Wohntraum im Grünen mit perfekter Infrastruktur



Objektnummer: 1061

Eine Immobilie von TERRA MISSION REAL ESTATE Ges.m.b.H

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8062 Kumberg
Baujahr:	2003
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	168,00 m²
Nutzfläche:	227,00 m²
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	4
Garten:	250,00 m²
Keller:	59,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 44,39 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	849.000,00 €
Betriebskosten:	150,00 €
Heizkosten:	165,00 €
USt.:	48,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

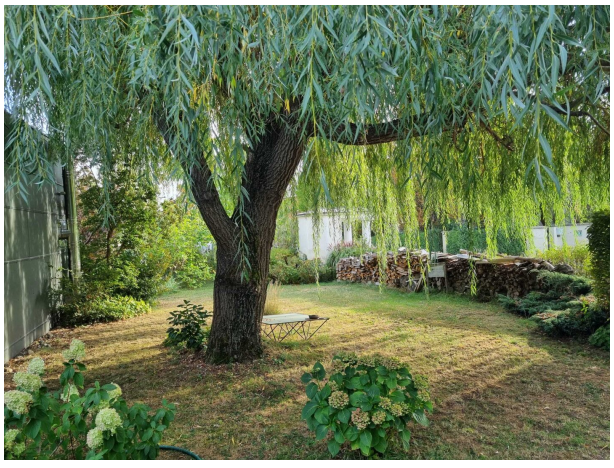






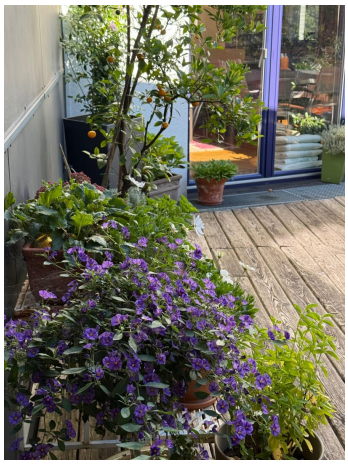






















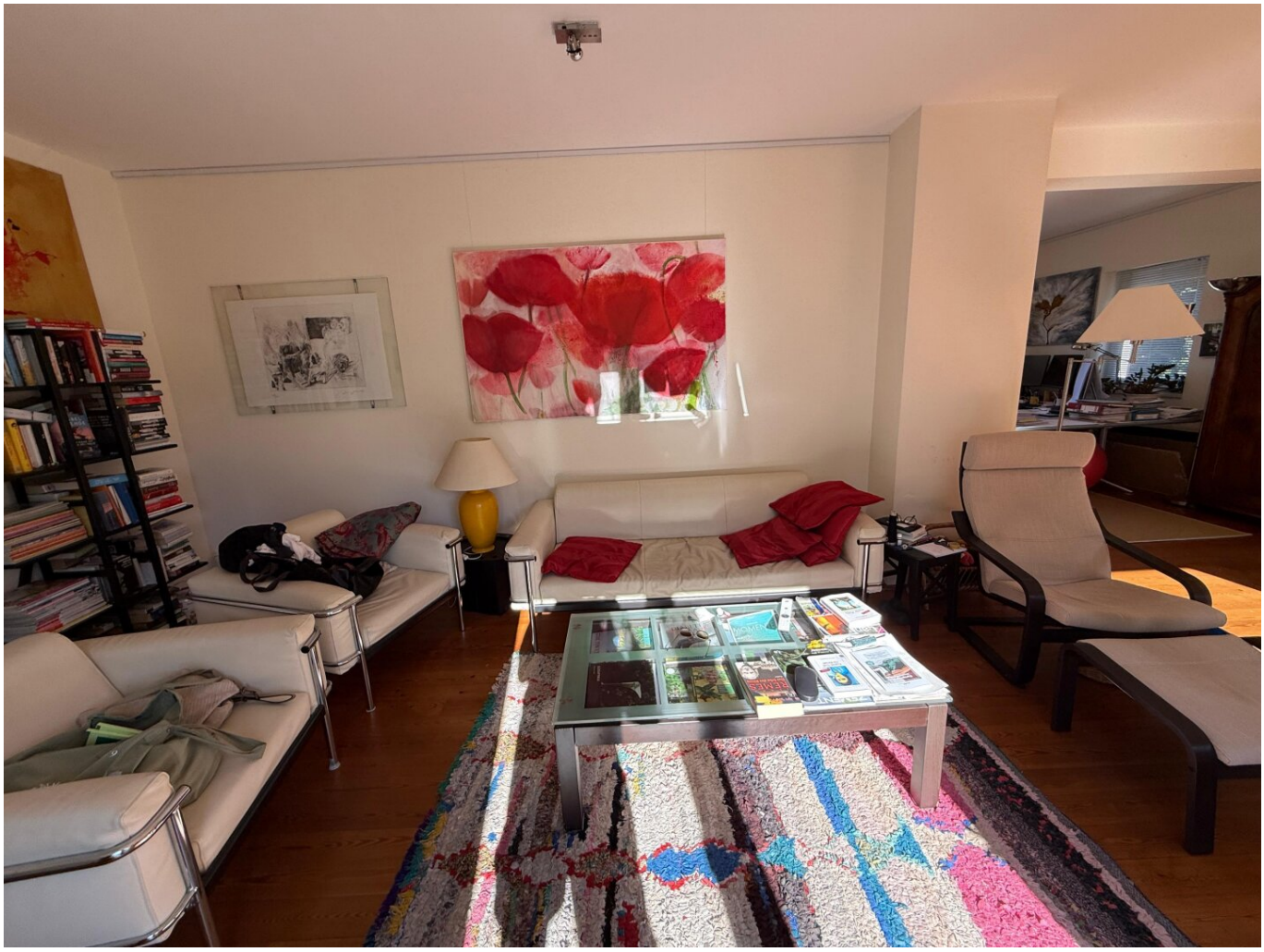

































































Tea Royal



























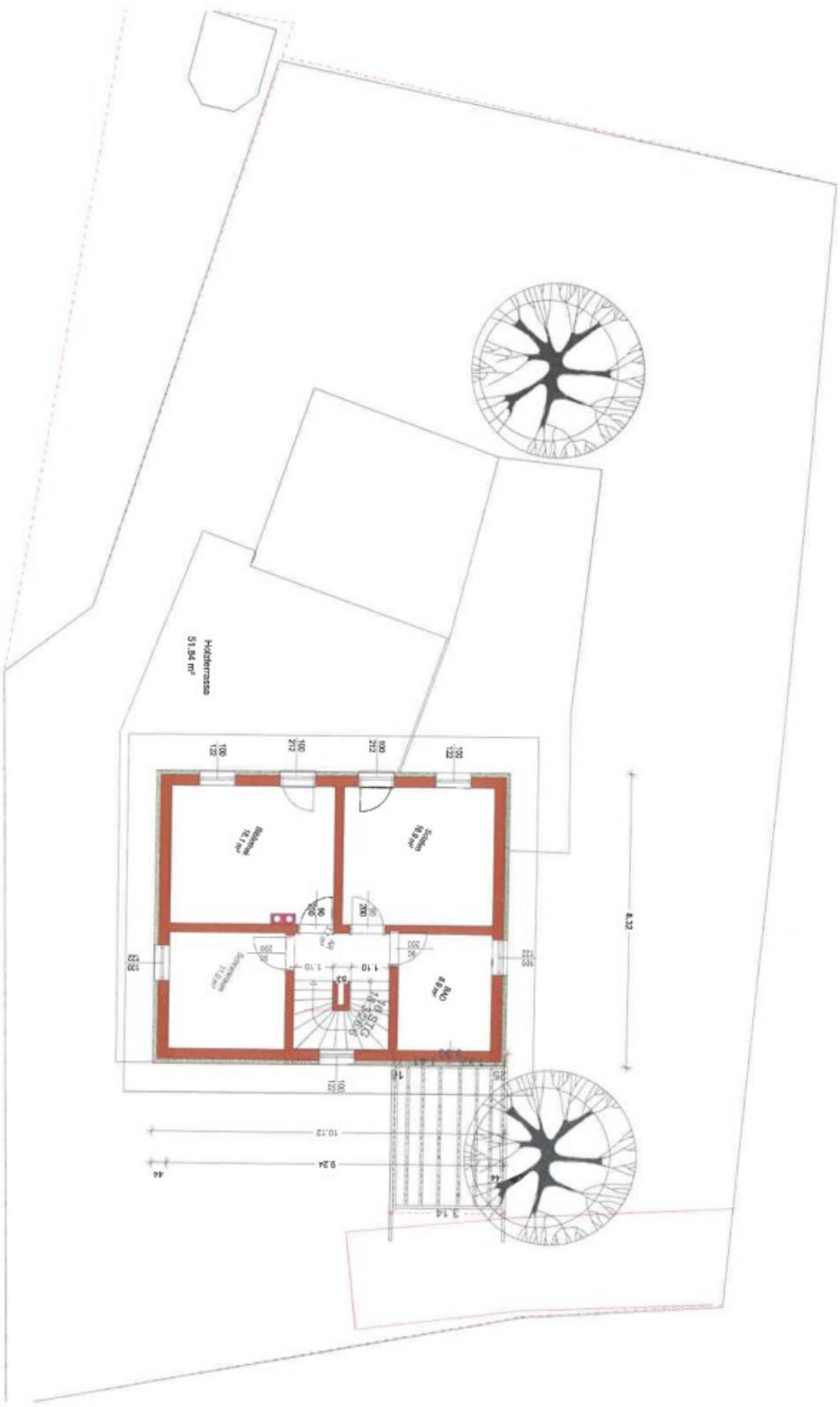




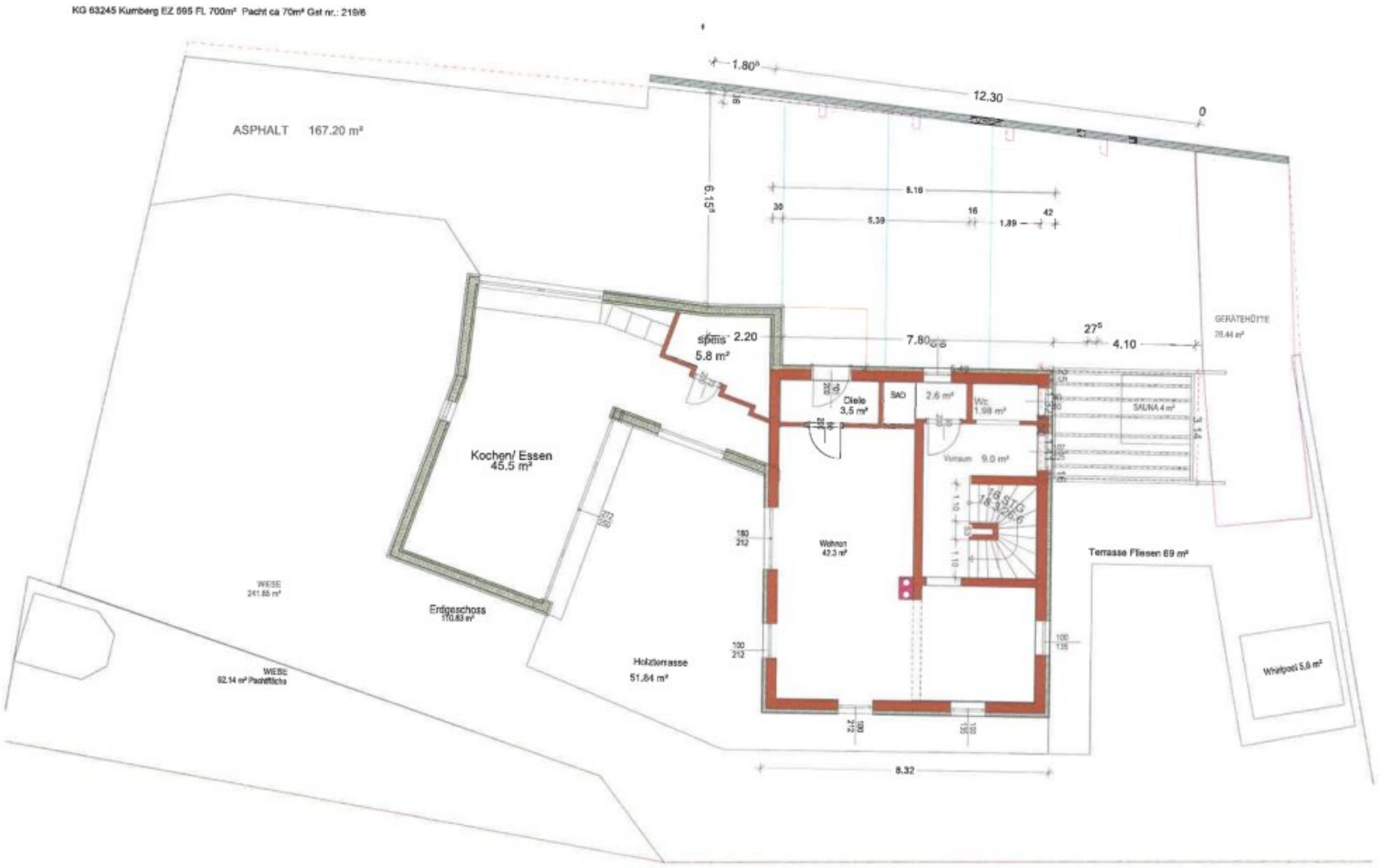


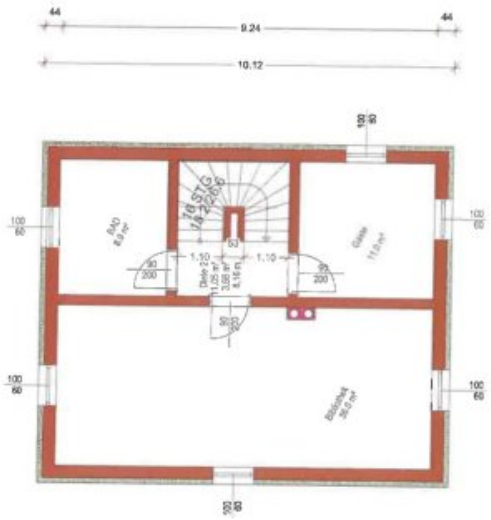





Holzterrasse
51.84 m²
Diele
11.7 m²
Zimmer
12.9 m²
Zimmer
11.7 m²
8.9 m²
1.10
3.14
10.12
9.24
8.32

KG 63245 Kumberg EZ 695 FL 700m² Pacht ca 70m² Gst nr.: 219/6




44
9.24
44
10.12
100
60
Bad
6,0 m²
Diele
11,05 m²
3,08 m²
8,16 m²
1,10
1,10
Gäste
11,0 m²
Büro/Kid
32,0 m²
90
200
80
200

KG 99,84 m²

Objektbeschreibung

Ein Zuhause, das Ruhe, Privatsphäre und modernen Wohnkomfort auf besondere Weise miteinander verbindet.

In begehrter Lage von **Kumberg**, eingebettet in eine Grundstücksfläche von rund **700 m²**, erwartet Sie eine außergewöhnliche Immobilie, die naturnahes Wohnen mit hochwertiger Ausstattung und zeitgemäßem Komfort vereint.

Das im Jahr **2003 errichtete Wohnhaus** wurde **2018 umfassend saniert** und laufend modernisiert. Mit einer Wohnfläche von rund **168 m²** sowie zusätzlich ca. **59 m² Wohnkeller** bietet die Immobilie großzügigen Raum für die ganze Familie, Arbeiten von zu Hause oder individuelle Rückzugsbereiche.

Wohnen mit besonderem Wohlfühlfaktor

Großzügige, lichtdurchflutete Räume schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre und verbinden den Innenbereich harmonisch mit dem Garten. Die weitläufige Außenfläche bietet zahlreiche Möglichkeiten, die Natur und die Privatsphäre in vollen Zügen zu genießen.

Für Entspannung und Erholung sorgen **ein eigener Whirlpool sowie eine Sauna** – Ihr persönlicher Wellnessbereich direkt zu Hause.

Moderne Technik & nachhaltiger Komfort

Auch technisch präsentiert sich die Immobilie zeitgemäß:

- **neue Wärmepumpe**
- **Photovoltaikanlage**
- **E-Auto-Ladestation**
- energieeffiziente Haustechnik
- hochwertig sanierte Wohnbereiche

Ein **Nebengebäude mit ca. 40 m²**, das vielseitig genutzt werden kann – beispielsweise als Werkstatt, Hobbyraum, Atelier, Stauraum oder zusätzlicher Arbeitsbereich.

Eine Immobilie für Menschen, die **Ruhe, Privatsphäre, großzügiges Wohnen und moderne Ausstattung** miteinander verbinden möchten.

Ankommen. Abschalten. Wohlfühlen. – Ihr neues Zuhause in Kumberg.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <75m
Apotheke <1.950m
Krankenhaus <3.525m
Klinik <4.500m

Kinder & Schulen
Schule <425m
Kindergarten <425m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung
Supermarkt <75m
Bäckerei <5.325m
Einkaufszentrum <9.575m

Sonstige
Bank <75m
Geldautomat <75m
Post <4.050m
Polizei <125m

Verkehr
Bus <50m
Straßenbahn <7.050m
Bahnhof <9.475m
Flughafen <9.875m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap