

## **modernes und großzügiges Traumhaus mit hochwertiger Ausstattung**



**Objektnummer: 1309**

**Eine Immobilie von KMW Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3508 Hörfarth
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	266,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	650.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

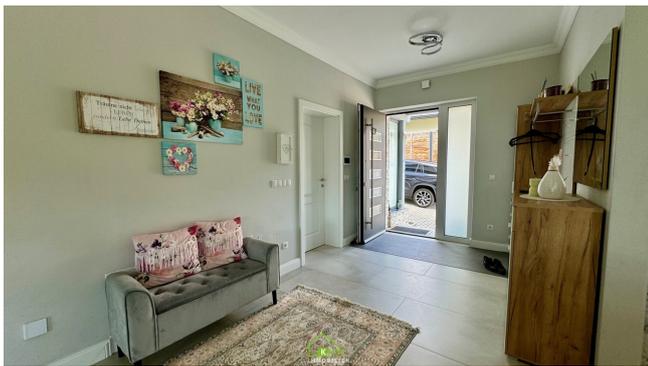


**Akad. IM, Dipl. IM Milad Emrani**

KMW Immobilien GmbH  
Schwedengasse 1a  
3500 Krems













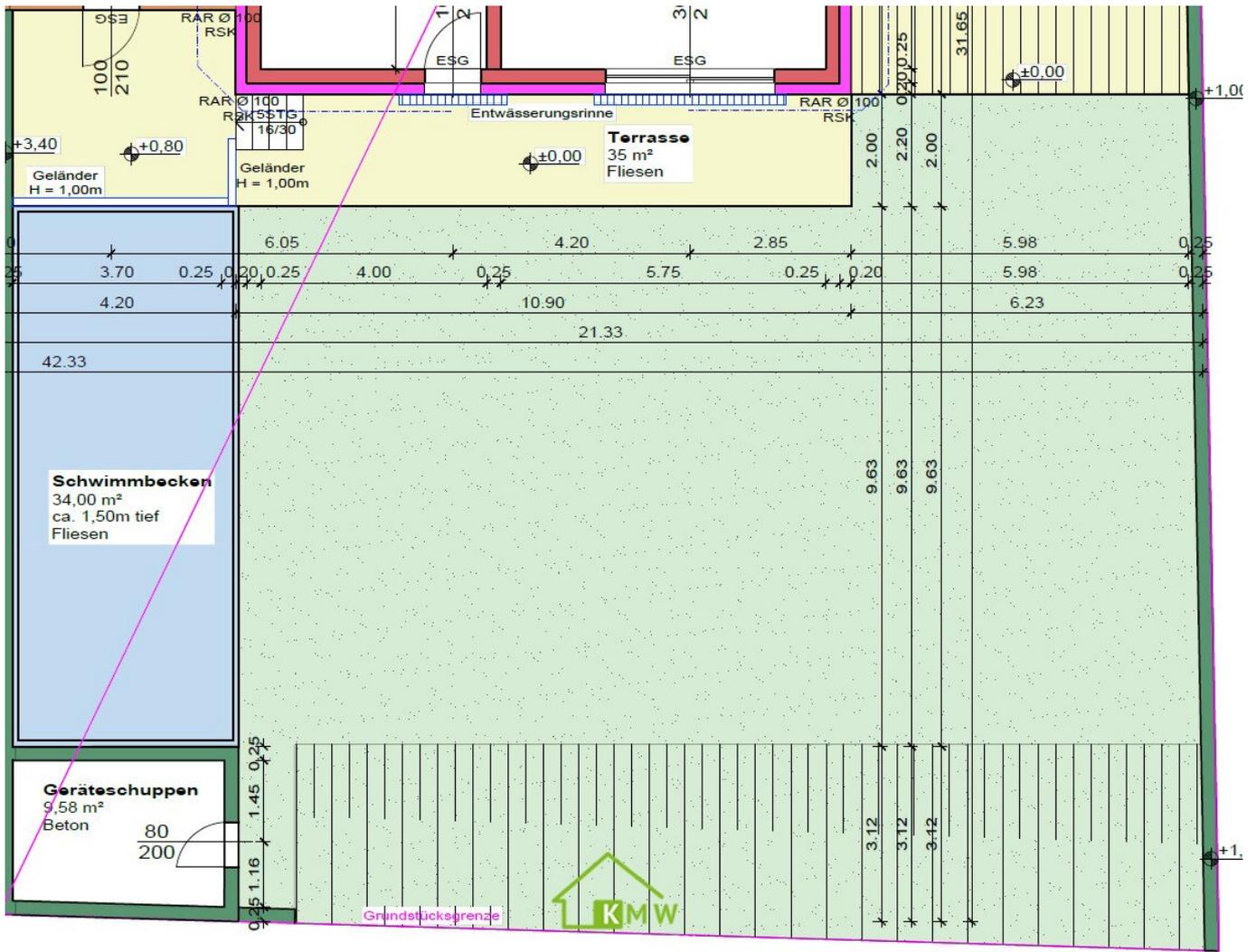












## Objektbeschreibung

Dieses moderne Traumhaus wurde **2020** errichtet und bietet eine Wohnfläche von **ca.266m<sup>2</sup>** mit **7 Zimmer** auf 2 Etagen.

Das Erdgeschoss teilt sich in **Vorraum** mit Garderobe, großzügiger **Wohn- Essbereich** mit **offener Küche**, **Schlafzimmer** mit Terrassen- Gartenzugang, **Bad** mit Dusche, WC, Abstellraum und **Speis**.

Über das **sonnendurchflutete Wohn- Esszimmer** gelangt man auf die **ca.35m<sup>2</sup> Terrasse** und den **Garten (Süden)**.

In den 1. Stock gelangt man über eine optisch sehr ansprechende **Holzstiege** mit **indirekter Beleuchtung**.

Das Obergeschoss bietet **2 Schlafzimmer** mit direkten Zugang zum **ca.16m<sup>2</sup> großen Balkon**, weitere **3 Zimmer**, **Bad** mit Dusche und **Badewanne**.

Ein weiteres **Highlight** ist der **traumhaft** angelegte **Garten** mit **Pool**, **Solardusche** und **Gartenhaus** mit Strom.

Das **Pool (3m x 6m)** mit **Wasserfall** und **Beleuchtung** ist mit der **PV Anlage** und der **Luftwärmepumpe** verbunden.

Die **ca.26m<sup>2</sup> große Garage** ist mit dem Haus verbunden und über den **Vorraum** begehbar.

**PV Anlage 11KW** - Heizung **Luftwärmepumpe** - **Fußbodenheizung**

Ausstattung: **Sprechanlage** mit **Kamera**, **Eingangstüre** mit **Fingerprint**, **Wäscheschacht**, **Staubsaugeranlage**, **Kaminanschluss EG**, **Glasfaseranschluss**, **Rasenmäroboter**, **Bewässerungsanlage** und vieles mehr !

Zum Barkaufpreis kann eine **Wohnbauförderung** von ca. **€ 90.000.-** übernommen werden = **Gesamtkaufpreis € 740.000.-**

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <4.000m

Apotheke <3.000m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <2.000m

Universität <7.500m

Höhere Schule <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <4.000m

Einkaufszentrum <8.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <4.000m

Polizei <6.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap