Einfamilienhaus mit großem Garten, Pool und Vollunterkellerung in absoluter Traumlage



Objektnummer: 8014/434

Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9062 Moosburg
Baujahr:	1994
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	123,91 m²
Nutzfläche:	247,82 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	12
Keller:	83,99 m²
Heizwärmebedarf:	D 105,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,32
Kaufpreis:	346.000,00 €
Betriebskosten:	178,02 €
Heizkosten:	196,00 €

Provisionsangabe:

12.456,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Julia Scharner













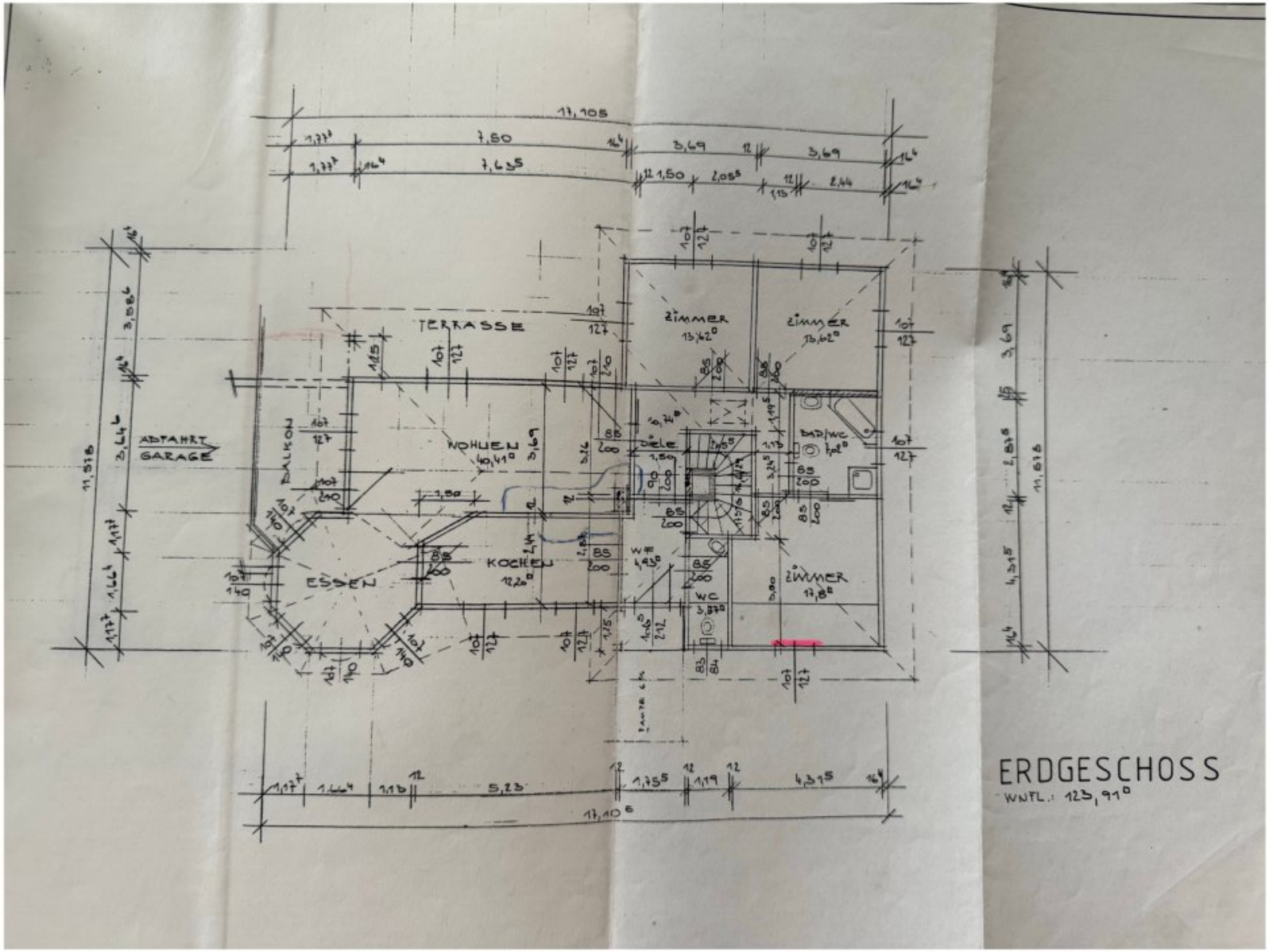


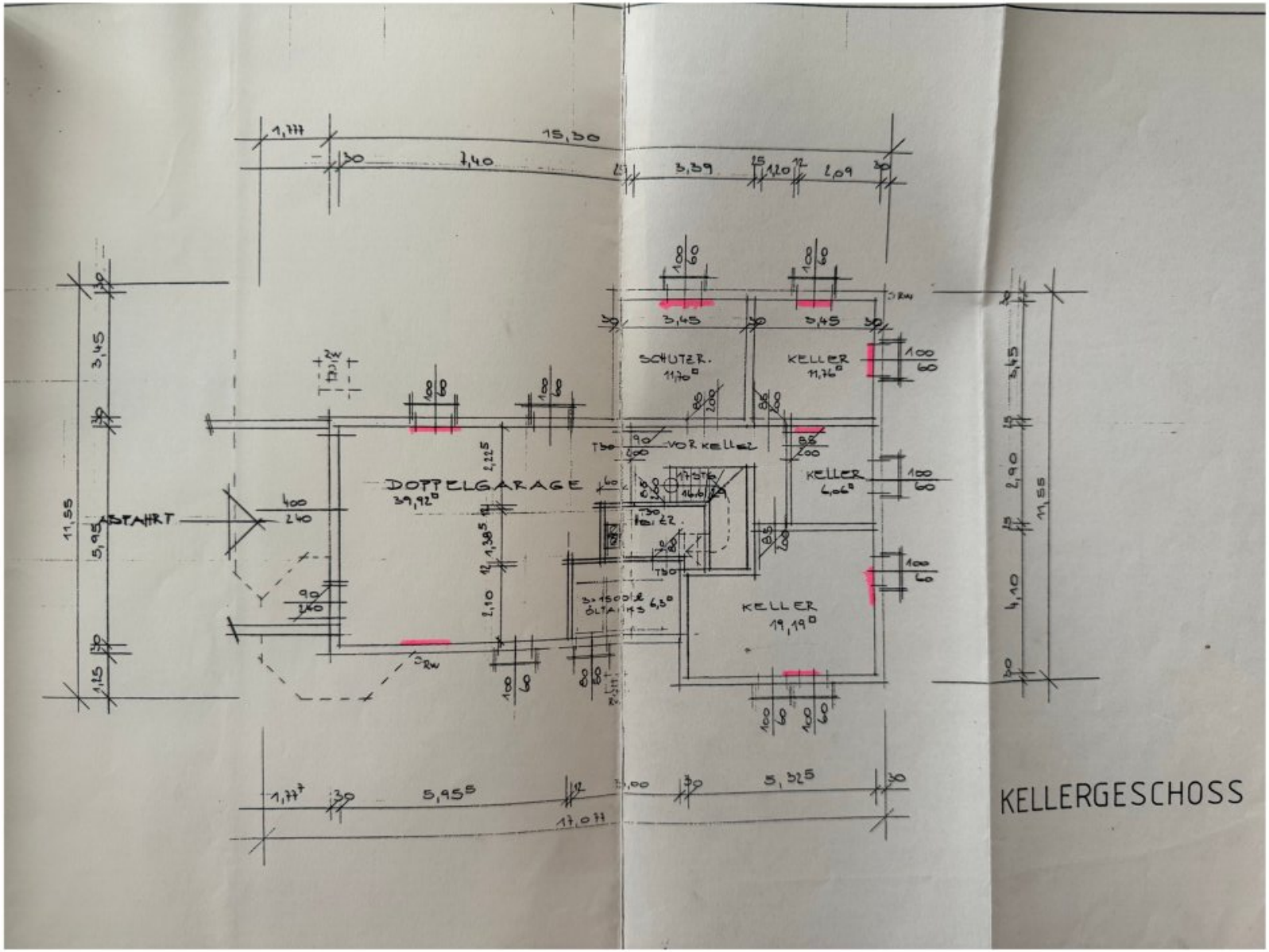









TERRASSE
ZIMMER
13,62°
ZIMMER
13,62°
BALKON
WOHNEN
40,41°
DIELE
BAD/WC
ABFAHRT
GARAGE
ESSEN
KOCHEN
12,20°
WC
ZIMMER
17,88°
ERDGESCHOSS
WNFL.: 123,91°


DOPPELGARAGE
39,92 m²
ABFAHRT
SCHUTZR.
11,70 m²
KELLER
11,76 m²
VORKELLER
KELLER
4,06 m²
KELLER
19,19 m²
KELLERGESCHOSS

Objektbeschreibung

Dieses charmante und durchdachte Einfamilienhaus bietet auf einem **1.500 m² großen, sonnigen Grundstück** den idealen Lebensraum für die ganze Familie. Hier verbinden sich großzügige Platzverhältnisse, Privatsphäre und Wohlfühlatmosphäre zu einem perfekten Gesamtpaket.

Die wichtigsten Eckdaten im Überblick:

- **Wohnnutzfläche:** ca. **247,82 m²** (davon ca. 123,91 m² reine Wohnfläche)
- **Grundstücksfläche: 1.500 m²**
- **Zimmer: 4 helle Zimme**r + separate Küche
- **Außenbereiche:** ca. **45 m² große Terrasse**, privater **Pool** und eigener **Spielplatz**
- **Parken:** Integrierte **Doppelgarage mit ca. 40 m²**, großzügige Einfahrt und weitere Freiflächen

Wohnen & Gemütlichkeit

Das optimale Raumkonzept teilt sich harmonisch auf **4 lichtdurchflutete Zimmer** und eine separate Küche auf – ideal für den Alltag von Eltern und Kindern.

Das absolute Herzstück des Familienlebens ist das gemütliche Wohnzimmer: Ein **eigener Holzofen** sorgt hier an kalten Wintertagen für eine behagliche Atmosphäre und wohlige, natürliche Wärme.

Garten- & Outdoor-Highlights

Der weitläufige, **zur Gänze eingezäunte Garten** ist eine private Oase der Erholung. Er bietet maximale Privatsphäre sowie absolute Sicherheit für spielende Kinder und Haustiere.

- **Badespaß:** Ein eigener Pool sorgt an heißen Sommertagen für eine willkommene Abkühlung.
- **Geselligkeit:** Die großzügige, ca. **45 m² große Terrasse** lädt zu sonnigen Frühstücken und gemeinsamen Grillabenden mit Freunden ein.
- **Kinderparadies:** Als besonderes Highlight befindet sich ein **eigener Spielplatz** direkt auf dem Grundstück.

Unterkellerung & Parkmöglichkeiten

Das Haus ist **voll unterkellert** und bietet dadurch enormen zusätzlichen Stauraum, Platz für Hobbys oder Wellnessbereiche.

Für Ihre Fahrzeuge ist bestens gesorgt: Neben der integrierten **Doppelgarage (ca. 40 m²)** im Kellergeschoss bietet die weitläufige Einfahrt zahlreiche weitere **Parkmöglichkeiten** – ideal für Besucher oder Familien mit mehreren Autos.

Moderne Ausstattung: Saniertes Badezimmer & Fußbodenheizung

Das Badezimmer wurde im Jahr **2023 komplett saniert** und präsentiert sich in einem modernen, zeitgemäßen Zustand. Für ein besonders angenehmes Wohnklima sorgt zudem die **Fußbodenheizung**, die in den Wohnräumen, im Badezimmer, im WC sowie im Vorraum verbaut ist.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <4.000m
Apotheke <3.500m
Krankenhaus <9.000m

Kinder & Schulen
Schule <4.000m
Kindergarten <3.500m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung
Supermarkt <3.000m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige
Bank <3.500m
Geldautomat <3.500m
Post <3.500m
Polizei <3.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <6.000m
Bahnhof <4.000m
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap