Bezauberndes Einfamilienhaus mit Wintergarten und Pool auf großzügigem Grundstück in Rietz



Objektnummer: 8254/91

Eine Immobilie von Bettina Leitner Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6421 Rietz
Wohnfläche:	145,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Garten:	430,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 72,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,99

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



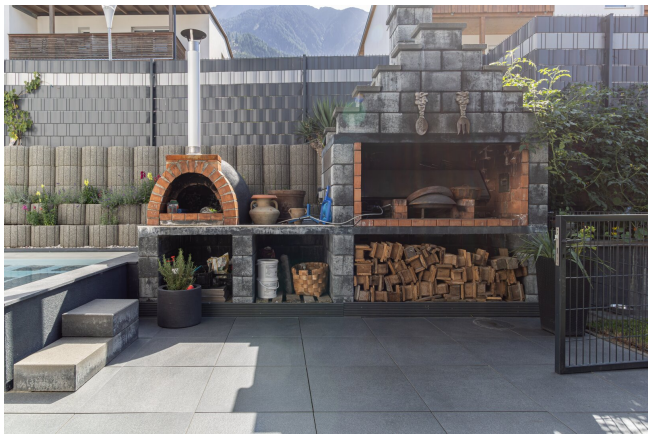
Bettina Leitner

Bettina Leitner Immobilien
Schalserstraße 11
6200 Jenbach

H +43 664 2346265

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







































Objektbeschreibung

Das zum Kauf stehende Einfamilienhaus mit **ca. 145 m² Wohnnutzfläche** liegt idyllisch in Rietz am Lechenweg auf einem **ca. 877 m² großen Grundstück** in einer verkehrsberuhigten Lage und ist über einen Gemeindeweg erreichbar.

Beim Grundstück angekommen befindet sich neben dem großzügigen **Carport für ca. 4 Autos** der über einige Stiegen zu erreichende Eingangsbereich dieses bezaubernden Einfamilienhauses. Nach dem Öffnen der Eingangstüre führt der Weg links hinauf über eine Innenstiege ins Obergeschoß und links hinunter in das Kellergeschoß.

Im **Obergeschoß** angekommen befindet sich rechterhand ein **Balkon mit ca. 8,22 m²**, welcher einen wunderbaren Blick ins Inntal und auf die Nordkette bietet. Der Weg führt dann weiter zum **Gästezimmer** sowie zum **WC** - ausgestattet mit Fenster und Handwaschbecken - sowie dem **Badezimmer**, welches mit einem Waschbecken, einem Fenster sowie einer **modernen, bodengleichen Dusche mit Regendusche** bestückt ist. Die **beiden Kinderzimmer** befinden sich ebenso im Obergeschoß, das kleinere der beiden Zimmer verfügt über den Zugang zum nach Westen orientierten **Balkon mit ca. 16,25 m²**.

Im **Erdgeschoß**, im Eingangsbereich geradeaus, befinden sich linkerhand das **Elternschlafzimmer**, daneben das separate **WC** mit Fenster und angrenzend das attraktive **Badezimmer** - versehen mit **Doppelwaschbecken** und ebenso mit Fenster und **bodengleicher Dusche samt Regendusche**. Die **Küche**, welche am Ende des Gangs ihren Platz gefunden hat, ist ausgestattet mit einer Einbauküche - bestückt mit Cerankochfeld, Backofen, Geschirrspüler und Mikrowelle - inklusive einer **kleinen Insel in der Mitte**, in der gekonnt Stauraum geschaffen wurde und gleichzeitig ein Platz zum Sitzen für ein gemütliches Frühstück zu zweit. Von der Küche aus gelangt man zur **ca. 16,95 m² großen, gemütlichen Terrasse**. Gleich angrenzend zur Küche liegt das geräumige **Wohnzimmer** mit viel Platz für Ihre gemütliche Wohlfühlcouch und mit Zugang zum **ca. 40 m² großen Balkon**. Der **Schwedenofen**, der hier positioniert wurde, sorgt im Winter für noch mehr **Wohlfühlmomente**. Das Wohnzimmer ist verbunden mit dem nachträglich errichteten **Wintergarten mit ca. 15,11 m²**, welcher einen traumhaften Blick auf die umliegende Bergwelt zulässt.

Das ist aber längst nicht alles: das absolute Highlight dieser Liegenschaft ist wohl der

hauseigene Swimmingpool mit Süßwasser, der auf der Südseite des Hauses errichtet wurde. Die **traumhafte Pergola** am östlichen Ende des Pools sorgt für erholsame Stunden nach dem Schwimmen. Neben der Pergola wurde eine **solarbetriebene Dusche sowie die Wärmepumpe für das Schwimmbad** installiert. Auf der Westseite des Pools gegenüber der Terrasse wurde eine **praktische Grillstelle** errichtet. Der großzügige **Garten mit ca. 430 m²** bietet viel Platz zum Spielen für Alt und Jung. Auch ein geräumiges **Gartenhaus mit ca. 15 m²** hat auf dem westlichen Gartenende seinen Platz gefunden und bietet **zusätzlichen Stauraum** für Gartengeräte und Co. Auf der Ostseite des Hauses, unterhalb der Pergola, wurde ein Hasenstall errichtet.

Was noch erwähnt werden muss ist natürlich das **Kellergeschoß**, erreichbar über das Carport oder über die Treppe im Erdgeschoß. Im Keller befindet sich ein großzügiger **Kellerraum mit ca. 14 m²**, ein eigener **Waschraum mit ca. 7,38 m²** mit allen Installationen für den Swimmingpool sowie dem **Anschluss für Waschmaschine und Trockner**, ein eigener Heizraum sowie der Tankraum.

Die Warmwasserversorgung erfolg zentral über einen Boiler im Keller (Heizraum), die Heizung über ölbetriebene Zentralheizung mit Radiatoren oder über den Schwedenofen im Wohnzimmerbereich als auch über zusätzliche **Fußbodenheizung in den Bädern**.

Dieses bezaubernde Einfamiliehaus bietet Ihnen ein Zuhause zum Ankommen und Wohlfühlen mit viel Platz für die gesamte Familie. Hier können Sie gemütliche Stunden am Pool, relaxte Abende auf der Terrasse oder kuschelige Momente mit Ihren Lieben im Winter vor dem Schwedenofen verbringen. Diese Liegenschaft verkörpert ein Stück Lebensqualität und ist nicht "nur" eine Immobilie, sie ist ein edles Liebhaberobjekt.

Kaufpreis auf Anfrage

Betriebskosten dzt: ca. € 120,--

Grundsteuer vierteljährlich: dzt. ca. € 40,--

Strom mtl. dzt: € 120,--

Gebäude- und Haushaltsversicherung: individuell

Öl für Heizung und Holz für Schwedenofen: individuell

Vermittlungsprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Vertragserrichtungskosten sigl + sollerer notare: 1,8 % des Kaufpreises zuzüglich Barauslagen + USt.

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Habe ich Ihr Interesse geweckt?

Gerne stehe ich für nähere Informationen und für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Email: office@immobilien-leitner.at

Telefon: +436642346265

WICHTIG:

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber können nur Anfragen mit Angabe vollständiger Daten (Vorname, Nachname, Telefonnummer, Emailadresse) bearbeitet werden! Ich ersuche diesbezüglich um Verständnis!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <4.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m

Kindergarten <500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <3.500m
Bäckerei <4.500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <4.500m
Post <500m
Polizei <4.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap