Wohnen am Fuße von Naturpark Eichenhain



Objektnummer: 5407

Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Waldgasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Maria Gugging
Baujahr:	2005
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	190,13 m²
Nutzfläche:	281,53 m²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	363,00 m²
Keller:	91,40 m²
Heizwärmebedarf:	B 59,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,23
Kaufpreis:	948.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexandra Samarskaya, MSc


AI MODIFIED
LANDAA


AI MODIFIED
LANDAA


AI MODIFIED
LANDAA


AI MODIFIED
LANDAA


AI MODIFIED
LANDAA


AI MODIFIED
LANDAA


AI MODIFIED
LANDAA


AI MODIFIED
LANDAA


AI MODIFIED
LANDAA


AI MODIFIED
LANDAA


AI MODIFIED
LANDAA


AI MODIFIED
LANDAA


AI MODIFIED
LANDAA


AI MODIFIED
LANDAA


AI MODIFIED


AI MODIFIED
LANDAA

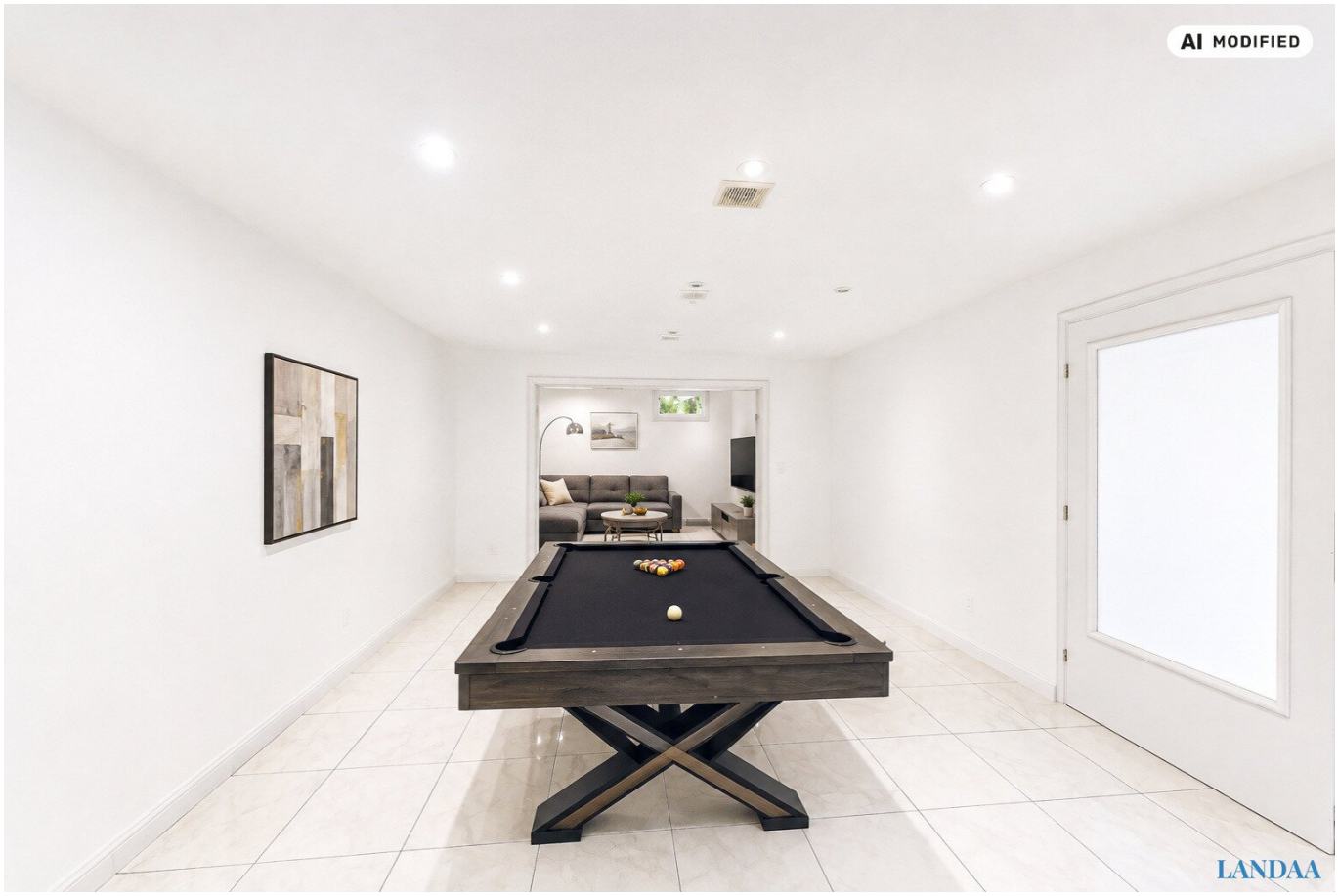

AI MODIFIED
LANDAA


AI MODIFIED
LANDAA


AI MODIFIED
LANDAA


AI MODIFIED
LANDAA


AI MODIFIED
LANDAA


AI MODIFIED
LANDAA

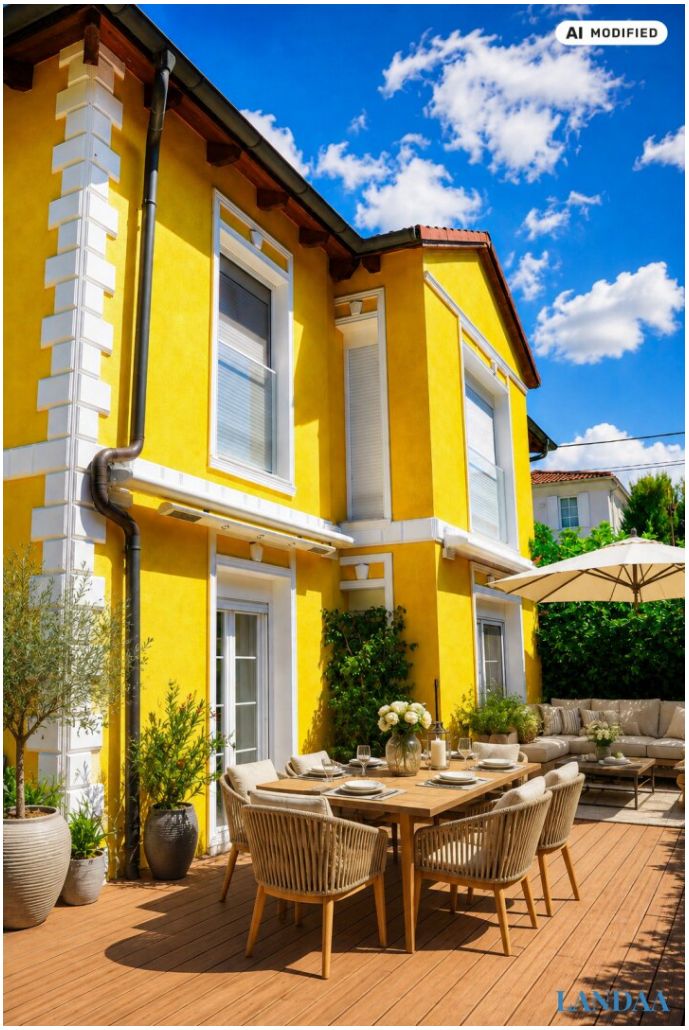

AI MODIFIED
LANDAA


AI MODIFIED
LANDAA

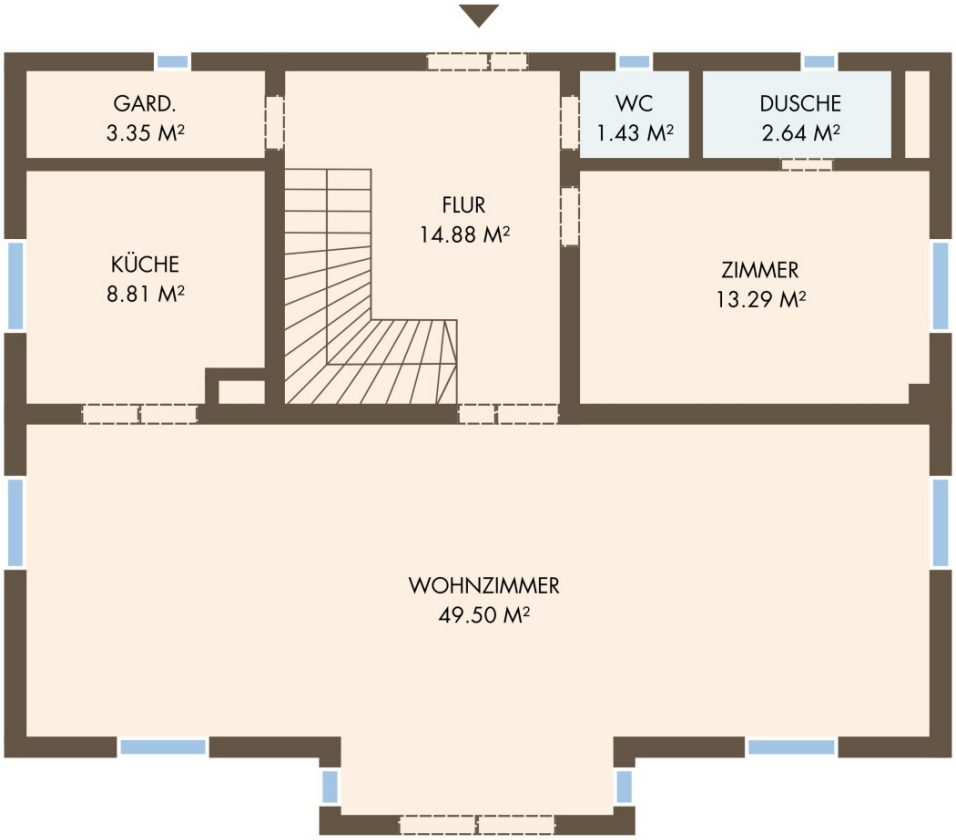

AI MODIFIED
LANDAA


AI MODIFIED
LANDAA


AI MODIFIED
LANDAA


AI MODIFIED
LANDAA

EG


GARD.
3.35 M²
KÜCHE
8.81 M²
FLUR
14.88 M²
WC
1.43 M²
DUSCHE
2.64 M²
ZIMMER
13.29 M²
WOHNZIMMER
49.50 M²

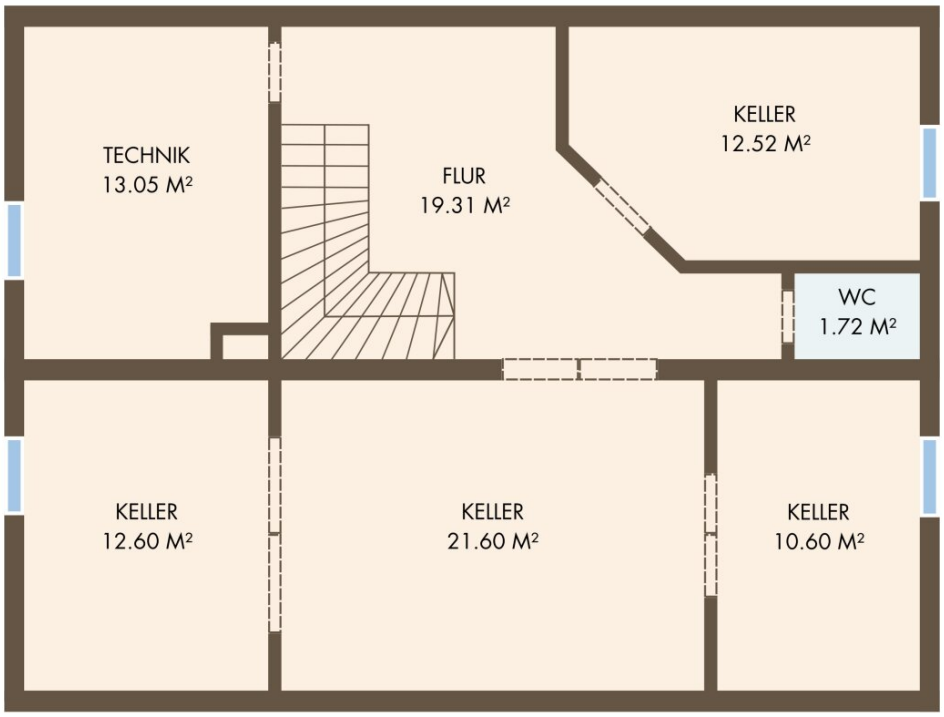
LANDAA

1.OG


ZIMMER
13.05 M²
BAD
13.41 M²
WC
1.65 M²
FLUR
24.50 M²
ZIMMER
14.93 M²
ZIMMER
13.13 M²
ZIMMER
14.93 M²

LANDAA

UG


TECHNIK
13.05 M²
FLUR
19.31 M²
KELLER
12.52 M²
WC
1.72 M²
KELLER
12.60 M²
KELLER
21.60 M²
KELLER
10.60 M²

LANDAA

Objektbeschreibung

Das Haus, in dem man einfach bleiben möchte

Manche Häuser sind beeindruckend. Dieses hier ist etwas Selteneres: Es ist ein Zuhause. Man merkt es sofort, wenn man eintritt. Es ist warm, es ist gelebt, es ist gemacht für eine Familie, die zusammen isst, zusammen lacht und abends die Terrassentür offen lässt.

Auf rund 190 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Ebenen plus großzügig ausgebautem Keller (gesamt ca. 281 m² Nutzfläche), ist alles da, was eine Familie braucht.

Erdgeschoss: Der Wohnbereich mit knapp 50 m² ist das Herzstück des Hauses. Hell, offen, mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten. Daneben die Einbauküche, ein weiteres Zimmer, Garderobe, Dusche und separates WC.

