

**Außergewöhnlich großzügiges Wohnhaus mit Pool in  
absoluter Best- und Ruhelage**



**Objektnummer: 6291/6586**

**Eine Immobilie von Immobilien Permoser Ges.m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus                              |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 7210 Mattersburg                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 325,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 134,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 1,97                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 929.000,00 €                      |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Immobilien Permoser

Immobilien Permoser Ges.m.b.H.  
Schubertallee 12  
7202 Bad Sauerbrunn

T +43(2625) 32268  
F +43(2625) 32268

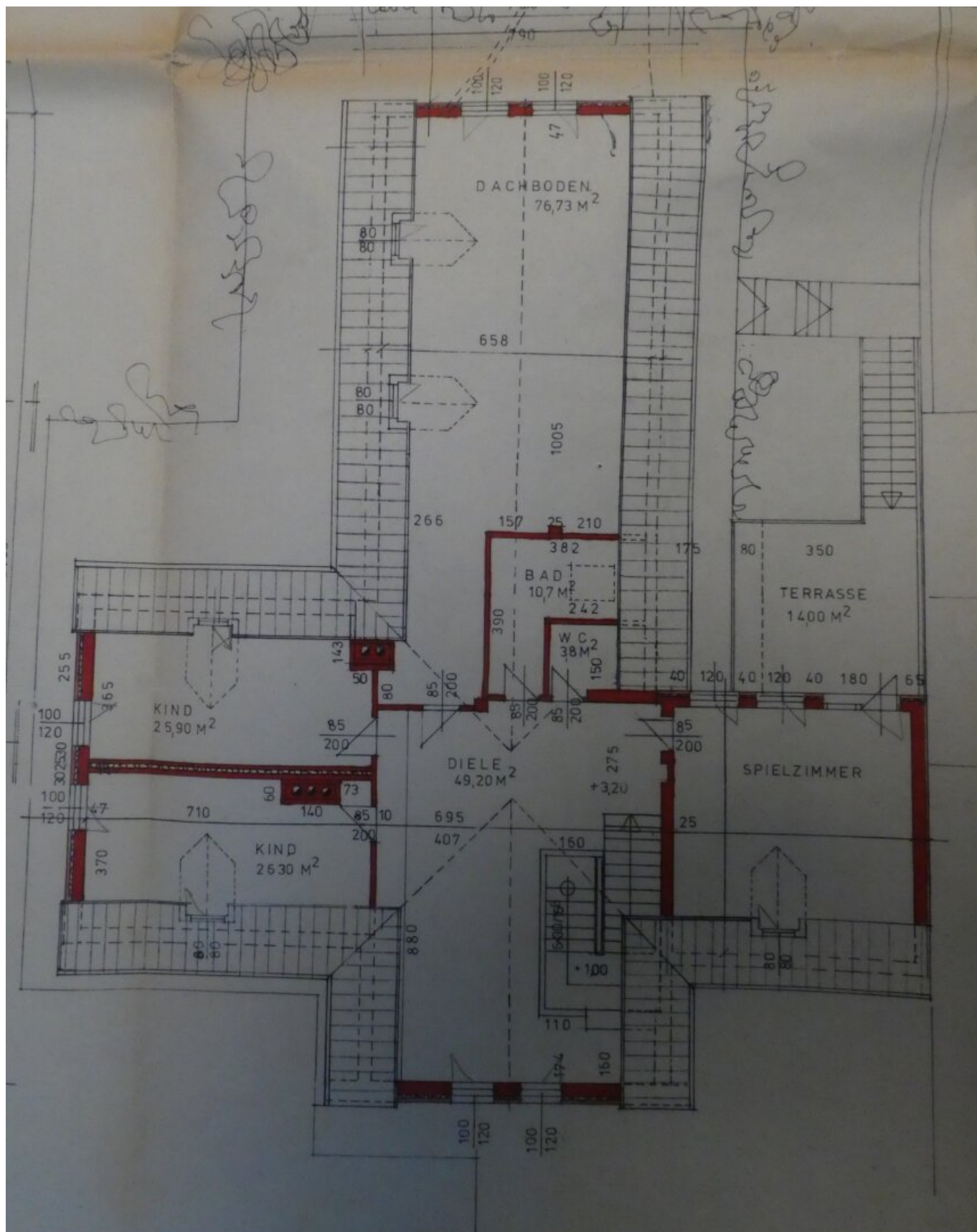
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

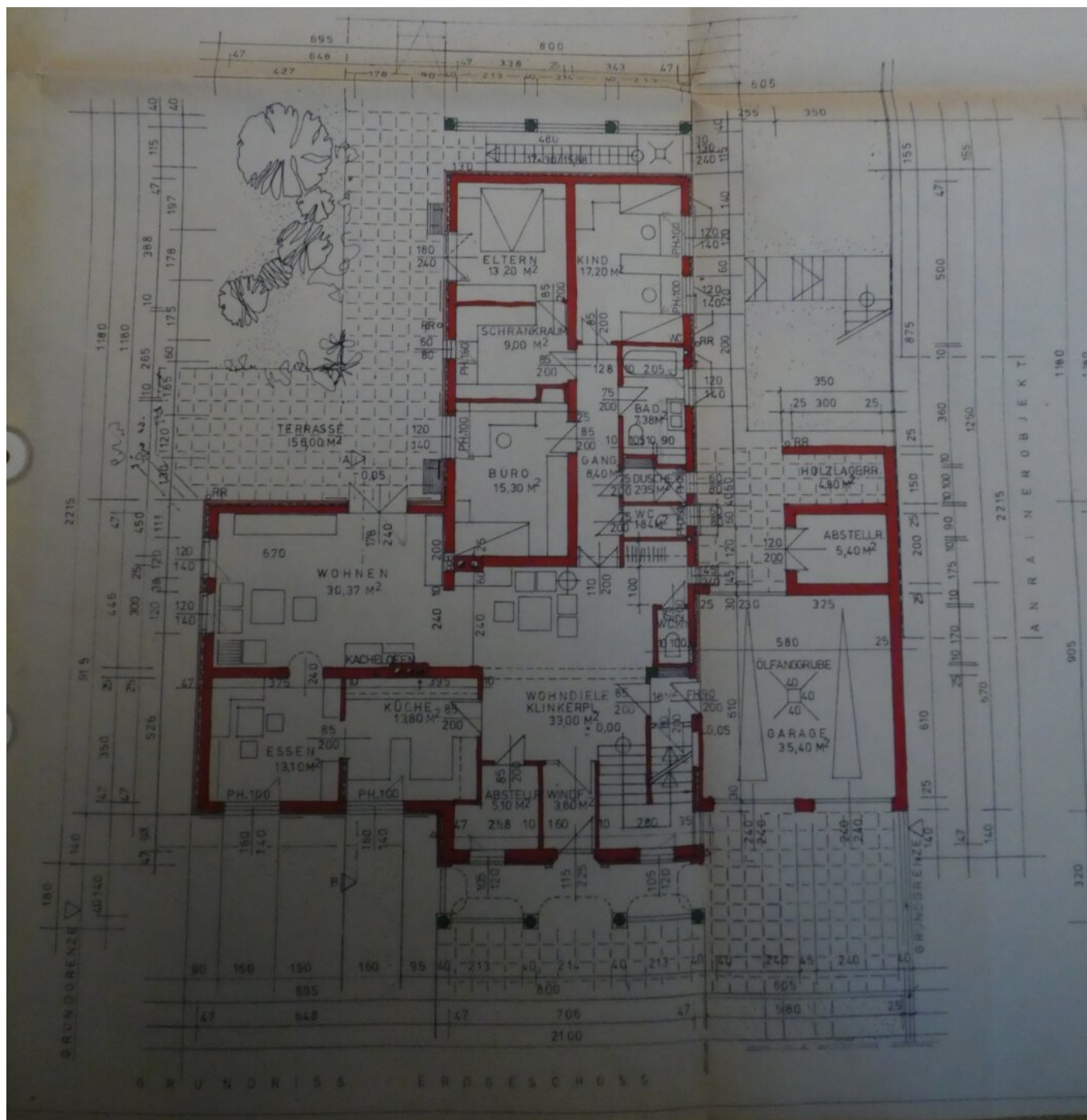


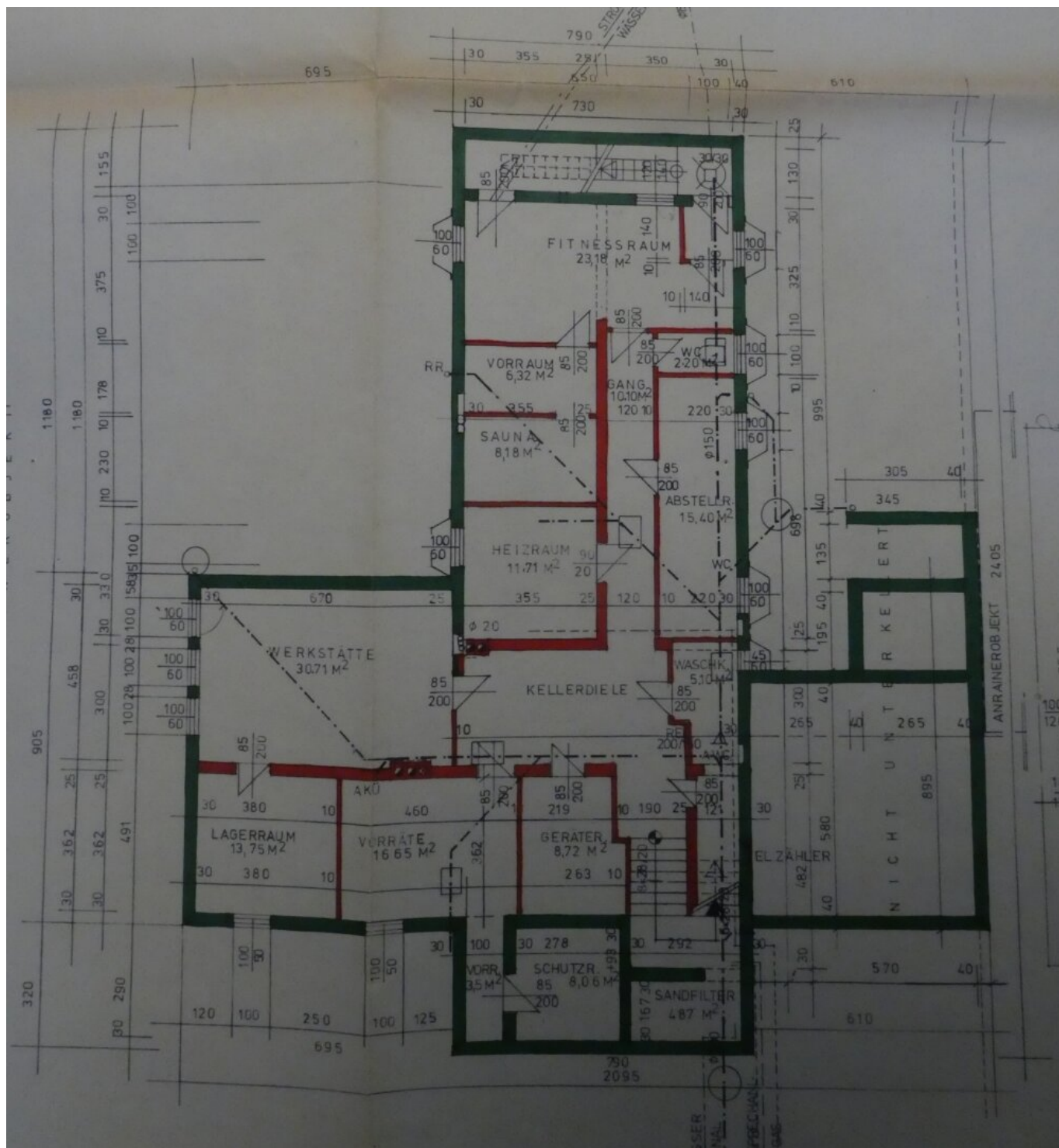












# Objektbeschreibung

**GRUNDSTÜCKSGRÖSSE:** 2.021 m<sup>2</sup>

**WOHNFLÄCHE:** ca. 325 m<sup>2</sup>

**BAUJAHR:** 1990

**ERDGESCHOSS:** Windfang, große Wohndiele, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer mit Ausgang auf die Terrasse, Schlafzimmer mit Schrankraum, Kinderzimmer, Büro, Bad, Dusche, 2 x WC;

**OBERGESCHOSS:** große Galerie mit knapp 50 m<sup>2</sup>, 3 große Kinderzimmer eines davon mit Terrasse, Bad mit Dusche, WC; - Dachboden mit ca. 75 m<sup>2</sup> ausbaubar

**KELLER:** Vollkeller – mit Fitnessraum, Sauna, Werkstatt, Wirtschaftsraum, Technikraum, diverse Lagerräume

**HEIZUNG:** Gaszentralheizung **HWB:** 134,8 kWh/m<sup>2</sup>a **fGEE:** 1,97

Dieses großzügige Wohnhaus überzeugt durch sein außergewöhnliches Platzangebot, vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ein schönes Grundstück in absoluter Best- und Ruhelage.

Das Haus bietet großzügige Wohnbereiche und viel Raum für Familie, Gäste, Homeoffice und persönliche Rückzugsbereiche. Ein echtes Plus ist der große Vollkeller. Neben umfangreichen Lager- und Abstellmöglichkeiten befinden sich hier unter anderem ein Fitnessraum, eine Sauna, eine Werkstatt und ein Hauswirtschaftsraum sowie diverse weitere Räume. Dadurch ergeben sich zahlreiche Möglichkeiten für Hobby, Sport, Arbeiten und individuelle Nutzung.

Zusätzlich verfügt das Haus über weiteres Ausbaupotenzial im Dachgeschoss. Damit besteht die Möglichkeit, das bereits großzügige Raumangebot bei Bedarf zukünftig noch zu erweitern und nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Auch der Außenbereich bietet viel Lebensqualität. Das schöne Grundstück mit Pool lädt zum Entspannen und Genießen ein. Direkt beim Pool befindet sich eine überdachte Sitzgelegenheit, die an warmen Tagen einen angenehmen Platz im Freien bietet. Ergänzt wird der Poolbereich durch einen praktischen Nebenraum, in dem die Pooltechnik untergebracht ist und zusätzlichen Stauraum bietet.

Eine Doppelgarage direkt beim Haus ergänzt das großzügige Angebot und sorgt für komfortable Park- und zusätzliche Abstellmöglichkeiten.

Ein außergewöhnlich großzügiges Zuhause mit viel Platz, hoher Lebensqualität und

Möglichkeiten, die weit über das klassische Einfamilienhaus hinausgehen.

**KAUFPREIS: € 929.000,--**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <7.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

Universität <9.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap