

## Modernes Einfamilienhaus mit kleinem aber feinem Garten



Außenansicht

**Objektnummer: 380**

**Eine Immobilie von KBM Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3423 St. Andrä-Wördern
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	149,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	57,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 51,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	649.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

23.364,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Kathi Brandstetter-Mszyca**

KBM Immo GmbH  
Rosenfeldstraße 92  
3430 Frauenhofen







KBM Immo GmbH



KBM Immo GmbH



KBM Immo GmbH



## Objektbeschreibung

Dieses 2020 erbaute Einfamilienhaus zeichnet sich durch seine angenehme Aufteilung und die sehr gute Lage aus. Es befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße, welche nur von Anrainern befahren wird. Mit knapp 150m<sup>2</sup> und drei Schlafzimmern, hat es sowohl für eine Familie, als auch für ein Paar oder einen luxuriösen Single-Haushalt, die perfekte Größe.

Im Erdgeschoss teilt sich das Haus wie folgt auf. Vom Vorzimmer aus, ist einerseits das Gäste WC-Begehbar, andererseits geht es in den großzügigen Essbereich. Vom Essbereich kommt man sowohl in die hochwertige Küche und von dort aus weiter in den Technikraum, als auch in das Wohnzimmer mit einer großen Glasschiebetüre, welche in den Garten führt. Das Haus besteht aus zwei kubischen Elementen, dadurch kann man Ess- und Wohnbereich, obwohl sie miteinander Verbunden sind, gut voneinander trennen und so hat jeder der "zwei" Räume seinen eigenen Nutzen. Im Wohn-/Essbereich befindet sich dann auch die massive Holzterrasse in das Obergeschoss. Im OG sind alle Räume zentral begehbar. Das größte Schlafzimmer befindet sich auf einer ganz eigenen Seite, so ist man also doch ein wenig von den potenziellen Gäste- oder Kinderzimmern abgeschirmt. Die anderen zwei Zimmer sind wie schon erwähnt kleiner als das Hauptschlafzimmer. Weiters befindet sich im OG noch das Badezimmer mit Badewanne, Walk-Inn Dusche und Doppelwaschbecken. Ein WC und einen Hauswirtschaftsraum in dem sich auch ein Waschmaschinenanschluss befinden sich ebenfalls im Obergeschoss.

Das Haus wird mittels einer Luftwärmepumpe beheizt und die Wärme wird über die Fußbodenheizung abgegeben. Erbaut wurde es in Ziegel-Massiv Bauweise und ein Kubus des Hauses wurde mit einer Holzfassade versehen. Durch die gute Dämmung ist das Haus ein Niedrigenergiehaus. Außerdem gibt es im gesamten Haus elektrische Rollläden. Den fehlenden Keller macht ein gut versteckter Abstellraum unter den Stiegen wett und auch im Technikraum ist noch genug Lagerplatz. Der circa 57m<sup>2</sup> große Garten beherbergt eine kleine Gartenhütte und die Terrasse bietet ausreichend Platz für einen Gartentisch und einen Grill.

Vom Hochwasser im September 2024, war das Haus **nicht** betroffen.

Mehr Bilder des Hauses bekommen Sie im Exposé.

Weitere Immobilien finden Sie auf unserer Homepage unter [www.kbmimmo.at](http://www.kbmimmo.at).

Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eine eigene Haftung ist ausgeschlossen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <7.000m

Klinik <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <6.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap