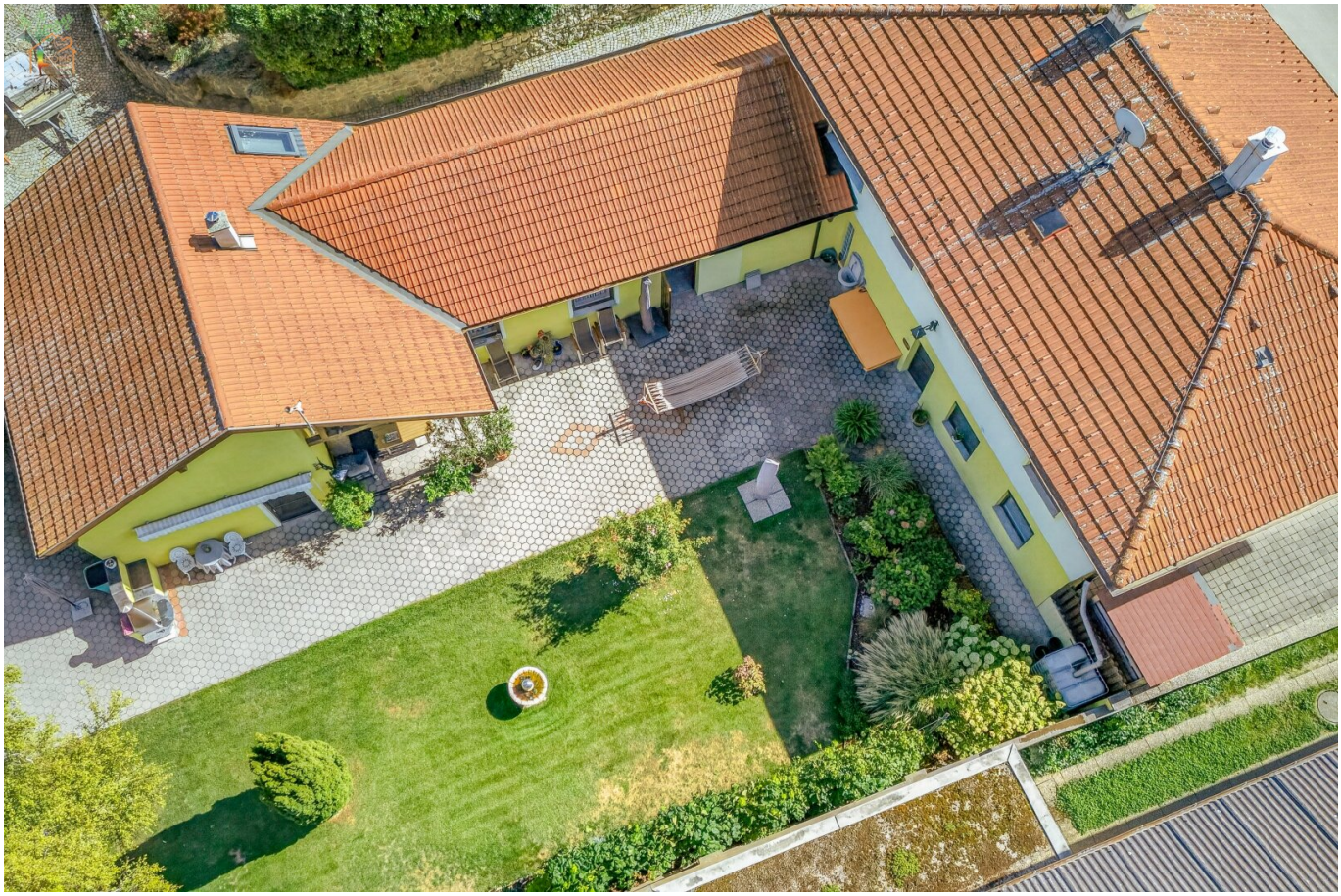
Zuhause: Wo das Glück wohnt, verschiedene Lebenswege zusammenfinden und täglich ein Stück Urlaub einzieht!



Objektnummer: 5357/298

Eine Immobilie von Home to feel happy GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2020 Schöngrabern
Baujahr:	1967
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	190,00 m²
Nutzfläche:	250,00 m²
Zimmer:	6,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	1.000,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 143,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,14
Kaufpreis:	649.000,00 €

Provisionsangabe:

1% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

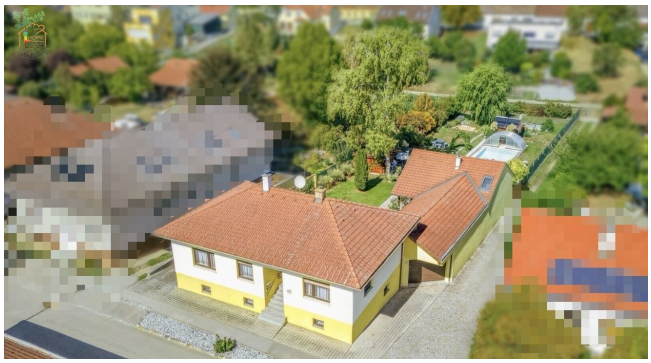


Tanja Hengl

Home to feel happy GmbH
Grund 15















































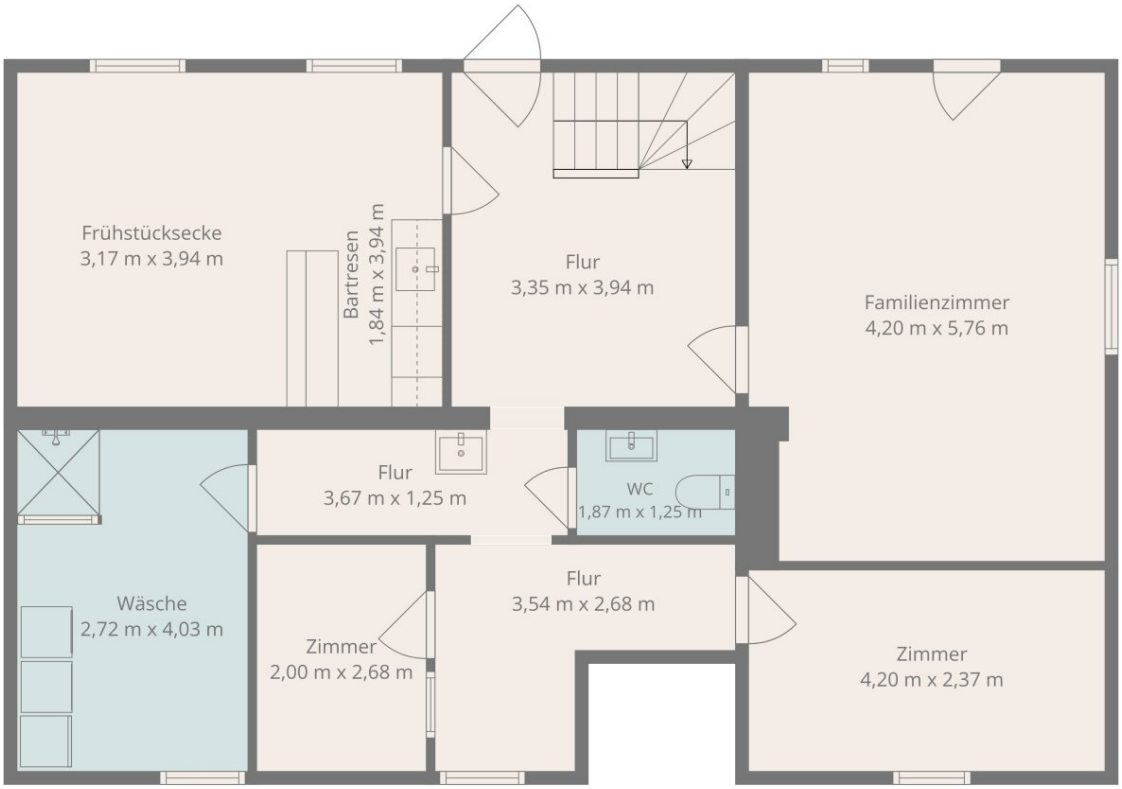






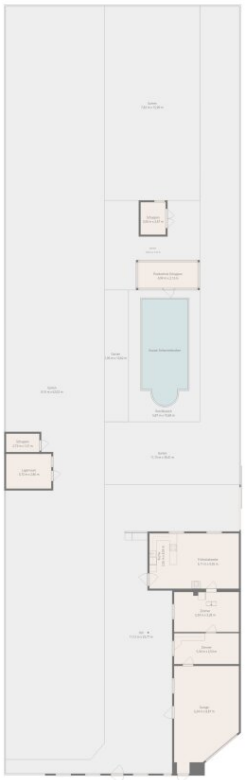
Total Gla: 304 m2 | Insgesamt: 406 m2
Erdgeschoss: 85 m2 (ausgelassene Fläche 102 M2)
1. Stock: 110 m2
2. Stock: 109 m2

Grundriss Zur Veranschaulichung. Alle Maße Ca.-angaben, Ohne Gewähr.



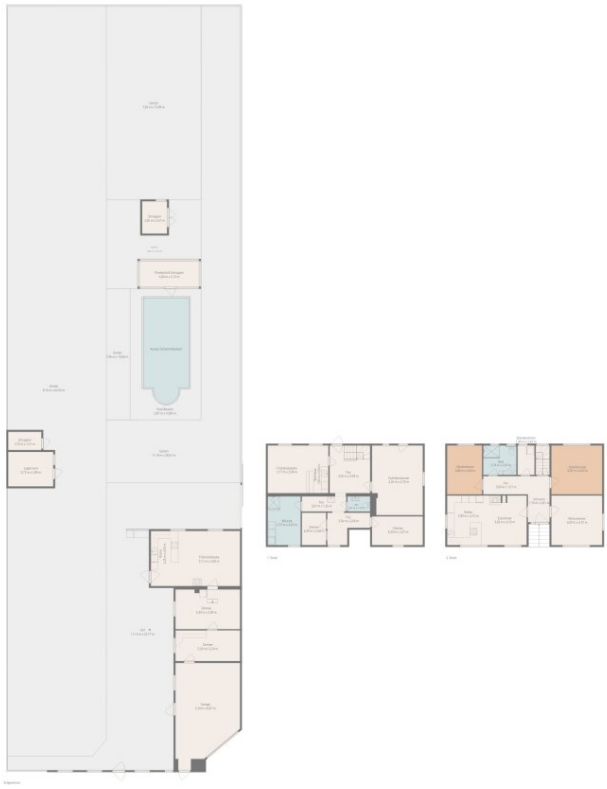
Total Gla: 304 m2 | Insgesamt: 406 m2
Erdgeschoss: 85 m2 (ausgelassene Fläche 102 M2)
1. Stock: 110 m2
2. Stock: 109 m2

Grundriss Zur Veranschaulichung. Alle Maße Ca.-angaben, Ohne Gewähr..



Total Gla: 304 m2 | Insgesamt: 406 m2
Erdgeschoss: 85 m2 (ausgelassene Fläche 102 M2)
1. Stock: 110 m2
2. Stock: 109 m2

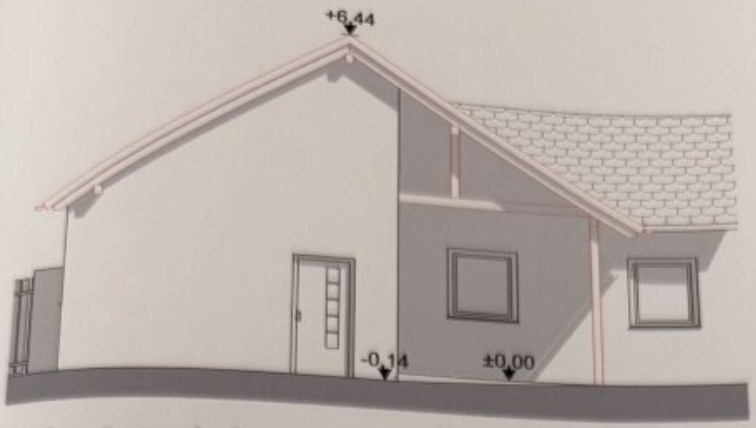
Grundriss Zur Veranschaulichung. Alle Maße Ca.-angaben, Ohne Gewähr.



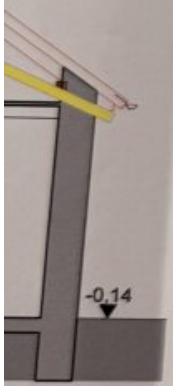
Total Gla: 304 m2 | Insgesamt: 406 m2
Erdgeschoss: 85 m2 (ausgelassene Fläche 102 M2)
1. Stock: 110 m2
2. Stock: 109 m2

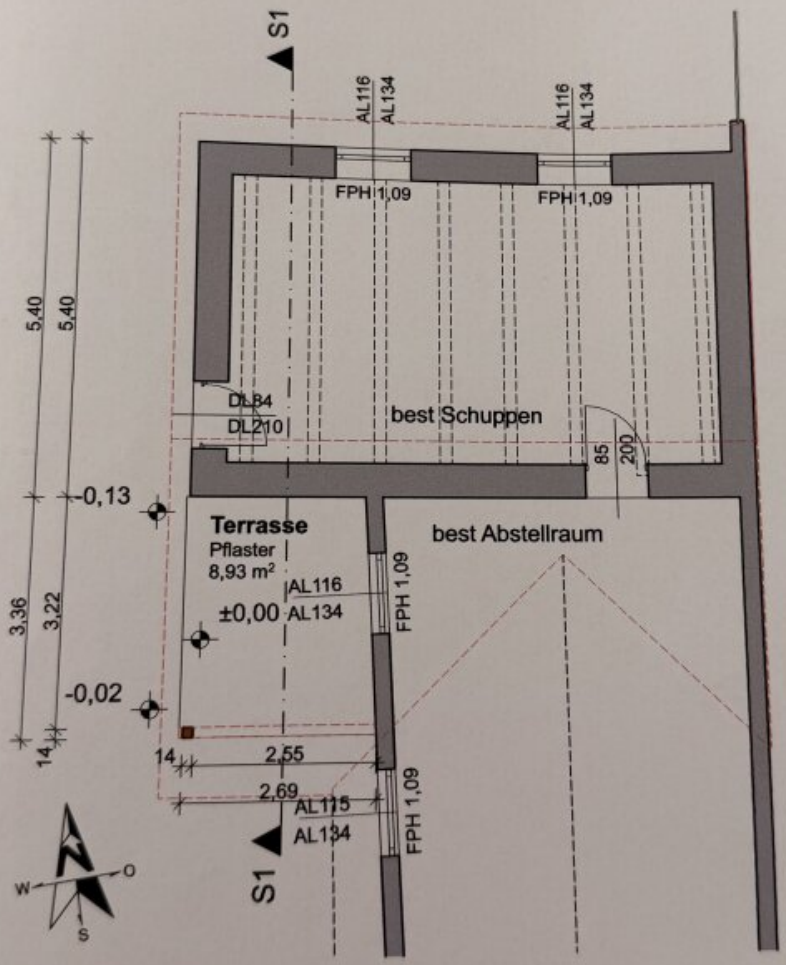
Grundriss Zur Veranschaulichung. Alle Maße Ca.-angaben, Ohne Gewähr.



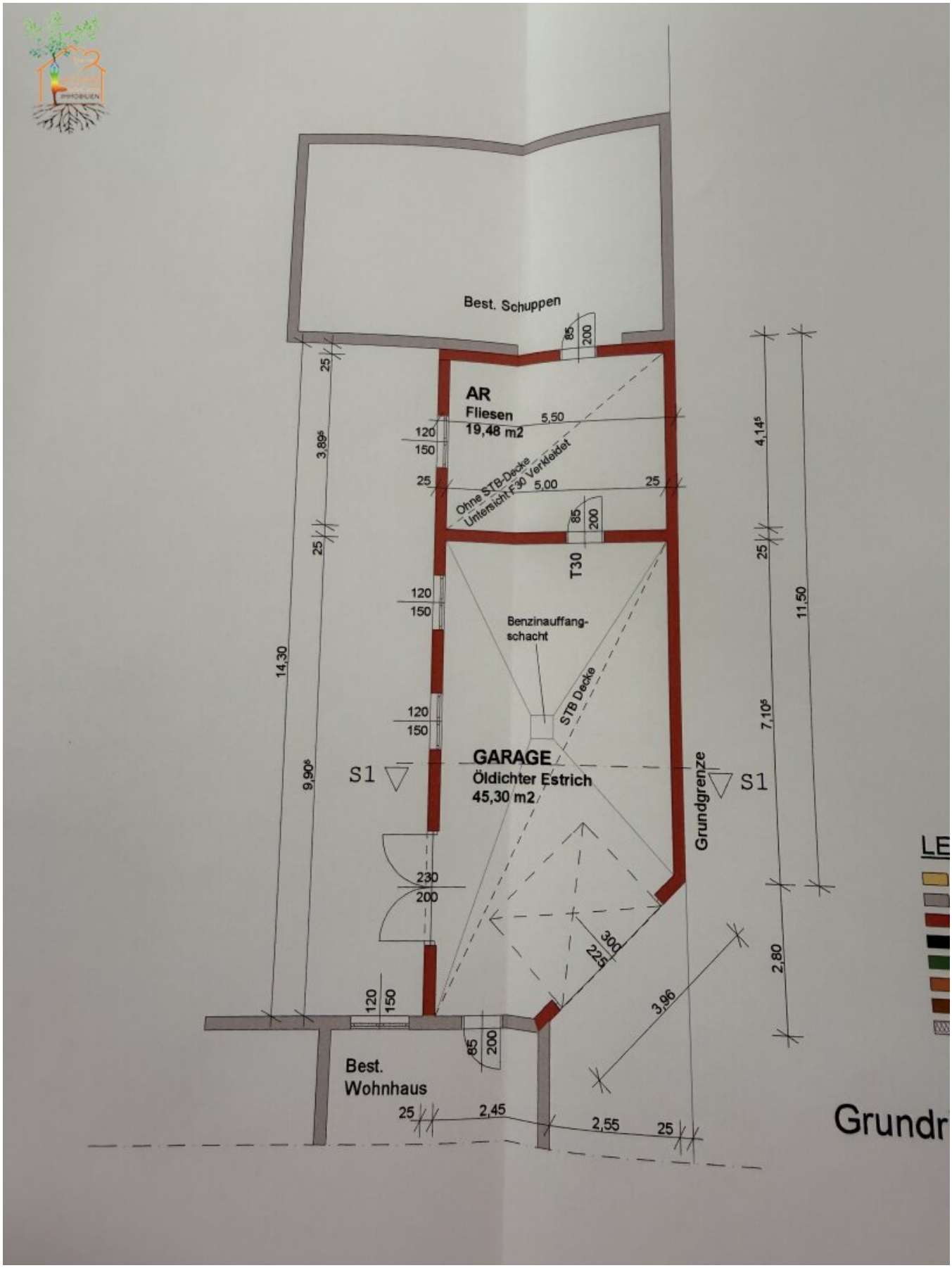


Westansicht





Erdgeschoss


Best. Schuppen
AR
Fliesen
19,48 m2
5,50
5,00
Ohne STB-Decke
Unterseite F30 Verkleidet
T30
Benzinauffang-
schacht
STB Decke
GARAGE
Öldichter Estrich
45,30 m2
S1
S1
Grundgrenze
Best.
Wohnhaus
2,45
2,55
3,96
14,30
9,90
3,89
4,14
7,10
11,50
2,80
300
225
230
200
120
150
85
200
25

Objektbeschreibung

„Je kaputter die Welt draußen, desto heiler muss sie zu Hause sein.“ — Reinhard Mey

So lade ich dich herzlich ein, mich hier in Schöngrabern, nur ca. 5 km von Hollabrunn entfernt, kennenzulernen. Auf einem sonnigen Grundstück wurde ich einst 1967 erbaut und war ursprünglich gedacht für eine fünfköpfige Familie.

Gleich vorweg – im ausführlichen Exposé, welches gerne angefragt werden kann – gibt es einen virtuellen Rundgang durch alle Zimmer und den Garten in 360-Grad-Variante. So kann man mich von Raum zu Raum erkunden.

Lebendig, liebevoll, frei, familiär und nützlich sind die Werte, die mich wohl am ehesten beschreiben. Fangen wir an beim Haupthaus, genauer gesagt im Obergeschoss. Hier wurden 3 Zimmer, ein Bad mit WC und eine Speis platziert. Die lichtdurchflutete, hochwertige Küche mit der farblich akzentuierten Sitzecke ist mein Herzstück, denn hier kommt die ganze Familie gern zusammen. Ein Wärmespeicherofen gibt dem Raum eine weitere stilvolle Charakteristik und macht Behaglichkeit spürbar.

Alle Räume sind zentral begehbar von meinem Vorraum. Eine Stiege führt euch dann in das Erdgeschoss (Kellergeschoss), mit direktem Zugang auch von außen. Dort gibt es ein Stüberl, ein WC, eine Infrarotkabine und einen weiteren Raum, Wirtschaftsbereich mit zusätzlicher Dusche, ein kleines Nähzimmer und weitere praktische Nebenbereiche für Dinge, die dir vielleicht am Herzen liegen. Beide Etagen werden beheizt mit einer neuen Gastherme.

2004 kam dann ein Zubau, in dem die Garage und weiterer (Stau-)Raum integriert wurde. Alles ist so durchdacht worden, dass man direkt von der Garage in den Wohntrakt gelangt, ohne im Außen gesehen oder der Witterung ausgesetzt zu werden. Im Anschluss an die Garage – die übrigens 45 Quadratmeter misst – wurde aus dem alten Schuppen ein richtig schönes zweites Stüberl mit Kamin errichtet, mit voll ausgestatteter Küche in U-Form samt Geräten! Das Zimmer hat in jedem Fall Potenzial, umfangreich genutzt zu werden, denn sein eigener Eingang ist sogar barrierefrei!

Und jetzt darf ich die geschätzte Aufmerksamkeit in den Außenbereich lenken:

Hier finden sich mehrere idyllische Sitzmöglichkeiten, je nachdem, zu welcher Tageszeit man diesen traumhaften Garten genießen möchte. Der Mittelpunkt dieses herrlichen Fleckchens Erde bildet der 8 x 4 Meter große, beheizbare Pool mit der Überdachung. Gute Laune ist hier Programm, wenn nach der Abkühlung im Pool die eigene Grillstation aufwartet mit marinierten Köstlichkeiten, während die Beilagen und Cocktails im Stüberl servierfähig gemacht werden.

Hochbeete sind bereits vorhanden für den eigenen Anbau von Gemüse und Salat. Es ist noch ausreichend Platz vorhanden für weiteren Anbau oder ein Trampolin, einen Jacuzzi, eine

Schaukel … Wonach sehnt sich dein Herz?

Es gibt hier noch so viel zu erzählen und zu erwähnen! Die komplette Auflistung von allem ist erhältlich im ausführlichen Exposé mit der 360-Grad-Begehung.

Dein Home to feel happy Vorteil:

Die Provision ist bei diesem besonderen Zuhause reduziert auf 1 % plus Umsatzsteuer für den Käufer. So ist noch Luft für mögliche Veränderungen oder eine baumeisterliche Begleitung oder ……

Auch bei einem Finanzierungswunsch steht Ihnen kompetente Unterstützung zur Seite. Gerne begleite ich Sie auch dabei und unterstütze Sie bei den nächsten Schritten.

Vereinbaren Sie gerne einen persönlichen Besichtigungstermin. Auch am Wochenende bin ich nach frühzeitiger telefonischer Vereinbarung für Sie da.

Text: KI-frei erstellt von Home to feel happy GmbH – Tanja Hengl

Fotos: Barevision e.U. Grafenwörth

Hinweis: Sämtliche Angaben zum Objekt stammen vom Abgeber bzw. von Dritten (z. B. Behörden oder Sachverständigen). Trotz sorgfältiger Prüfung übernehmen wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Informationen keine Gewähr.

Es wird auf Doppelmaklertätigkeit hingewiesen, gem. Paragraph 5 MaklerG.

Weiters bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir für die Bearbeitung Ihrer Anfrage und Inanspruchnahme unserer Dienstleistung Ihre persönlichen Daten benötigen. Daher können wir nur vollständige schriftliche Anfragen bearbeiten.

Es wird auf ein familiäres Naheverhältnis hingewiesen.

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.