

Provisionsfreie Wohnung in einem Zwei-Familienhaus mit Garten und 2 Stellplätzen



Objektnummer: 495

Eine Immobilie von KBM Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3011 Irenental
Baujahr:	1970
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	119,00 m²
Nutzfläche:	255,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	220,00 m²
Keller:	136,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 44,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,89
Kaufpreis:	777.000,00 €
Betriebskosten:	114,27 €
USt.:	11,43 €

Ihr Ansprechpartner



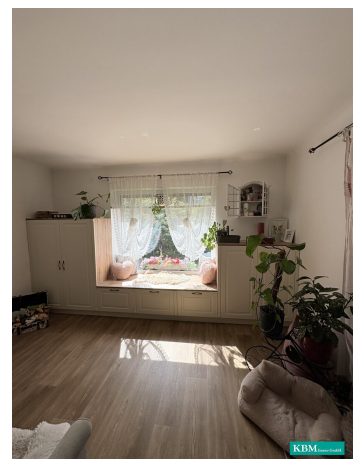
Kathi Brandstetter-Mszyca

KBM Immo GmbH
Rosenfeldstraße 92
3430 Frauenhofen

H +43 664 54 81 966

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur





Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt das Erdgeschoss mit Keller **eines generalsanierten Zweifamilienhauses**. Sie verfügt über drei Zimmer, wobei das großzügige **Wohn-/Esszimmer mit hochwertiger offener Küche** das Herzstück bildet.

Der Mittelpunkt der Wohneinheit ist das **sehr großzügige Wohn- und Esszimmer mit offener Küche**. Die hochwertige und vollständig ausgestattete Küche ist ein echtes Highlight und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein.

Neben dem Wohn-/Essbereich stehen Ihnen **zwei weitere Zimmer** zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gästezimmer oder Homeoffice genutzt werden können.

Das Badezimmer ist mit **Dusche und WC** ausgestattet. Für gemütliche Stunden sorgt zudem ein **Kaminanschluss**, der die Möglichkeit bietet, einen Kaminofen zu installieren und so eine besonders behagliche Wohnatmosphäre zu schaffen.

Ein besonderes Highlight ist zudem die **ca. 27 m² große überdachte Terrasse**. Sie erweitert den Wohnbereich nach draußen und bietet viel Platz für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden.

Zum Angebot gehört außerdem ein eigener **Gartenbereich mit ca. 220 m²**. Hier steht ausreichend Platz zur Verfügung, um den persönlichen Gartentraum zu verwirklichen – **auch die Errichtung eines Pools ist hier grundsätzlich denkbar**.

Für zusätzlichen Komfort verfügt der Garten über eine **Bewässerungsanlage sowie einen Rasenmähroboter**. So bleibt mehr Zeit, den Garten zu genießen, anstatt ihn zu pflegen.

Ein weiterer großer Pluspunkt ist der zur Wohneinheit gehörende **Kellerbereich mit ca. 136 m²**. Dieser wird per Wandheizung beheizt und bietet außergewöhnlich viel Platz für Stauraum, Hobby, Werkstatt oder individuelle Nutzungsmöglichkeiten.

Das Zweifamilienhaus wurde **2021/2022 umfassend generalsaniert** und technisch sowie energetisch modernisiert. Unter anderem wurden Dach, Fassade, Elektrik und sämtliche Installationen erneuert.

Die bestehende Heizungsanlage wurde durch eine moderne **Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung** ersetzt und sorgt für angenehmen Wohnkomfort.

Die Highlights auf einen Blick

- großzügige 3-Zimmer-Wohneinheit
- sehr großes Wohn-/Esszimmer
- hochwertige, voll ausgestattete offene Küche
- 2 weitere Zimmer
- Badezimmer mit Dusche & WC
- **Kaminanschluss**
- ca. **27 m² überdachte Terrasse**
- ca. **220 m² eigener Gartenbereich**
- ausreichend Platz für einen Pool
- Bewässerungsanlage
- Rasenmäroboter
- ca. **136 m² Kellerfläche**
- elektrische Rollläden
- Luftwärmepumpe & Fußbodenheizung
- ruhige und naturnahe Lage im Irenental

Die Kombination aus **großzügigem Wohnbereich, hochwertiger Küche, großer überdachter Terrasse, eigenem Garten und beeindruckender Kellerfläche** macht diese Wohneinheit zu einem besonderen Zuhause.

Hier finden Sie nicht nur viel Platz zum Wohnen, sondern auch zahlreiche Möglichkeiten, Ihre persönlichen Vorstellungen vom Leben im Grünen umzusetzen – vom gemütlichen Abend am

Kamin bis hin zu entspannten Sommertagen im eigenen Garten und am möglichen Pool.

Alle Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverwertung vorbehalten.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <2.500m

Klinik <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.500m

Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap