

## Wohnen mit Wohlfühlgarantie - ideales Familienhaus im Grünen



**Objektnummer: 1551**

**Eine Immobilie von Ofner Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8573 Kohlschwarz
<b>Baujahr:</b>	2006
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	136,78 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 94,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,07
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Walter Ofner**

Ofner Immobilien GmbH  
Hauptstraße 86  
8582 Rosental an der Kainach

T +43 3142 22892



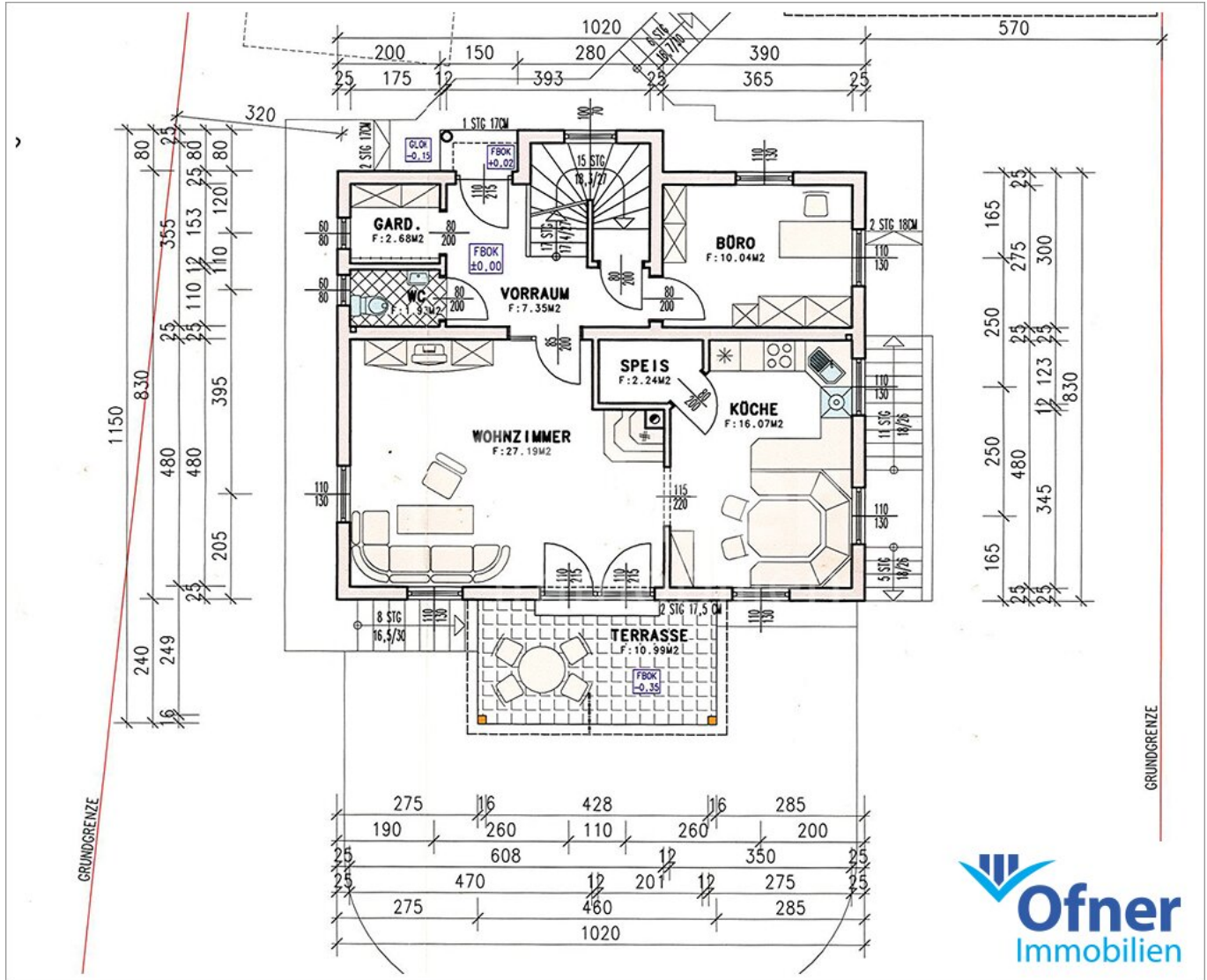


  
**Ofner**  
Immobilien









GRUNDGRENZE







## Objektbeschreibung

Im Jahr 2006 wurde dieses charmante Familienhaus in Ziegelmassiv-Bauweise errichtet. Es steht in Bärnbach auf einem 992 m<sup>2</sup> großen, sonnigen und leicht geneigten Grundstück nahe dem Ortsteil Afling. Mit einer Größe von ca. 137 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet das Einfamilienhaus über zwei Etagen einen offenen Grundriss im Erdgeschoß und eine Schlaf-Etage im Dachgeschoß. Empfangen werden Sie von einem geräumigen Vorraum samt Garderobe und Stiegenaufgang, durch die Holz-Schiebetür gelangen Sie direkt ins Herz des Hauses: den offenen, lichtdurchfluteten Wohnraum mit Kaminofen und Terrassenzugang. Daneben liegt die Küche mit einer gemütlichen Essecke und der praktischen Speis. Ein Gäste-/Arbeitszimmer sowie ein WC runden das Erdgeschoß ab. Über die Treppe gelangen Sie ins Obergeschoß mit Dachschrägen, das drei Schlafzimmer und ein geräumiges Badezimmer mit Fenster, Wanne, Dusche, WC und Doppelwaschtisch sowie Wäsche-Abwurfschacht bietet. Im Hauptschlafzimmer ist ein begehbare Schrank integriert. Die Räume sind hell und freundlich, hochwertig ausgestattet und top gepflegt. Geheizt wird mittels Erdwärme-Fußbodenheizung, der wunderschön gefertigte Heizkamin im Wohnbereich sorgt in der Übergangszeit für wohlige Wärme und für romantische Stimmung.

Die Südwest-Terrasse ist ca. 11 m<sup>2</sup> groß und lädt zum Sonne-Tanken, Entspannen oder zum gemeinsamen Essen und Beisammensein ein. Sie führt direkt in den Garten, der liebevoll bepflanzt ist und noch Potenzial für weitere Gestaltungselemente hat. Es ist groß genug zum Spielen, eine Gartenhütte steht bereits am Grundstücksrand.

