

## Provisionsfreies Smarthome in Traumlage!



Wohnzimmer

**Objektnummer: 5192**

**Eine Immobilie von Immobilien 86 KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>            | Haus                  |
| <b>Land:</b>           | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>        | 2761 Miesenbach       |
| <b>Baujahr:</b>        | 1977                  |
| <b>Zustand:</b>        | Neuwertig             |
| <b>Möbliert:</b>       | Teil                  |
| <b>Wohnfläche:</b>     | 61,85 m <sup>2</sup>  |
| <b>Nutzfläche:</b>     | 72,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Zimmer:</b>         | 3                     |
| <b>Bäder:</b>          | 1                     |
| <b>WC:</b>             | 1                     |
| <b>Terrassen:</b>      | 1                     |
| <b>Stellplätze:</b>    | 2                     |
| <b>Garten:</b>         | 360,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Keller:</b>         | 11,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Kaufpreis:</b>      | 298.000,00 €          |
| <b>Betriebskosten:</b> | 66,02 €               |

## Ihr Ansprechpartner



### Karl Popp

Immobilien86 KG  
Rudolfstraße 4  
3430 Tulln an der Donau

H ?+43 660 1551964?

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







# Objektbeschreibung

## Leben, wo andere Urlaub machen!

Bereits beim Betreten spürt man die **angenehme Atmosphäre** des Hauses. Die **natürliche Holzbauweise** sorgt für ein angenehmes **Wohnklima** und vermittelt **Geborgenheit**. Das Haus wurde in den vergangenen Jahren mit **viel Liebe zum Detail** umfassend modernisiert und hochwertig ausgestattet und bietet: Sanierte Werte mit Zukunft!

Herzstück des Hauses ist der gemütliche Wohnbereich mit dem modernen Aduro Hybrid-Pellet- und Holzofen, der nicht nur **wohlige Wärme** spendet, sondern auch den Blick auf das flackernde Feuer zum **Genuss** macht. Selbstverständlich können Sie ihn über die App schon vorheizen lassen, damit Sie sich sofort wohlfühlen können. Ergänzt wird das Heizsystem durch komfortable Infrarotheizungen sowie eine elektrische Beheizung im Bad.

Die **hochwertige Massivholzküche** von Häcker überzeugt mit durchdachter Ausstattung und Markengeräten von Miele und Gorenje. Eine Waterdrop-**Osmoseanlage** sorgt jederzeit für frisches Trinkwasser direkt aus der Leitung.

Das gemütliche Schlafzimmer bietet einen ruhigen Rückzugsort, während das modernisierte Badezimmer mit Dusche und Miele-Waschmaschine sowie das separate WC mit Bidet-Funktion den Wohnkomfort abrunden.

Durch die PV-Anlage mit drei Speichern sind Sie auch gegen Stromausfälle geschützt und Ihre Rechner, der Kühl und Gefrierschrank und die Warmwasseraufbereitung im Bad sind sicher.

## Ein Garten zum Durchatmen

Der Außenbereich wurde ebenso sorgfältig gestaltet wie das Haus selbst und verursacht kaum Arbeit. Gardena erledigt das gießen.

Ein besonderes Highlight ist der **wintertaugliche Outdoor-Whirlpool**, der unter dem hochwertigen Pavillon das ganze Jahr über **Wellness** inmitten der Natur ermöglicht. Automatische **Gartenbewässerung**, stimmungsvolle LED-Außenbeleuchtung schaffen eine Wohlfühloase mit minimalem Pflegeaufwand.

Ein neuer Lärchenzaun, Gewächshaus sowie Geräteschuppen ergänzen den liebevoll angelegten Außenbereich.

Das Haus wurde seit dem Erwerb im Jahr 2022 umfangreich modernisiert. Dabei standen Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und Wohnqualität im Mittelpunkt.

Zu den Investitionen zählen unter anderem:

- neue hochwertige Einbauküche
- Erneuerung von Böden sowie großer Teile der Fenster (3-fach-Verglasung)
- komplett neue Elektrik und Hauswasserwerk (Quellwasser und Ortswasser)
- Photovoltaikanlage (2 kWp) mit 6-kWh-Stromspeicher inklusive Notstromfunktion
- 11-kW-Wallbox für Elektrofahrzeuge
- Alarmanlage sowie moderne KI-gestützte Außenkameras
- 5G-Internet und WLAN
- Planung für Carport mit Holz- und Geräteschuppen bereits vorbereitet

Mit laufenden Betriebskosten von lediglich rund **64 Euro pro Monat** präsentiert sich die Immobilie zudem äußerst wirtschaftlich.

Eckdaten:

- Grundstück: ca. 389 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 62 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche: ca. 72m<sup>2</sup>
- Terrasse: ca. 25 m<sup>2</sup>
- Keller: ca. 11 m<sup>2</sup>

- Dachboden: ca. 12 m²
- Holzriegelhaus, Baujahr ca. 1977
- 2 Autoabstellplätze
- Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher
- Outdoor-Whirlpool
- Hochwertige Einbauküche
- Moderne Heiztechnik
- Alarmanlage und Smart-Home-Komponenten?????

Ein Zuhause für Menschen, die die Natur lieben, Wert auf Nachhaltigkeit legen und einen Ort suchen, an dem jeder Tag ein wenig entschleunigter beginnt.

**? Überzeugen Sie sich selbst von diesem charmanten Zuhause und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Gemeinsam stark für Ihre Immobilie.**

Sie möchten verkaufen oder vermieten? Wir sind für Sie da.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <4.000m

Apotheke <5.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <4.000m

Kindergarten <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m

Bäckerei <5.500m

**Sonstige**

Geldautomat <3.000m

Bank <3.000m

Post <3.000m

Polizei <5.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap