

Natur, Ruhe, Zuhause!



Objektnummer: 5114

Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2761 Miesenbach
Baujahr:	1977
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	61,85 m ²
Nutzfläche:	72,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	360,00 m ²
Keller:	11,00 m ²
Kaufpreis:	329.000,00 €
Betriebskosten:	64,42 €

Ihr Ansprechpartner



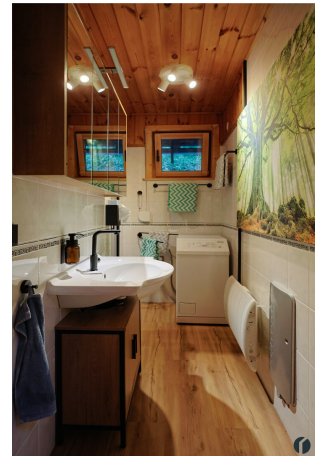
Karl Popp

Immobilien86 KG
Rudolfstraße 4
3430 Tulln an der Donau

H ?+43 660 1551964?

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





Objektbeschreibung

Leben, wo andere Erholung suchen!

Bereits beim Betreten spürt man die **angenehme Atmosphäre** des Hauses. Die **natürliche Holzbauweise** sorgt für ein angenehmes **Wohnklima** und vermittelt **Geborgenheit**. Die Wohnfläche von rund **62 m²** wurde in den vergangenen Jahren mit **viel Liebe zum Detail** umfassend modernisiert und hochwertig ausgestattet. Das Haus bietet: Sanierte Werte mit Zukunft!

Herzstück des Hauses ist der gemütliche Wohnbereich mit dem modernen Aduro Hybrid-Pellet- und Holzofen, der nicht nur wohlige Wärme spendet, sondern auch den Blick auf das flackernde Feuer zum Genuss macht. Ergänzt wird das Heizsystem durch komfortable Infrarotheizungen sowie eine elektrische Beheizung im Bad.

Die hochwertige Massivholzküche von Häcker überzeugt mit durchdachter Ausstattung und Markengeräten von Miele und Gorenje. Eine Waterdrop-Osmoseanlage sorgt jederzeit für frisches Trinkwasser direkt aus der Leitung.

Das gemütliche Schlafzimmer bietet einen ruhigen Rückzugsort, während das modernisierte Badezimmer mit Dusche und Miele-Waschmaschine sowie das separate WC mit Bidet-Funktion den Wohnkomfort abrunden.

Ein Garten zum Durchatmen

Der Außenbereich wurde ebenso sorgfältig gestaltet wie das Haus selbst.

Ein besonderes Highlight ist der **wintertaugliche Outdoor-Whirlpool**, der unter dem hochwertigen Pavillon das ganze Jahr über **Wellness** inmitten der Natur ermöglicht. Automatische **Gartenbewässerung**, stimmungsvolle LED-Außenbeleuchtung und der gepflegte Garten schaffen eine Wohlfühloase mit minimalem Pflegeaufwand.

Ein neuer Lärchenzaun, Gewächshaus sowie Geräteschuppen ergänzen den liebevoll angelegten Außenbereich.

Das Haus wurde seit dem Erwerb im Jahr 2022 umfangreich modernisiert. Dabei standen Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und Wohnqualität im Mittelpunkt.

Zu den Investitionen zählen unter anderem:

- neue hochwertige Einbauküche

- Erneuerung von Böden sowie großer Teile der Fenster (3-fach-Verglasung)
- komplett neue Elektrik und Hauswasserwerk
- Photovoltaikanlage (2 kWp) mit 6-kWh-Stromspeicher inklusive Notstromfunktion
- 11-kW-Wallbox für Elektrofahrzeuge
- Alarmanlage sowie moderne KI-gestützte Außenkameras
- 5G-Internet und WLAN
- Planung für Carport mit Holz- und Geräteschuppen bereits vorbereitet

Mit laufenden Betriebskosten von lediglich rund **64 Euro pro Monat** präsentiert sich die Immobilie zudem äußerst wirtschaftlich.

Eckdaten:

- Grundstück: ca. 389 m²
- Wohnfläche: ca. 62 m²
- Terrasse: ca. 25 m²
- Keller: ca. 11 m²
- Dachboden: ca. 12 m²

- Holzriegelhaus, Baujahr ca. 1977
- 2 Autoabstellplätze
- Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher
- Outdoor-Whirlpool
- Hochwertige Einbauküche
- Moderne Heiztechnik
- Alarmanlage und Smart-Home-Komponenten?????

Ein Zuhause für Menschen, die die Natur lieben, Wert auf Nachhaltigkeit legen und einen Ort suchen, an dem jeder Tag ein wenig entschleunigter beginnt.

? Überzeugen Sie sich selbst von diesem charmanten Zuhause und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.000m

Apotheke <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <4.000m

Kindergarten <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <4.000m

Bäckerei <5.500m

Sonstige

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <3.000m

Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap