

## **Familienhaus in absoluter Ruhelage, möbliert, Pool und Gartenhaus**



**Objektnummer: 1623/97**

**Eine Immobilie von SFP Invest GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                         |
|--------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Einfamilienhaus                  |
| <b>Land:</b>             | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 2752 Wöllersdorf-Steinabrückl           |
| <b>Baujahr:</b>          | 1996                                    |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt                                |
| <b>Möbliert:</b>         | Voll                                    |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 170,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 235,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>           | 6                                       |
| <b>Bäder:</b>            | 2                                       |
| <b>WC:</b>               | 2                                       |
| <b>Balkone:</b>          | 1                                       |
| <b>Terrassen:</b>        | 2                                       |
| <b>Stellplätze:</b>      | 1                                       |
| <b>Keller:</b>           | 83,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | <b>C</b> 97,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 2.230,00 €                              |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 1.900,00 €                              |
| <b>Kaltmiete</b>         | 2.120,00 €                              |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 220,00 €                                |
| <b>Heizkosten:</b>       | 110,00 €                                |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                         |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner































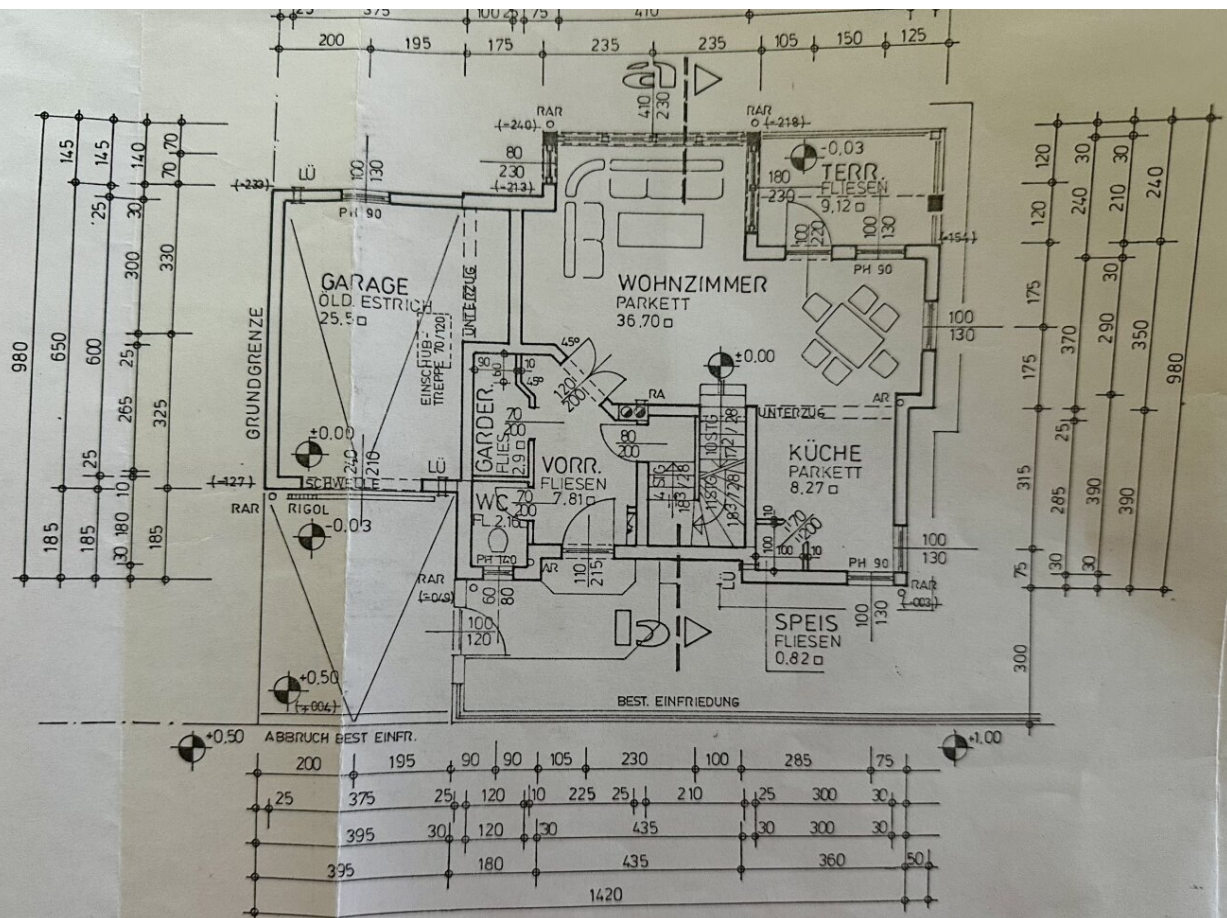






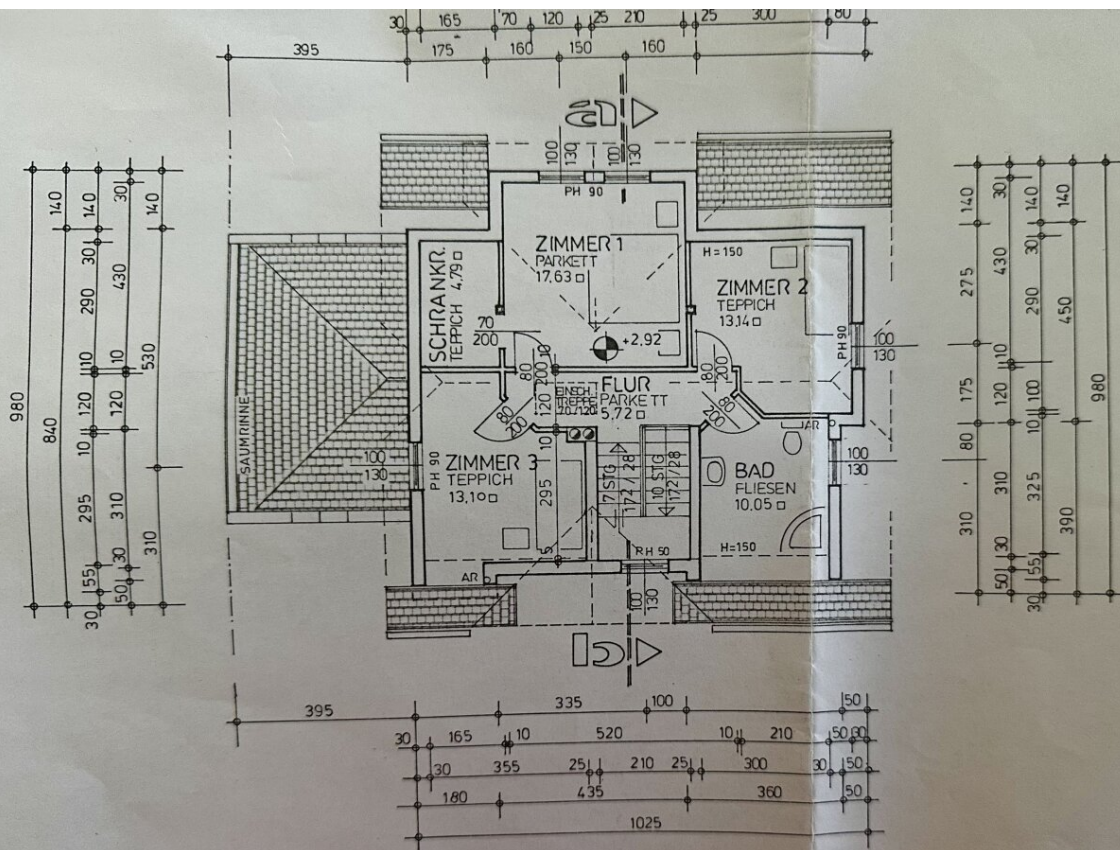






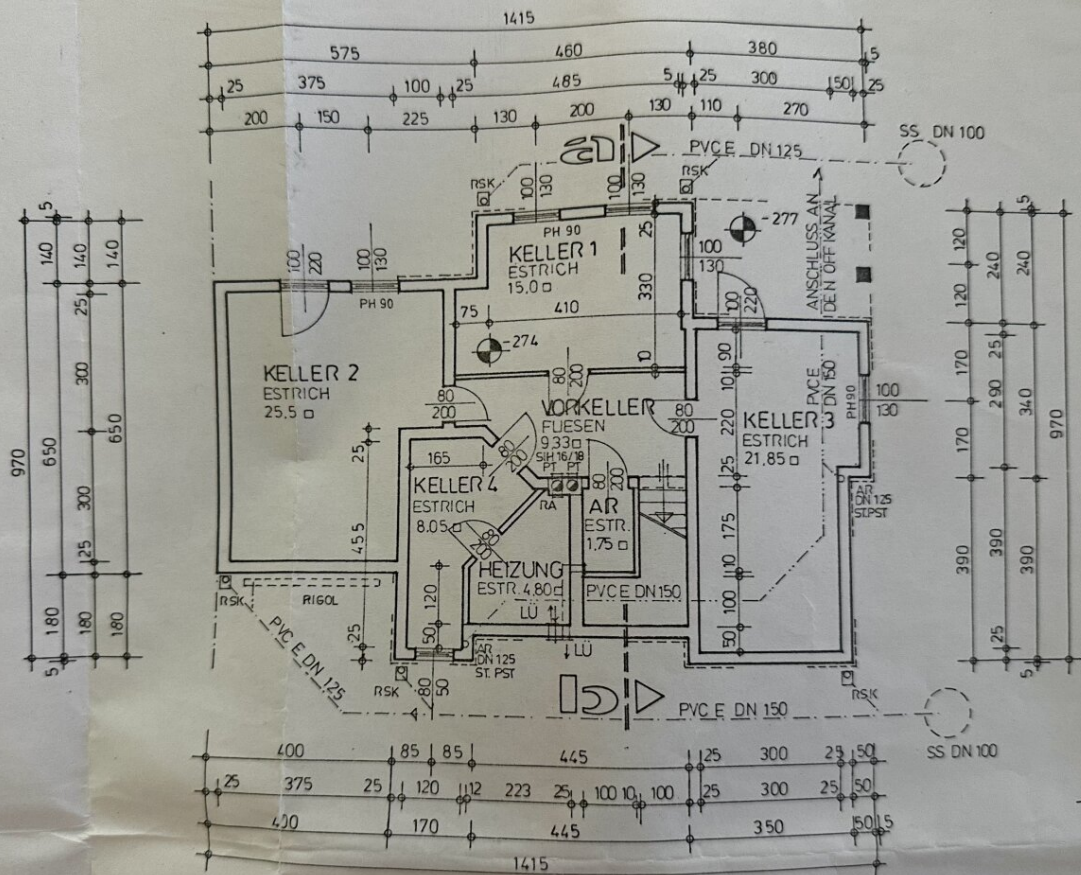
**ERDGESCHOSS**  
 WNF 58.66 m² NFL 25.50 m²





**DACHGESCHOSS**  
WNFL 64,43 m²





**KELLER**  
NFL 86,28 m²



# Objektbeschreibung

## **Betreten, ankommen und sofort zuhause fühlen.**

Inmitten einer idyllischen Grünruhelage erwartet Sie dieses außergewöhnlich gepflegte und stilvoll möblierte Miethaus – ein Zuhause, das Wohnkomfort, Gemütlichkeit und Lebensqualität auf besondere Weise vereint.

Schon beim Eintreten spürt man die harmonische Atmosphäre: Der großzügige, lichtdurchflutete Wohn-Essbereich mit bodentiefen Fenstern schafft ein offenes Wohngefühl und lädt zu entspannten Stunden mit Familie und Freunden ein. Hochwertige Tischlermöbel, warme Materialien und die Möglichkeit eines Kamins verleihen dem Wohnraum zusätzlichen Charakter und Behaglichkeit.

Die geräumige Familienküche mit Vollaussstattung wird schnell zum Mittelpunkt des täglichen Lebens – perfekt für gemeinsames Kochen, Genießen und Zusammensein.

## **Wohnhighlights auf einen Blick**

- großzügiger Wohn-Essbereich mit bodentiefen Fenstern
- geräumige Familienküche mit Vollaussstattung
- 3 gemütliche Schlafzimmer
- separater Schrankraum
- 2 geschmackvoll ausgestattete Badezimmer
  - 2 Duschen
  - 1 Badewanne



- 2 WCs
- Wellness- und Fitnessbereich
- Waschküche sowie praktische Abstellräume
- hochwertige Tischlermöbel
- Kaminanschluss im offenen Wohn-Essbereich
- ausgebauter, großer Wohnkeller

## **Außenbereich & Freizeit**

Auch der Außenbereich lässt keine Wünsche offen und schafft Ihre ganz persönliche Wohlfühloase:

- liebevoll angelegter Garten mit Bewässerungsanlage
- sonniger Balkon und großzügige Terrasse
- Swimmingpool zur kostenlosen Mitbenutzung
- voll ausgestattetes Gartenhaus mit:
  - separater Küche
  - WC

- großzügigem Sitzbereich für bis zu 20 Personen

- Garage sowie zusätzlicher Stellplatz am Grundstück

## **Technische Ausstattung**

- Fußbodenheizung sowie teilweise Radiatoren mittels Gaszentralheizung
- Ofen für feste Brennstoffe
- Alarmanlage
- außenliegender Sonnenschutz mittels Rollläden
- Fenster mit 3-fach-Verglasung

## **Lage**

Absolute Grünruhelage mit perfekter Verkehrsanbindung – ideal für alle, die Ruhe, Natur und stilvolles Wohnen mit bester Erreichbarkeit verbinden möchten.

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.