Obergeschoss: Vier Zimmer zwischen 13 und 15 m², ein großzügiges Badezimmer mit Fenster und Eckbadewanne, ein separates WC. Der 24 m² große Flur ist als offene Galerie mit Glasgeländer gestaltet und bringt Licht bis nach unten. Vom Obergeschoss geht es auf den Balkon.

Untergeschoss: Rund 91 m² Kellerfläche, keineswegs ein reiner Abstellbereich. Hier befinden sich unter anderem ein Wellnessbereich mit Sauna und Dusche, ein Aufenthalts- bzw. Freizeitraum, mehrere Kellerräume, der Technikraum und ein WC.

Der Garten ist das, was dieses Objekt endgültig besonders macht. Auf rund 363 m² ist über die Jahre ein dicht bepflanzter, liebevoll gestalteter Garten entstanden, der von außen nahezu uneinsehbar ist. Hecken, gewachsene Sträucher, Bäume. Man sitzt am Pool oder auf der Terrasse und ist einfach für sich. Das lässt sich nicht nachträglich kaufen, das braucht Zeit.

Technik und Ausstattung: Baujahr 2005, massive Ziegelbauweise, Fußbodenheizung, Doppel- bzw. Mehrfachverglasung, Photovoltaik am Dach, Sicherheitskamera, Garage mit ca. 20,77 m² sowie zusätzlicher Stellplatz in der Einfahrt. Gepflegter Zustand, schlüsselfertig mit Keller.

Wichtiger Hinweis zu den Fotos: Das Haus ist derzeit bewohnt und wird ohne Möbel übergeben. Alle Aufnahmen in diesem Exposé sind **echte Fotos der tatsächlichen Räume** — nichts ist gerendert, nichts ist ein Fantasiebild. Lediglich die Einrichtung wurde digital ersetzt (Virtual Staging), damit Sie die Räume so sehen können, wie Sie sie übernehmen werden: frei und offen für Ihre eigenen Ideen. Grundriss, Fenster, Böden, Ausblicke und Proportionen entsprechen exakt der Realität.

Wir zeigen Ihnen das Haus gerne persönlich. Ob es das richtige ist, spüren Sie ohnehin in den ersten zwei Minuten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.500m
Apotheke <2.250m
Krankenhaus <6.750m
Klinik <3.250m

Kinder & Schulen
Schule <2.250m
Kindergarten <1.250m
Universität <1.750m

Nahversorgung
Supermarkt <1.750m
Bäckerei <2.500m

Sonstige
Bank <2.250m
Geldautomat <2.500m
Post <2.250m
Polizei <2.250m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <7.000m
Bahnhof <3.000m
Straßenbahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap