Familienhaus mit Pool | Wintergarten + Garten in absoluter Ruhelage



Objektnummer: 6249

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2105 Oberrohrbach
Baujahr:	1999
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	165,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	544,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 69,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,17
Kaufpreis:	649.000,00 €
Provisionsangabe:	

23.364,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maximilian Fidler MA

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien








SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?
KOSTENLOSE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE!
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!
Maximilian Fidler MA
+43 676 9135 489
m.fidler@w7.immo
WOLKE 7 IMMOBILIEN
WOLKE7 IMMOBILIEN













Objektbeschreibung

Ankommen, durchatmen, zuhause sein.

Dieses gepflegte Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen Wohnstraße in Oberrohrbach und bietet auf ca. 165 m² Wohnfläche genau das, was sich Familien wünschen: viel Platz, durchdachte Wege und einen Garten, in dem man den Sommer verbringen will.

Das Herz des Hauses ist das Erdgeschoss. Die große Wohnküche ist offen gestaltet und der Treffpunkt für die ganze Familie. Von dort geht es in den hellen Wintergarten, der dank Fußbodenheizung auch im Winter ein Lieblingsplatz bleibt, und weiter ins Wohnzimmer. Die separate Wirtschaftsküche mit eigenem Zugang zum Garten ist im Alltag Gold wert. Hier wird gewaschen, vorbereitet und an Grillabenden aufgekocht, ohne dass die Wohnküche darunter leidet. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Gästebad mit WC und Dusche.

Im Obergeschoss liegen die Schlafräume. Zwei Kinderzimmer, eine offene Galerie mit Blick in den Wintergarten (ideal als Homeoffice oder Spielbereich) und ein großes Elternschlafzimmer mit Klimaanlage und begehbarem Schrankraum. Das Badezimmer bietet Badewanne, Dusche und WC.

Draußen wartet ein Garten mit einer schön großzügigen Rasenfläche, welche nach Südwesten ausgerichtet ist. Dazu kommen ein Pool, ein Gartenhaus und zwei Terrassen, eine nach Süden und eine nach Westen, damit man die Abendsonne bis zuletzt genießen kann.

Die Bodenbeläge sind durchgehend aus schwarzem Feinsteinzeug, die Bäder sind gefliest. Geheizt wird über eine Gastherme mit Fußbodenheizung im ganzen Haus. Die 800-Watt-PV-Anlage deckt im Sommer den Strom für die Klimaanlage. Das Haus ist in Holzriegelbauweise errichtet. Im Carport ist Platz für das Auto und in der Einfahrt für ein weiteres - im Abstellraum findet sich Platz für Rasenmäher und Gartengeräte.

Ein Haus zum Ankommen und Bleiben, für Familien, die Ruhe suchen und trotzdem schnell in der Stadt sein wollen.

Highlights

- Wohnfläche ca. 165 m², Grundstück ca. 666 m²
- 6 Zimmer, 2 Badezimmer, 2 WCs
- lichtdurchfluteter Wintergarten mit Fußbodenheizung und Galerie darüber

- große Wohnküche und zusätzliche Wirtschaftsküche
- Schlafzimmer mit Klimaanlage und begehbarem Schrankraum
- Pool, Gartenhaus sowie Terrassen nach Süden und Westen
- Fußbodenheizung im ganzen Haus, 800-Watt-PV-Anlage
- dreifach verglaste Fenster
- Carport und Abstellraum für Gartengeräte
- Baujahr 1999, laufend modernisiert: Fenster und Haustür 2015, Böden 2016, Außenputz 2019

Kaufpreis: EUR 649.000,–

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

_____

Ihr Ansprechpartner:

Maximilian Fidler MA

? Mobil.: +43 676 9135 489

? E-Mail: m.fidler@w7.immo

Website: www.w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.500m
Apotheke <3.000m
Krankenhaus <7.000m
Klinik <8.500m

Kinder & Schulen
Schule <3.000m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <3.500m
Bäckerei <4.500m

Sonstige
Bank <3.500m
Geldautomat <3.500m
Post <500m
Polizei <5.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap