Provisionsfreies Smarthome in Traumlage!



Wohnzimmer

Objektnummer: 5192

Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2761 Miesenbach
Baujahr:	1977
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	61,85 m²
Nutzfläche:	72,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	360,00 m²
Keller:	11,00 m²
Kaufpreis:	298.000,00 €
Betriebskosten:	66,02 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



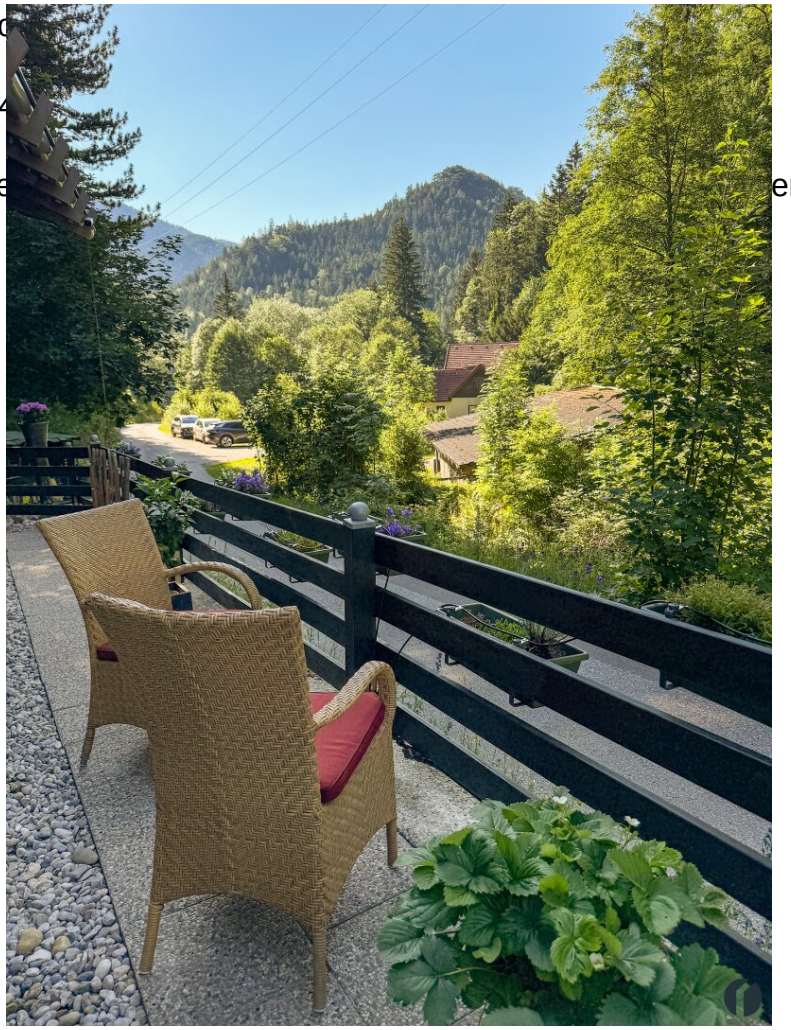
Karl Popp

Immobilien86 KG
Rudolfstraße 4

3430 Tulln an der Do

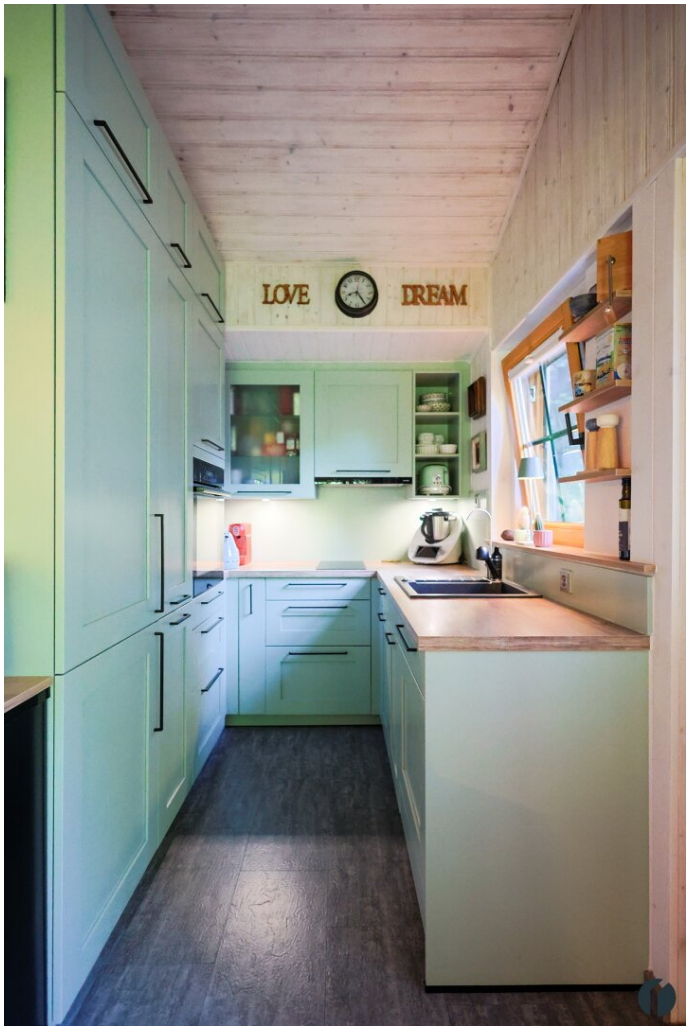
H ?+43 660 1551964

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.








LOVE
DREAM











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 zwei Speichern sind Sie auch gegen Stromausfälle geschützt und Ihre Rechner und der Kühl und Gefrierschrank 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 m²
- Wohnfläche: ca. 62 m²
- Nutzfläche: ca. 72m²
- Terrasse: ca. 25 m²
- Keller: ca. 11 m²

- 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!**

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