

Modernes Reihenhaus in Kundl zu verkaufen



Objektnummer: 1727/138

Eine Immobilie von SH-Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6250 Kundl
Baujahr:	2016
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,00 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	38,00 m²
Heizwärmebedarf:	A 18,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	675.000,00 €
Betriebskosten:	150,00 €
Heizkosten:	50,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Immobilienmakler Sebastian Haberl

SH-Immobilien GmbH

Dorfstraße 52
6241 Radfeld

H +43 664 137 66 42

Gerne stehe ich Ihnen f
Verfügung.

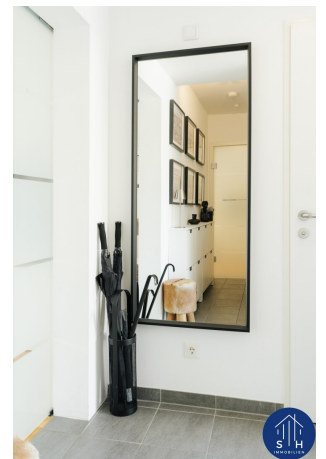
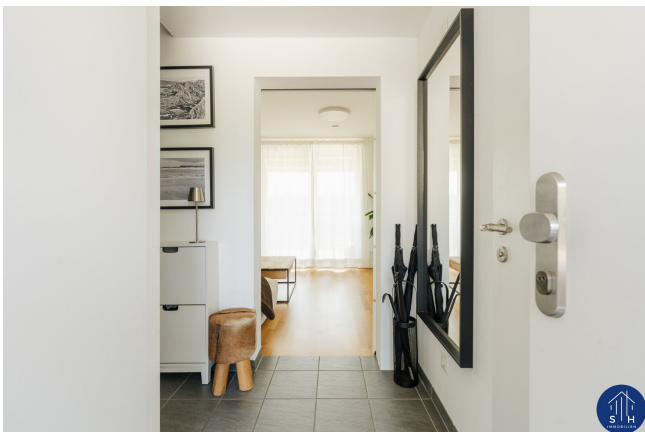
gstermin zur

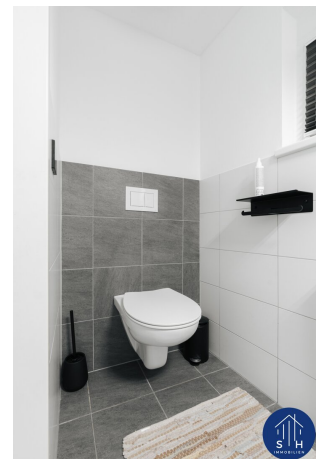
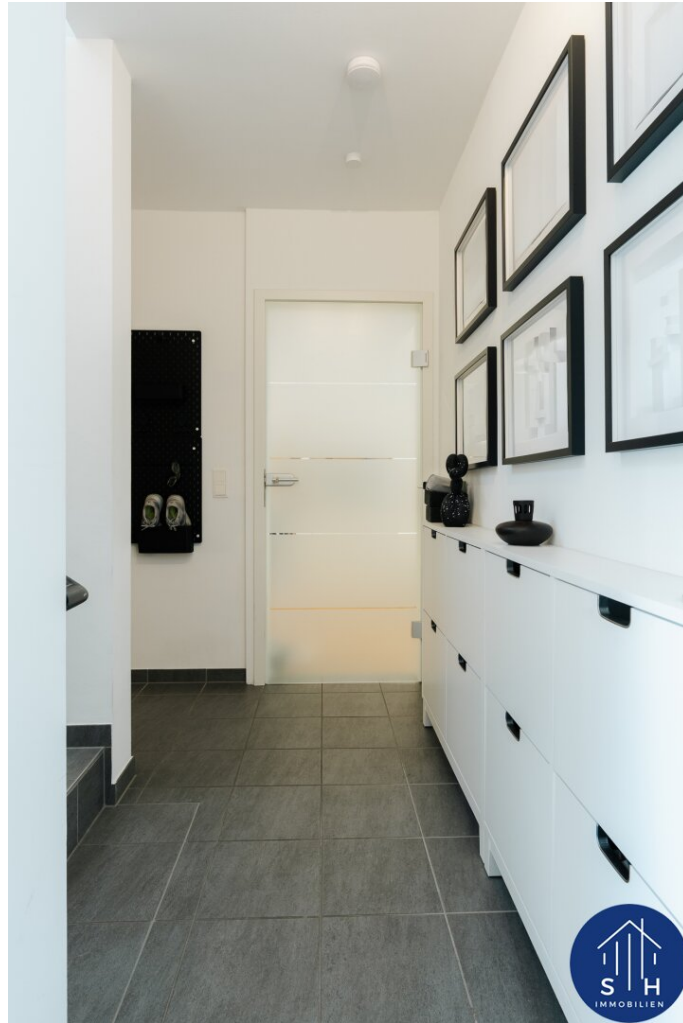




















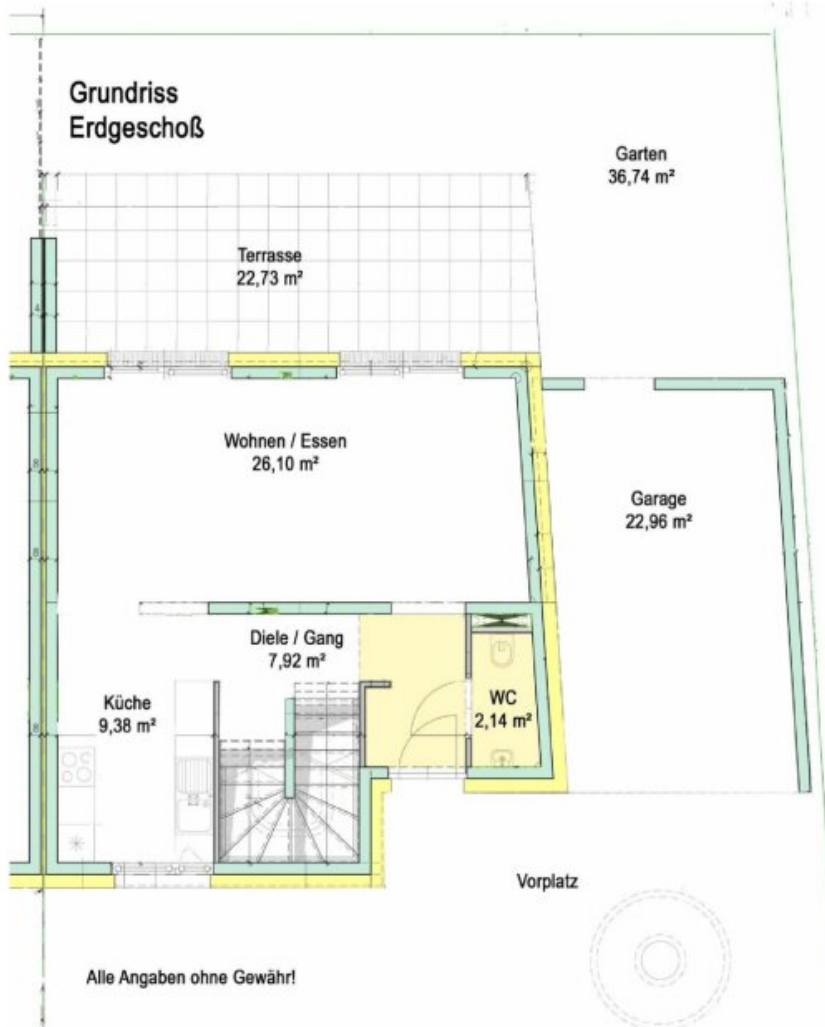




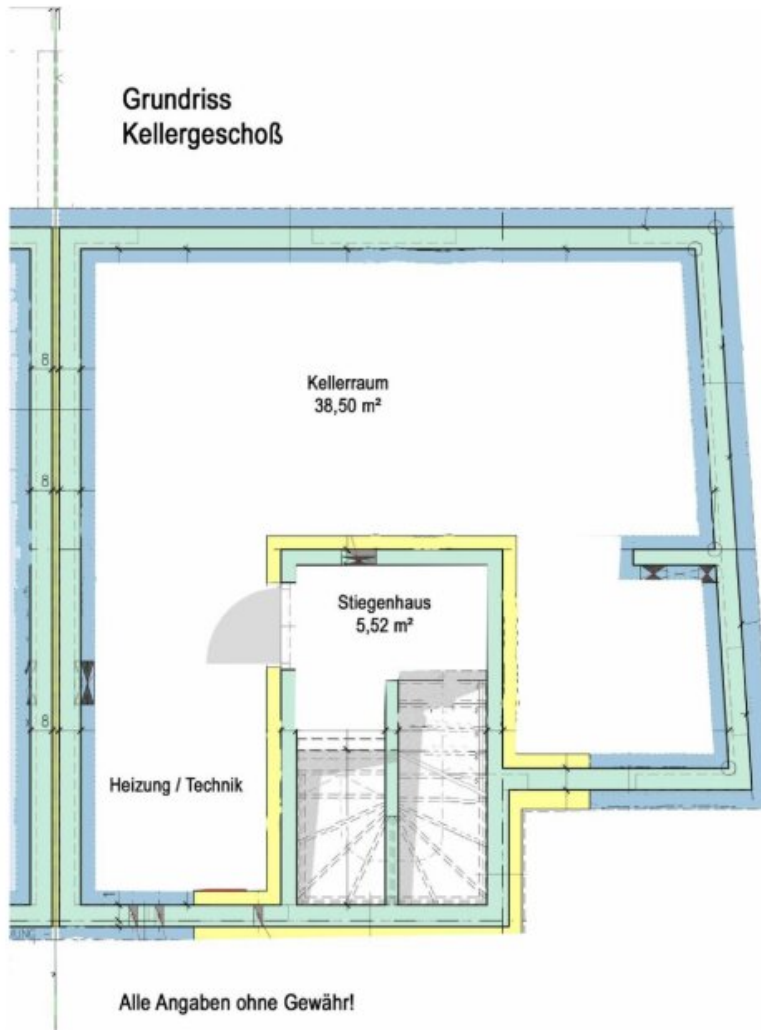




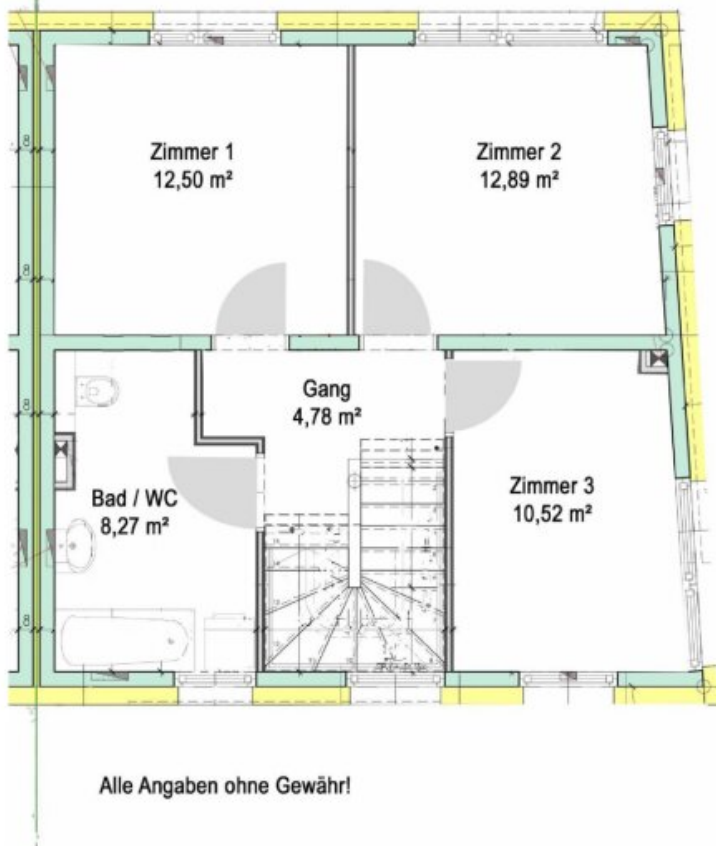




Grundriss
Kellergeschoß



**Grundriss
Obergeschoß**



Objektbeschreibung

Exklusiv bei SH-Immobilien GmbH: Modernes Reihenhaus/Doppelhaus in Kundl zu verkaufen – 3 Schlafzimmer, Garage & PV-Anlage– hochwertig ausgestattet & kurzfristig bezugsbereit

Zum Verkauf steht ein modernes, westlich ausgerichtetes Reihenhaus/Doppelhaus in ruhiger und familienfreundlicher Lage in Kundl. Das im Jahr 2016 errichtete Niedrigenergiehaus überzeugt durch seine hochwertige Bauweise, eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Haustechnik sowie besonders niedrige Betriebskosten. Dank der Bahnhofsnähe profitieren Sie trotz der ruhigen Wohnlage von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung.

