# Schönes Wohnhaus in Gampern mit Balkon, Terrasse & Doppelgarage – Traumhaus!



**Objektnummer: 7939/2300163128**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 4851 Gampern |
| **Baujahr:** | 2014 |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Möbliert:** | Voll |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 147,00 m² |
| **Zimmer:** | 5 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Balkone:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 56,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,63 |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Werner Nöhmer**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf


















KI-bearbeitet




*Wir verkaufen / vermieten gerne auch Ihre Immobilie!*



Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!

**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

immo company

@immocompany



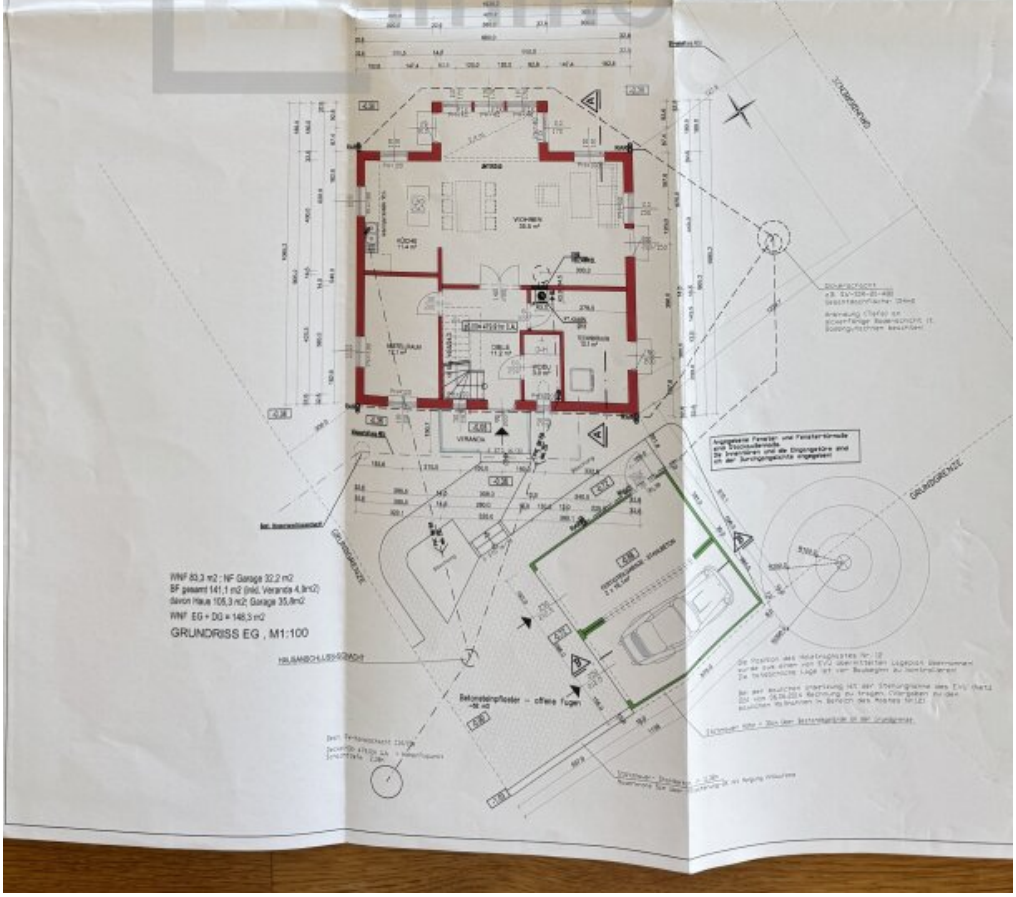

Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at



ANSICHT NORDOSTFASSADE , M1:100

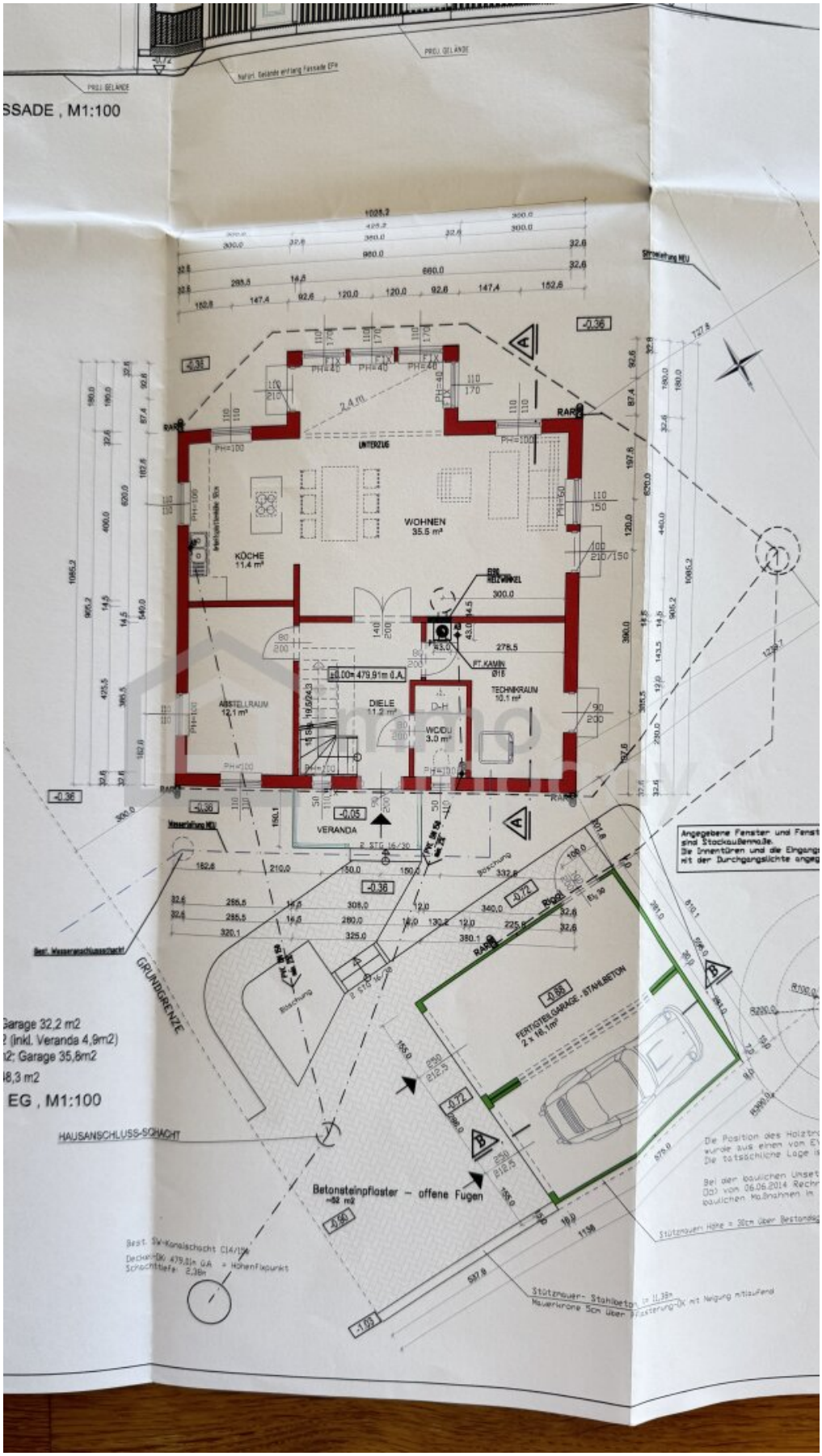


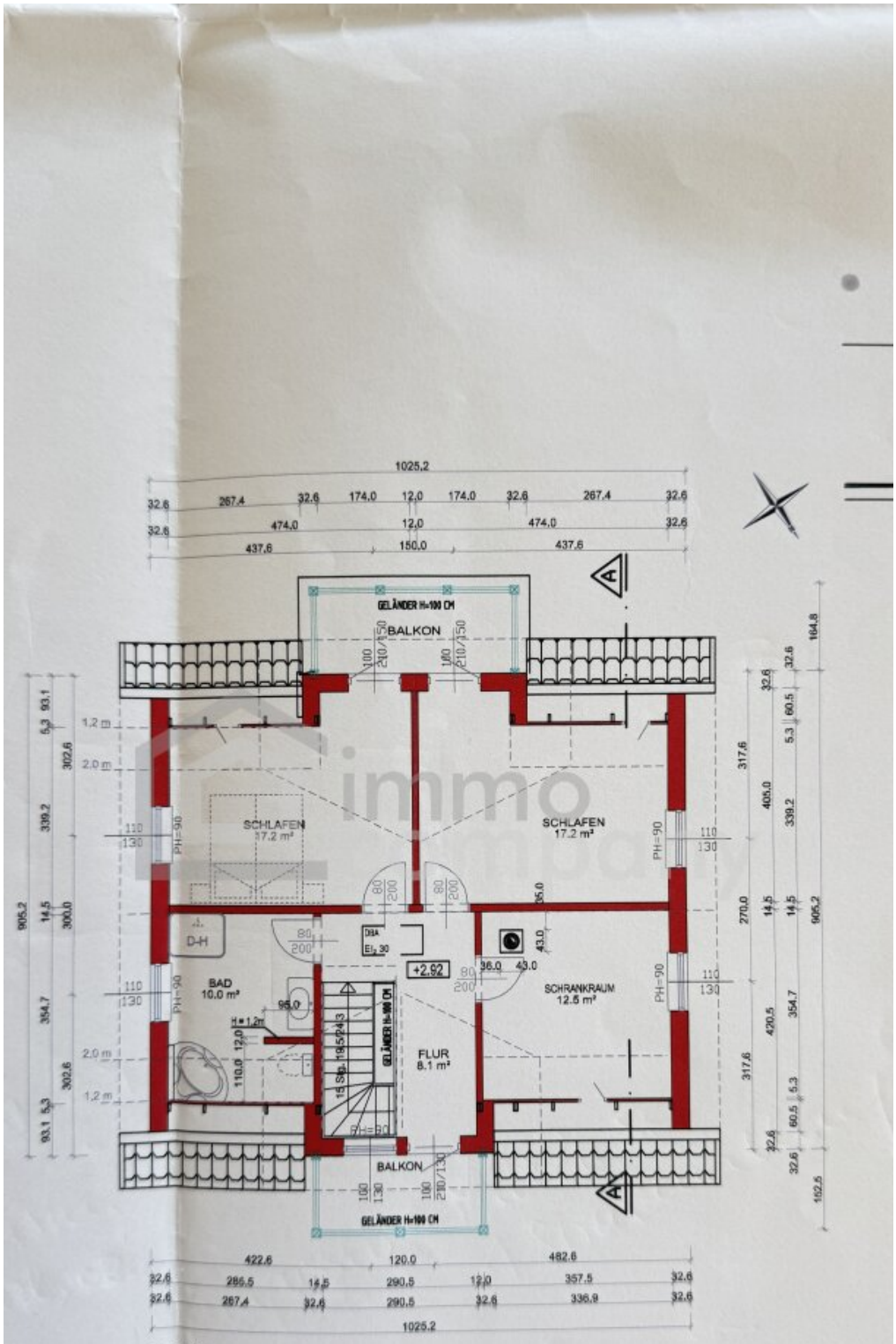
ANSICHT NORDWESTFASSADE , M1:100



WNF 83,3 m2 ; NF Garage 32,2 m2
BF gesamt 141,1 m2 (inkl. Veranda 4,8m2)
davon Haus 108,3 m2; Garage 35,8m2
WNF EG + DG = 148,3 m2

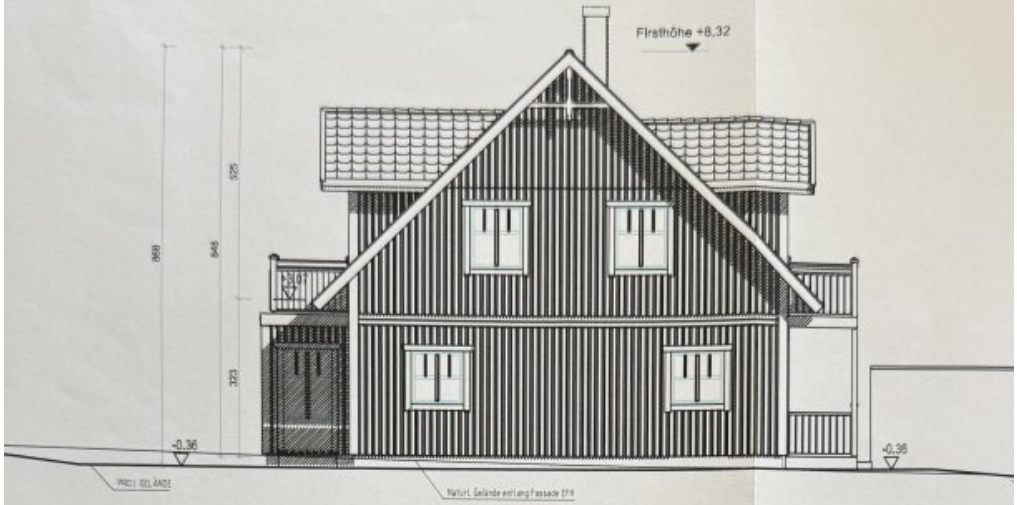
GRUNDRISS EG , M1:100


SSADE , M1:100
PREL GELÄNDE
WOHNEN
35.5 m²
KÜCHE
11.4 m²
DIELE
11.2 m²
ABSTELLRAUM
12.1 m²
TECHNIKRAUM
10.1 m²
WC/DU
3.0 m²
VERANDA
UNTERZUG
FT.KAMIN
Ø18
±0.00= 479.91m ü.A.
FERTIGTEILGARAGE - STAHLBETON
2 x 16,1m²
GRUNDGRENZE
HAUSANSCHLUSS-SCHACHT
Betonsteinpflaster – offene Fugen
≈82 m2
Garage 32,2 m2
(inkl. Veranda 4,9m2)
2; Garage 35,6m2
8,3 m2
EG , M1:100

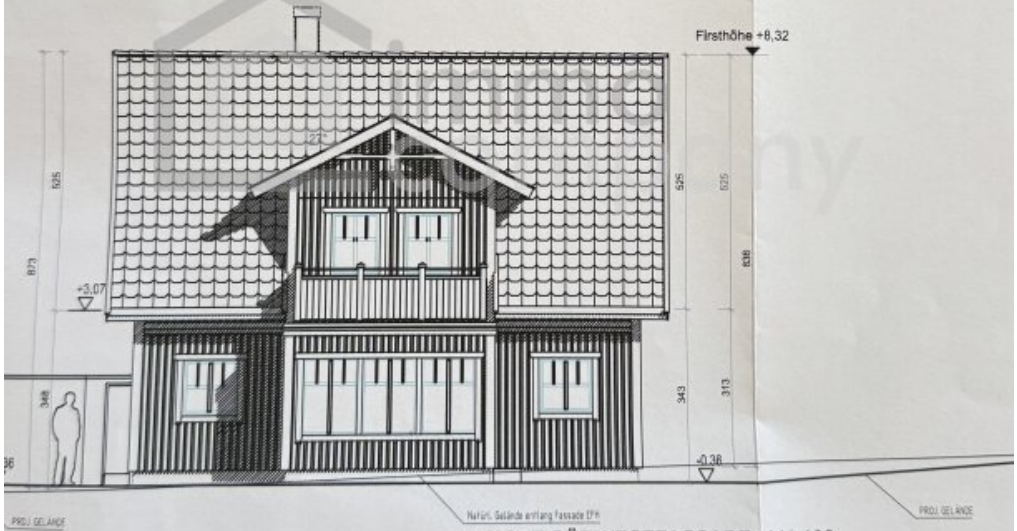



GRUNDRISS EG , M1:100

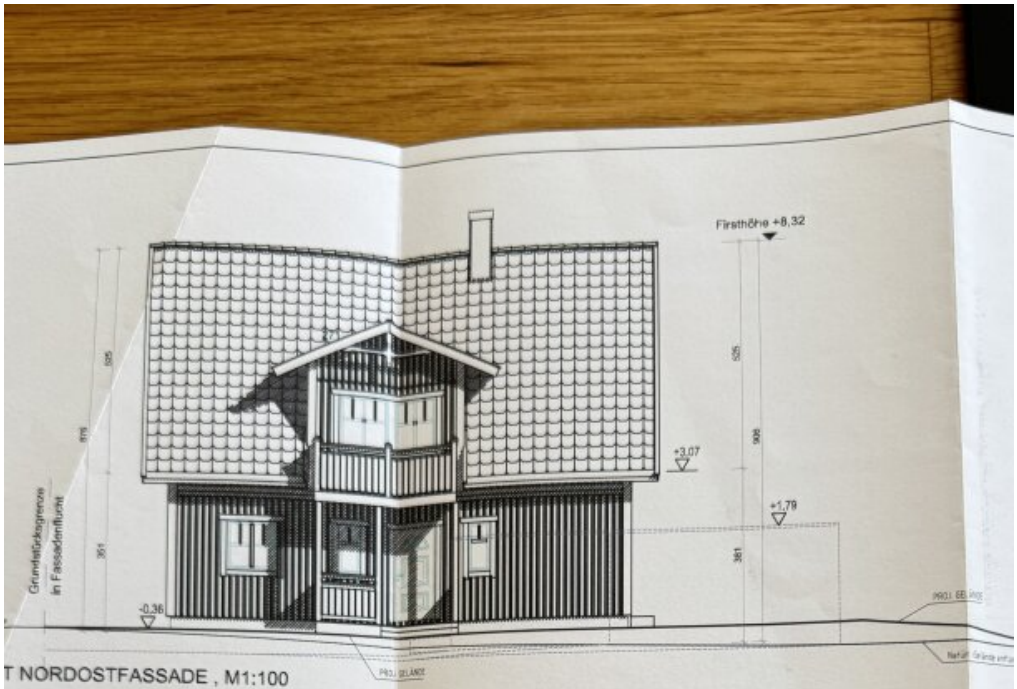
WNF 65,0 m2



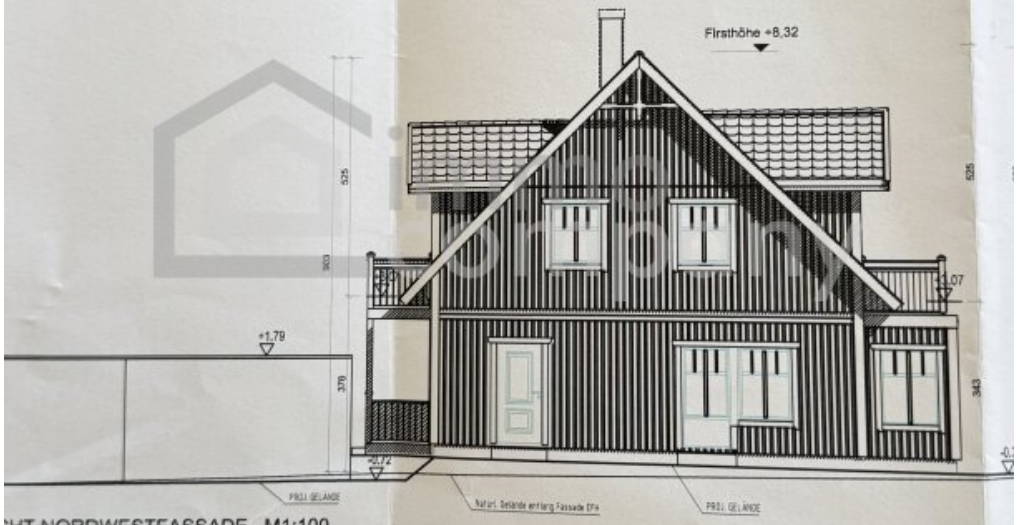

ANSICHT SÜDO



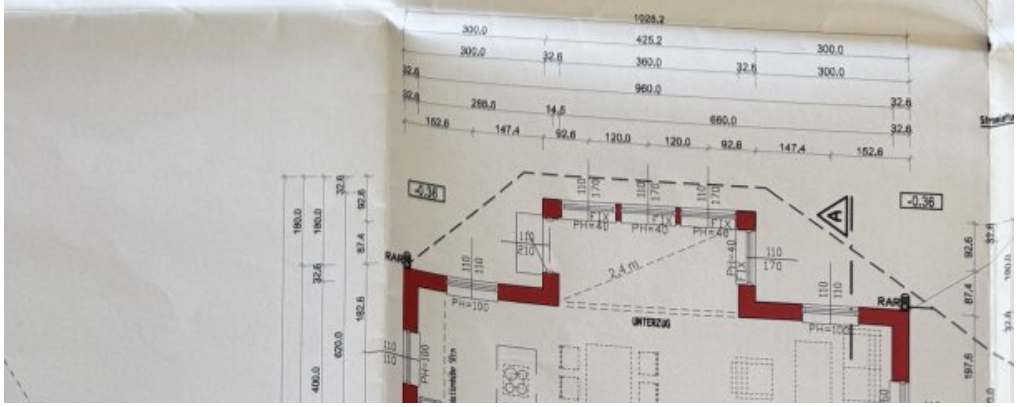

ANSICHT SÜDWESTFASSADE , M1:100




T NORDOSTFASSADE , M1:100




CHT NORDWESTFASSADE , M1:100



# Objektbeschreibung

**WOHNGLÜCK IN ABSOLUTER RUHELAGE„ Traumhaftes Eksjöhaus | 147 m² | 789 m² Grund | 12,5 kWp PV | Absolute Ruhelage“**

Ein Zuhause mit Charakter – hochwertig, neuwertig und bereit für ein neues Kapitel

Manche Häuser sind einfach schön. Andere schaffen von Anfang an ein ganz besonderes Gefühl. Dieses außergewöhnliche Eksjöhus im skandinavischen Stil gehört eindeutig zur zweiten Kategorie. In einer absoluten Ruhelage von 4851 Gampern gelegen, präsentiert sich das im Jahr 2014 errichtete Einfamilienhaus heute in neuwertigem und hervorragend gepflegtem Zustand.

Auf rund 147 m² Wohnnutzfläche erwartet Sie ein durchdachtes Zuhause, das großzügiges Wohnen, hochwertige Ausstattung und moderne Haustechnik mit der warmen, einladenden Atmosphäre eines klassischen Schwedenhauses verbindet.

Ein Haus für Menschen, die nicht irgendeine Immobilie suchen, sondern einen Ort, an dem Lebensqualität zuhause ist.

Architektur, die Wärme ausstrahlt

Bereits beim Betreten vermittelt das Haus eine besondere Wohnatmosphäre. Die charakteristische Architektur des renommierten schwedischen Herstellers Eksjöhus verbindet zeitloses Design mit Funktionalität und schafft Räume, in denen man sich sofort zuhause fühlt.

Der großzügige und offen gestaltete Wohn-, Koch- und Essbereich bildet das kommunikative Zentrum des Hauses. Hier treffen sich Familie und Freunde, hier wird gemeinsam gekocht, gelacht und das Leben genossen.

Die durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt 5 Zimmern bietet vielseitige Möglichkeiten – vom großzügigen Familienbereich über komfortable Schlafzimmer bis hin zu Homeoffice oder Gästezimmer.

Hochwertiger Wohnkomfort bis ins Detail

Besonderen Wert wurde auf Qualität und Komfort gelegt.

Die Beheizung erfolgt über eine moderne Luft-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung, die für angenehme und gleichmäßige Wärme sorgt.

Ein weiterer Pluspunkt für zeitgemäßes und energieeffizientes Wohnen ist die großzügige Photovoltaikanlage mit 12,5 kWp.

Hochwertig ausgestattete Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie zwei separate WCs bieten ausreichend Komfort – auch wenn die Familie größer ist oder Gäste zu Besuch sind.

Die vorhandene hochwertige Möblierung rundet das Gesamtbild ab und kann übernommen werden. Damit besteht die Möglichkeit, ein bereits vollständig ausgestattetes und harmonisch gestaltetes Zuhause zu übernehmen.

Sonne, Freiraum und Privatsphäre

Das rund 789 m² große Grundstück bietet Raum für all das, was ein Zuhause im Grünen besonders macht.

Die großzügige südlich ausgerichtete Terrasse wird an sonnigen Tagen zum erweiterten Wohnzimmer. Ob Frühstück im Freien, entspannte Nachmittage oder gemütliche Sommerabende mit Freunden – hier lässt sich das Leben draußen in vollen Zügen genießen.

Zusätzlich verfügt das Haus über zwei Balkone, die weitere private Rückzugsbereiche mit viel Freiraum bieten.

Die Lage in absoluter Ruhelage sorgt dabei für ein Höchstmaß an Privatsphäre und Erholung.

Auch beim Parken kompromisslos komfortabel

Zwei Garagenstellplätze sowie zusätzliche Parkmöglichkeiten direkt auf dem Grundstück bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge und sorgen für komfortables Ankommen – bei jedem Wetter.

**Die Highlights auf einen Blick**

• Hochwertiges Eksjöhus / Schwedenhaus

• Baujahr 2014 – neuwertiger Zustand

• ca. 147 m² Wohnnutzfläche

• ca. 789 m² Grundstücksfläche

• 5 Zimmer

• Großzügiger Wohn-/Ess-/Kochbereich

• Hochwertige Möblierung

• Luft-Wärmepumpe

• Klimaanlage

• Fußbodenheizung

• Photovoltaikanlage mit 12,5 kWp

• 2 Badezimmer mit Badewanne & Dusche

• 2 separate WCs

• Große südlich ausgerichtete Terrasse

• 2 Balkone

• 2 Garagenstellplätze + weitere Parkmöglichkeiten

• Absolute Ruhelage

• Sehr gepflegter, neuwertiger Gesamtzustand

• Beziehbar ab 2026

**EINZIEHEN. ANKOMMEN. WOHLFÜHLEN.**

Dieses außergewöhnliche Schwedenhaus bietet eine seltene Kombination aus skandinavischer Wohnkultur, hochwertiger Ausstattung, moderner Haustechnik, großzügigem Freiraum und absoluter Ruhe.

Ein Zuhause, das bereits heute alles mitbringt, was anspruchsvolles Wohnen ausmacht – und gleichzeitig genügend Raum für die persönlichen Wünsche seiner neuen Eigentümer lässt.

Wer das Besondere sucht, wird hier fündig.

Vereinbaren Sie einen persönlichen Besichtigungstermin und erleben Sie selbst, was dieses besondere Zuhause so einzigartig macht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**
**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**
**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**