Der Keller umfasst bei einer Größe von ca. 69 m<sup>2</sup> neben dem Technikraum auch einen Geräteraum und einen Arbeitsraum sowie einen Wirtschaftsraum mit Waschbecken und Dusche. Er ist nicht nur von innen sondern auch von außen zugänglich und hat aufgrund der Grundstücksneigung teilweise Tageslichtfenster. Eine hochwertige Edelstahlküche ist im Keller eingebaut, sie ist im Kaufpreis enthalten. Geheizt wird ein Teil des Kellers mittels Wandheizung.

Am Dach wurde im Jahr 2022 eine Photovoltaik-Anlage installiert, die die laufenden Stromkosten enorm verringert. Eine zentrale Staubsauganlage ist eingebaut.

Neben dem Wohnhaus wurde ein Doppelcarport mit geschlossenem Lagerraum errichtet, in der gepflasterten Einfahrt stehen ausreichend PKW-Abstellplätze zur Verfügung.

Zur Volksschule sind es nur 7 Gehminuten, ebenso zur nächsten Bushaltestelle. Das Stadtzentrum von Bärnbach mit seiner guten Infrastruktur ist ca. 4 km entfernt.

Dieses tolle Familienhaus mit dem durchdachten Grundriss, der optimalen Größe, der hochwertigen Ausstattung und der ländlichen Umgebung bietet alles, was eine Familie zum Wohnen und Wohlfühlen braucht. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie gleich einen unverbindlichen Besichtigungstermin, Sie werden begeistert sein und Ihren Neustart in

Bärnbach in vollen Zügen genießen.

Ihr Immobilientreuhänder Walter Ofner

office@ofner-immobilien.at, Tel. 0664 / 1883929

Unsere Bürozeiten sind Montag bis Donnerstag von 8.00 bis 12.30 und von 13.30 bis 17.00 Uhr sowie Freitag von 8.00 bis 12.30 Uhr.

Besuchen Sie auch unsere Homepage [www.ofner-immobilien.at](http://www.ofner-immobilien.at)

**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://ofner-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://ofner-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <6.500m  
Klinik <8.500m  
Krankenhaus <9.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <6.000m  
Kindergarten <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <6.500m  
Einkaufszentrum <8.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m  
Bank <2.500m  
Post <6.500m  
Polizei <7.500m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Bahnhof <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap