 Gföhl
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Garten:	1.316,00 m²
Keller:	82,30 m²
Heizwärmebedarf:	G 278,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,77
Kaufpreis:	399.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Hans-Peter Zottl

Zwettl (Termine nach Vereinbarung)
Sparkassenplatz 1/1/1
3910 Zwettl


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien








REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien








REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien








REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

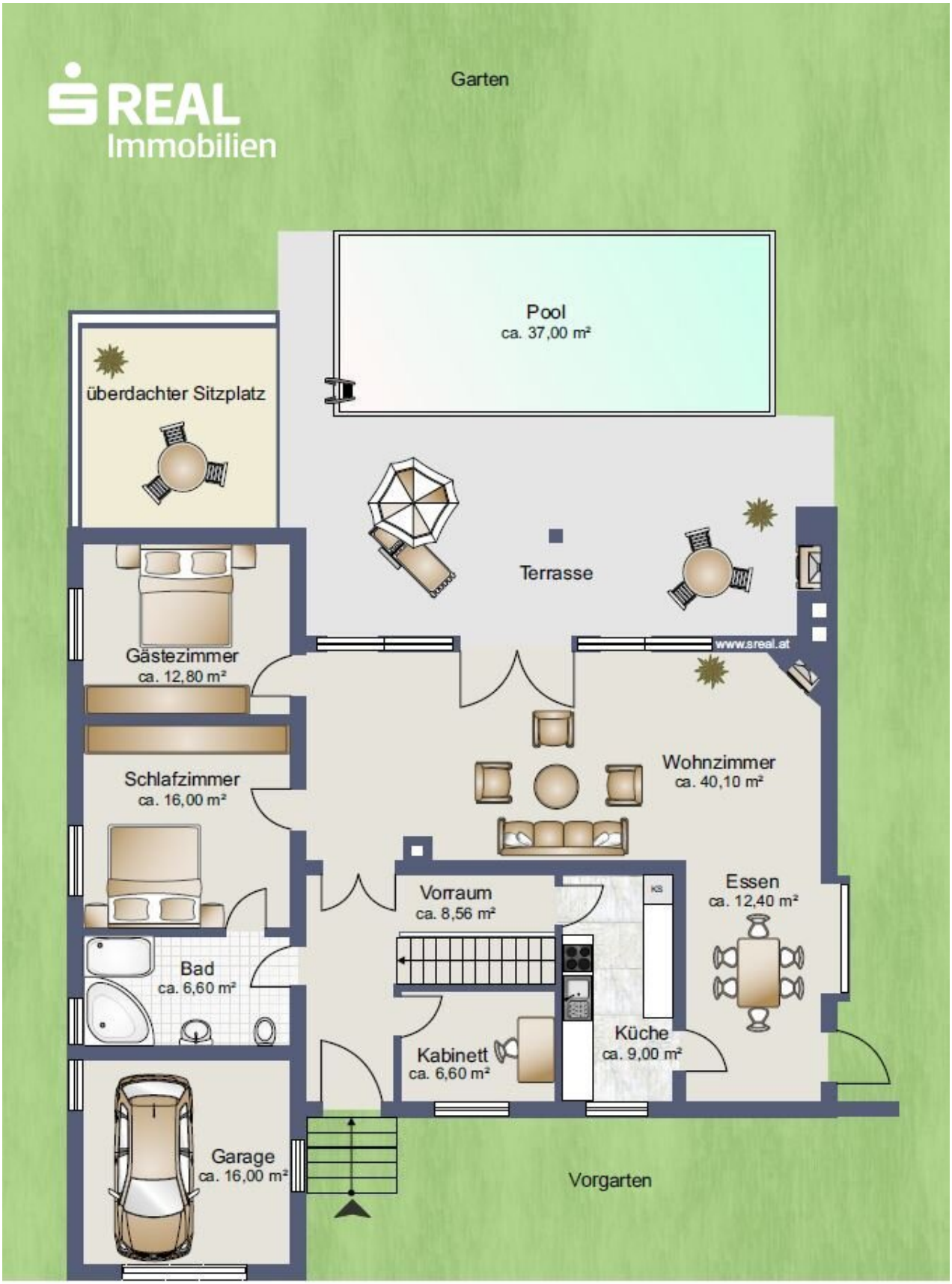

REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

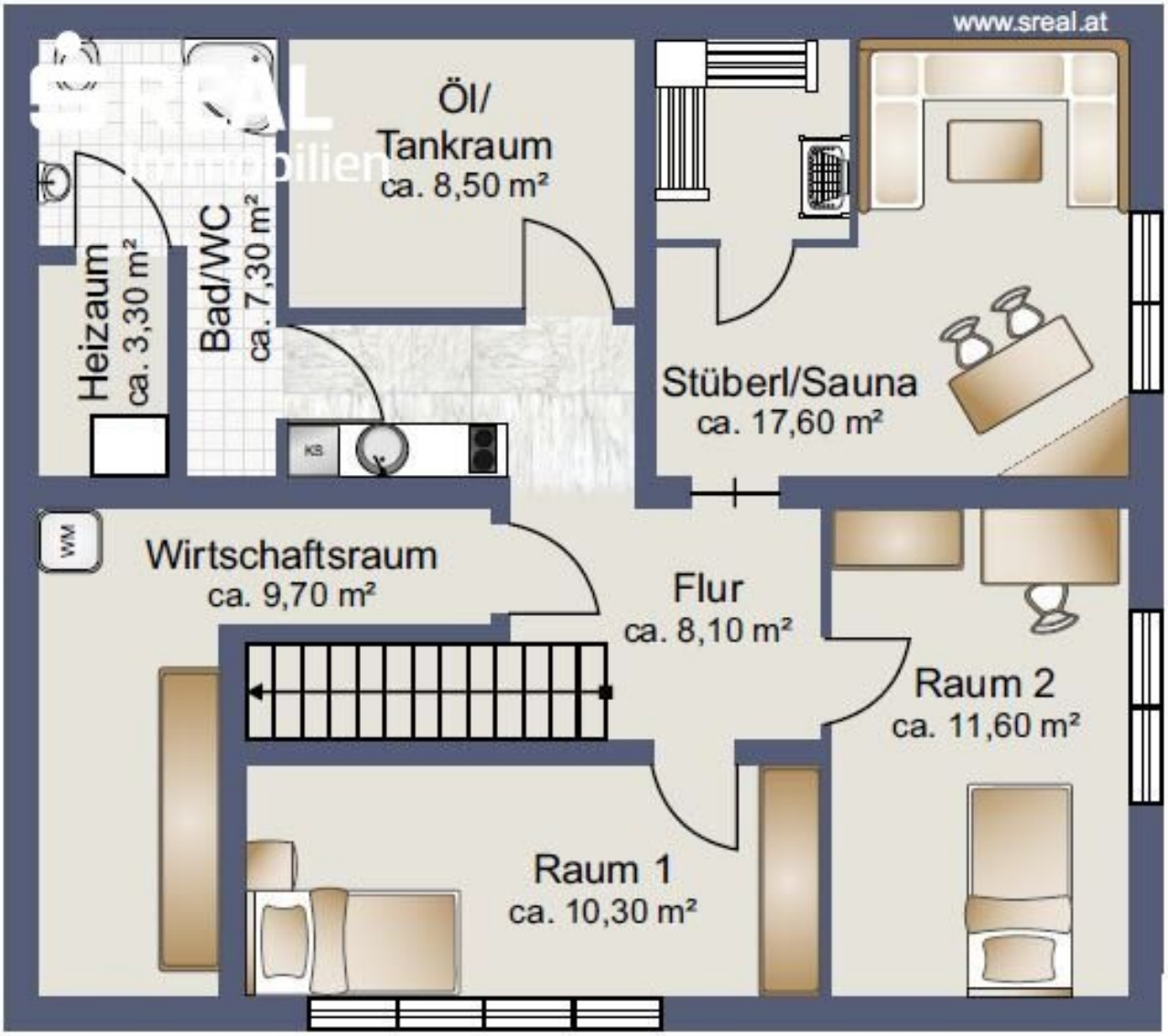

REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien



planliche Darstellung Erdgeschoss



planliche Darstellung Kellergeschoss

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause nahe der Stadtgemeinde Gföhl. Genießen Sie die Symbiose von schönem Wohnen mit der Vielfalt der grünen Vegetation.

Dieses großzügige Einfamilienhaus besticht durch seine perfekte Kombination aus Raum, Komfort und traumhafter Lage. Der gepflegte Zustand des Hauses ermöglicht Ihnen einen sofortigen Einzug ohne großen Renovierungsaufwand. Ein Zuhause, das Lebensqualität und Wohnkomfort auf höchstem Niveau bietet.

Diese Immobilie eignet sich perfekt für Paare, Familie, Naturliebhaber und Wochenendgenießer. Auch Ihre vierbeinige Freunde werden sich hier wohlfühlen, da der Garten genügend Platz zur Entfaltung und zum Toben bietet. Das weitläufige Gartengrundstück bietet Ihnen genügend Platz für Spiel, Freizeit und kreative Gartengestaltungsideen.

Ein Highlight dieser Liegenschaft ist die aus Naturstein gepflasterte, südseitige Terrasse mit überdachter Outdoorküche, Grillstelle und offenem Kamin. Zusätzlich haben Sie die Möglichkeit an heißen Sommertagen eine erfrischende Abkühlung im eigenen Pool zu nehmen. Die Beheizung des Pools erfolgt über angebrachte Solarschläuche am Dach.

Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen sowohl eine gepflasterte Zufahrt, die angebaute Garage und eine weitere gepflasterte Parkfläche am Grundstücksende zur freien Verfügung. Es besteht die Zufahrtsmöglichkeit zur Liegenschaft oberhalb und unterhalb des Grundstücks.

Die Liegenschaft teilt sich auf in:

- Wohnhaus (KG, EG, DG)
- Nebengebäude (keine Unterlagen am Bauamt aufliegend)
- Vorgarten
- gepflasterte Einfahrt
- gepflasterter Abstellplatz auf dem unteren Teil des Gartengrundstücks
- Garage

- Garten
- Terrasse mit Natursteinpflasterung und offenem Kamin
- Sommerküche (ca. 16 m²)
- Pool mit ca. 37 m³ (L x B x H: 7 x 3,5 x 1,5 m)
- Oberhalb des Grundstücks: private Straße mit öffentlichem Recht
- Unterhalb des Grundstück: öffentliche Straße mit Zufahrtsmöglichkeit

Das Kellergeschoss (ca. 82,30 m²) unterteilt sich in:

- Flur mit Teeküche
- Kellerraum 1
- Kellerraum 2
- Kellerraum 3 (genützt als Sauna- und Partyraum)
- Öltankraum (4 x 750 Liter)
- Badezimmer mit Dusche und WC

- Nische unterhalb der Treppe als Wirtschaftsraum
- Heizraum
- Aufgang zum Erdgeschoss

Das Erdgeschoss (ca. 114 m²) unterteilt sich in:

- Vorraum/Flur
- Kabinett
- Küche
- Esszimmer mit direktem Ausgang in den Garten
- Wohnsalon mit offenen Kamin und direktem Ausgang zur Terrasse
- Gästezimmer
- Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Badezimmer
- Badezimmer mit Eckbadewanne, Dusche und WC
- Dachbodentreppe zum Dachgeschoss
- Abgang zum Kellergeschoss

Das Dachgeschoss besteht aus einem Dachbodenraum.

Das Nebengebäude (ca. 24 m²) unterteilt sich in:

- einen offenen, überdachten Bereich mit ca. 12 m²
- einen geschlossenen, überdachten Bereich mit ca. 12 m²

Vorteile für Kaufinteressent:innen:

- Terrasse, Pool und Sommerküche für gemeinsame Grillabende
- Vorhandener Obstbaumbestand für Genießer
- Genügend Parkmöglichkeiten für Ihre Fahrzeuge
- Individuell nutzbares Nebengebäude für Ihre Hobbies
- Gartengrundstück für Ihre Vierbeiner
- Schöne Aussicht auf grüne Vegetation
- Kostengünstige Wasserversorgung mit jährlicher Prüfung

Zusatzinformationen für Kaufinteressent:innen:

- Die Trinkwasserversorgung erfolgt über einen Mehrparteienverbund mit jährlicher Wasserqualitätsüberprüfung (Hypochlorid Anlage).
- Die Bausubstanz der Liegenschaft entspricht den damalig, verwendeten

Baumaterialien zum Errichtungszeitpunkt.

Gebäudeinfrastruktur:

Die Beheizung der Liegenschaft erfolgt über die zentrale Ölheizung mit der Möglichkeit zur Smartphone-Steuerung. Aktuell befinden sich in der Liegenschaft 4 Öltanks á ca. 750 Liter. Sie haben zusätzlich die Möglichkeit den vorhandenen Doppelkamin sowohl im Außenbereich als auch im Innenbereich mit umschaltbarer Klappe zu beheizen um ein angenehmes Wohlbefinden zu erzeugen. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen im Jahr 2025 installierten Elektro-Warmwasserspeicher (ca. 200 L). Die Liegenschaft ist an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Besichtigungen des Objekts können nach vorheriger Terminabsprache von Montag bis Freitag stattfinden.

(keine Besichtigungen an Feiertagen und Wochenenden)

Hier geht´s zum 360°
Rundgang: https://app.immoviewer.com/portal/tour/3151810?accessKey=6a3a

Viele weitere Rundgänge sowie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, welche uns von den Eigentümern, Gemeinden, Bauämtern und etwaigen behördlichen Instanzen zur Verfügung gestellt wurden.

Kauf und Finanzierung aus einer Hand - nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <5.500m
Apotheke <5.500m

Kinder & Schulen
Schule <5.000m

Kindergarten <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <5.000m
Bäckerei <5.500m

Sonstige
Bank <5.500m
Geldautomat <5.500m
Polizei <5.000m

Verkehr
Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.