Mit rund **95 m² Wohnfläche**, verteilt auf Erd- und Obergeschoss, sowie zusätzlich rund **44 m² voll unterkellertes Nutzfläche**, bietet diese Immobilie ausreichend Platz für Familien oder Paare mit gehobenen Wohnansprüchen.

Raumprogramm

Erdgeschoss (ca. 45,54 m² Wohnfläche)

- Einladender Eingangsbereich mit Garderobe, separates Gäste-WC, offener Wohn- und Essbereich, hochwertige Einbauküche mit Markengeräten, Induktionskochfeld und modernem Umluft-Dunstabzug sowie direkter Zugang zur Terrasse und zum Garten.

Außenbereich

- Ca. 22,73 m² große, überdachte Westterrasse mit zwei elektrischen Markisen sowie ein liebevoll angelegter Garten mit ca. 36,74 m² und Hochbeet – ideal für sonnige Nachmittage und entspannte Stunden im Freien für die ganze Familie.

Obergeschoss (ca. 48,96 m² Wohnfläche)

- Drei helle Schlafzimmer, zentraler Gang sowie großzügiges Badezimmer mit Badewanne, WC und Fenster.

Kellergeschoss (ca. 44,02 m² Nutzfläche)

- Voll unterkellert und vielseitig nutzbar – ideal als Fitnessraum, Hobbyraum, Infrarotkabine, Waschküche oder großzügiger Stauraum.

Ausstattung

Das massiv errichtete Niedrigenergiehaus (18,1 kWh/m²a) überzeugt durch seine energieeffiziente Bauweise und hochwertige Ausstattung.

- Photovoltaikanlage
- Fernwärmeanschluss
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- BWT-Entkalkungsanlage
- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- Elektrische Außenrollos bzw. Raffstores
- Fliegengitter
- Glasfaseranschluss
- Hochwertige Echtholzböden in den Wohnräumen
- Moderne Fliesen in den Nassräumen
- E-Ladestation in der Garage

Stellplätze

- Garage mit direktem Zugang in den Garten
- Zwei mögliche weitere Außenstellplätze vor dem Haus

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend von Kundl. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten sowie Freizeiteinrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung. Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung durch die Bahnhofsnähe.

Highlights auf einen Blick

- Baujahr 2016
- Modernes Niedrigenergiehaus
- Ca. 95 m² Wohnfläche
- Ca. 44 m² voll unterkellert
- Drei Schlafzimmer
- Hochwertige Einbauküche mit Markengeräten
- Sonnige Westterrasse mit zwei elektrischen Markisen
- Liebevoll angelegter Garten mit Hochbeet
- Photovoltaikanlage & Fernwärme

- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- BWT-Entkalkungsanlage
- Glasfaseranschluss
- Echtholzböden
- Garage mit E-Ladestation
- Zwei mögliche Außenstellplätze
- Ruhige Lage mit hervorragender Verkehrsanbindung
- Kurzfristig bezugsbereit

Dieses Haus vereint modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und energieeffiziente Bauweise mit einer ruhigen und dennoch bestens angebundenen Lage. Eine Immobilie zum Wohlfühlen – ideal für Familien oder Paare, die Wert auf Qualität, Komfort und Nachhaltigkeit legen. **Ein Freizeitwohnsitz ist bei dieser Immobilie nicht möglich. Es besteht eine Hauptwohnsitzpflicht.** Das Grundstück inklusive Wohngebäude befindet sich vollständig in der gelben Zone.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ihr Ansprechpartner:

Sebastian Haberl

0043/664 137 6642

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.