

**MODERNES Einfamilienhaus. Großzügiges Raumangebot.
Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten!**



Objektnummer: 1585/826

Eine Immobilie von Leutgeb Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6421 Rietz
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	162,51 m²
Nutzfläche:	235,16 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	3
Keller:	23,83 m²
Heizwärmebedarf:	B 48,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	790.000,00 €
Betriebskosten:	350,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



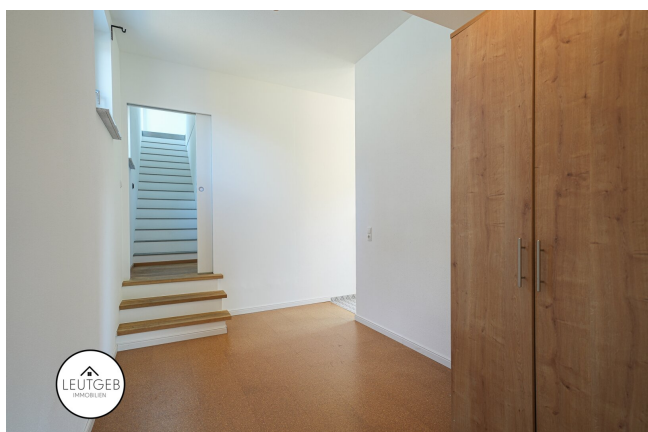
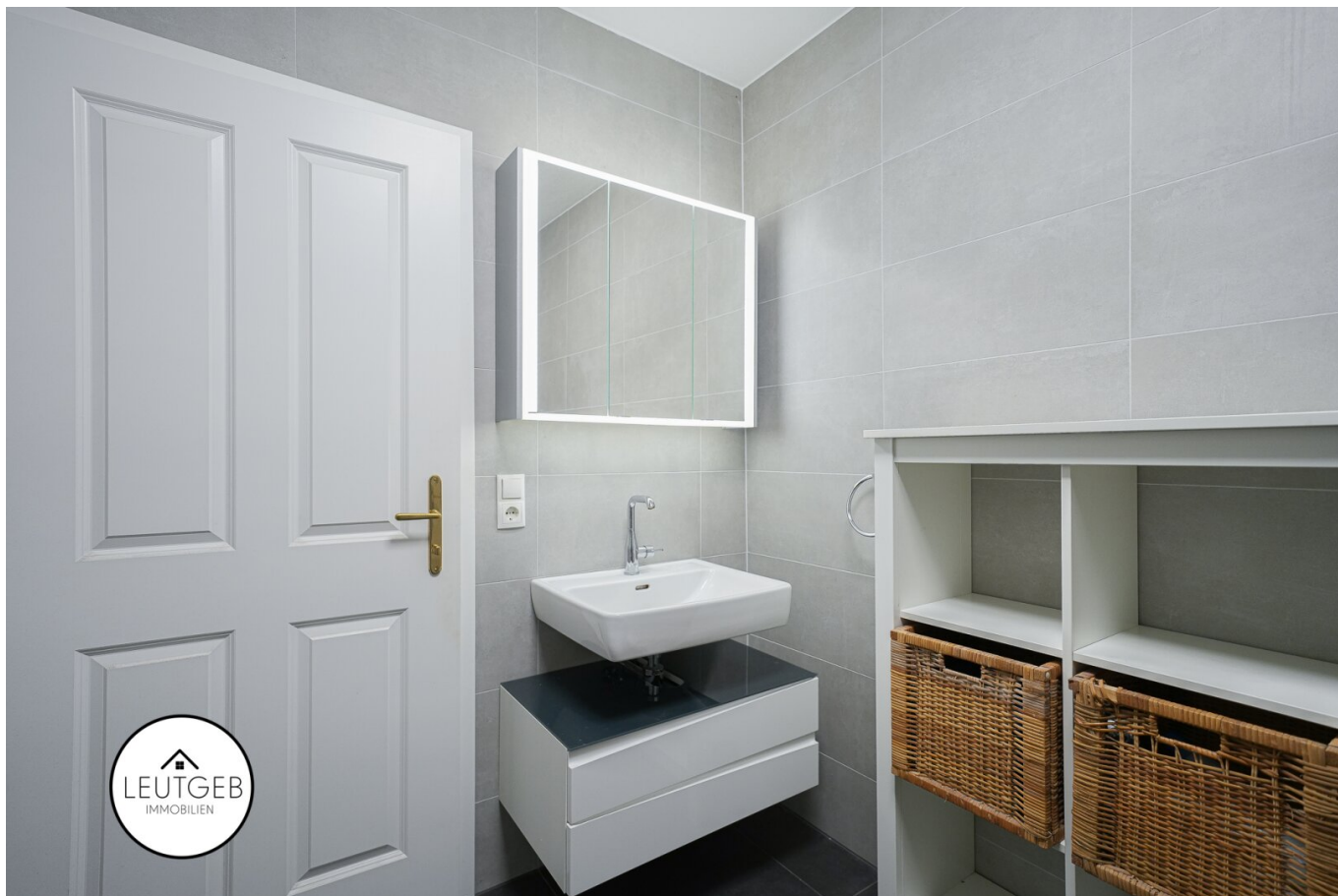
Reinhard Leutgeb













Objektbeschreibung

RIETZ | EINFAMILIENHAUS | GRUNDSTÜCKSFLÄCHE CA: 509 m² | WOHNFLÄCHE CA. 163 m²

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses im Jahr 2019 errichtete, moderne Einfamilienhaus überzeugt durch seine zeitgemäße Architektur, einer hochwertigen Ausstattung sowie ein durchdachtes Raumkonzept auf drei Ebenen.

Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 163 m², einer Nutzfläche von ca. 235 m² und einem 509 m² großen Grundstück bietet die Immobilie ausreichend Platz für Familien oder Paare die großzügiges Wohnen schätzen.

Bereits beim Betreten des Hauses wird die hochwertige Ausführung spürbar. Moderne Parkett- und Korkböden schaffen eine warme Wohnatmosphäre und harmonisieren perfekt mit der klaren, zeitgemäßen Architektur.

Große, dreifach verglaste Fenster lassen viel Tageslicht in die Räume und sorgen gleichzeitig für hervorragende Wärme- und Schalldämmung. Das Haus verfügt über zwei geschmackvoll ausgestattete Badezimmer sowie zwei separate WCs und bietet damit höchsten Wohnkomfort für die ganze Familie.

Ein besonderes Highlight befindet sich im zweiten Untergeschoss: Der rund 40 m² große Hobbyraum eröffnet zahlreiche Möglichkeiten – ob Fitnessbereich, Heimkino, Musikstudio, Spielzimmer oder privater Wellnessbereich. Hier lassen sich individuelle Wohnträume verwirklichen.

Auch der Außenbereich bietet viel Potenzial. Die Garten- und Außenanlagen sind teilweise noch fertigzustellen und eröffnen dem neuen Eigentümer die Möglichkeit, das Grundstück ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten und eine persönliche Wohlfühloase zu schaffen.

Aufteilung der Räumlichkeiten:

Erdgeschoss:

- Vorraum ca. 5,83 m²
- WC ca. 2,22 m²
- Kochbereich ca. 31,98 m²

- Essbereich ca. 12,93 m²
- Speisekammer ca. 4,93 m²
- Wohnzimmer ca. 24,15 m²

Gesamt: ca. 82,04 m²

1. Untergeschoss:

- Gang ca. 9,23 m²
- Bad ca. 5,70 m²
- Zimmer ca. 13,55 m²
- Zimmer ca. 15,26 m²
- Zimmer ca. 17,07 m²
- Bad ca. 9,76 m²
- Schrankraum ca. 9,90 m²

Gesamt: ca. 80,47 m²

2. Untergeschoss:

- Hobbyraum ca. 39,58 m²

- WC ca. 2,77 m²
- Gang ca. 6,47 m²
- Technikraum ca. 9,56 m²
- Lager ca. 14,27 m²

Gesamt: ca. 72,65 m² / Gesamtnutzfläche ca. 235,16 m²

Diese Immobilie verbindet modernes Wohnen, hochwertige Bauqualität und großzügige Raumverhältnisse mit viel Gestaltungsspielraum. Ein Zuhause für Menschen, die Wert auf Qualität, Komfort und ein stilvolles Wohnambiente legen.

Ein zusätzlicher Pluspunkt dieser Immobilie ist das attraktive Ausbaupotenzial im ersten Untergeschoss. Durch eine bauliche Abtrennung lässt sich hier mit überschaubarem Aufwand eine ca. 37 m² große Einliegerwohnung realisieren.

Diese könnte beispielsweise als Wohnraum für Familienangehörige, als Gästebereich, für Homeoffice oder zur Vermietung genutzt werden. Dadurch eröffnet sich dem zukünftigen Eigentümer ein hohes Maß an Flexibilität und die Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum oder eine attraktive Einnahmequelle zu schaffen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://reinhard-leutgeb.service.immo/registrieren/de) - <https://reinhard-leutgeb.service.immo/registrieren/de>

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m

Apotheke <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <4.000m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <4.500m

Post <500m

Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap