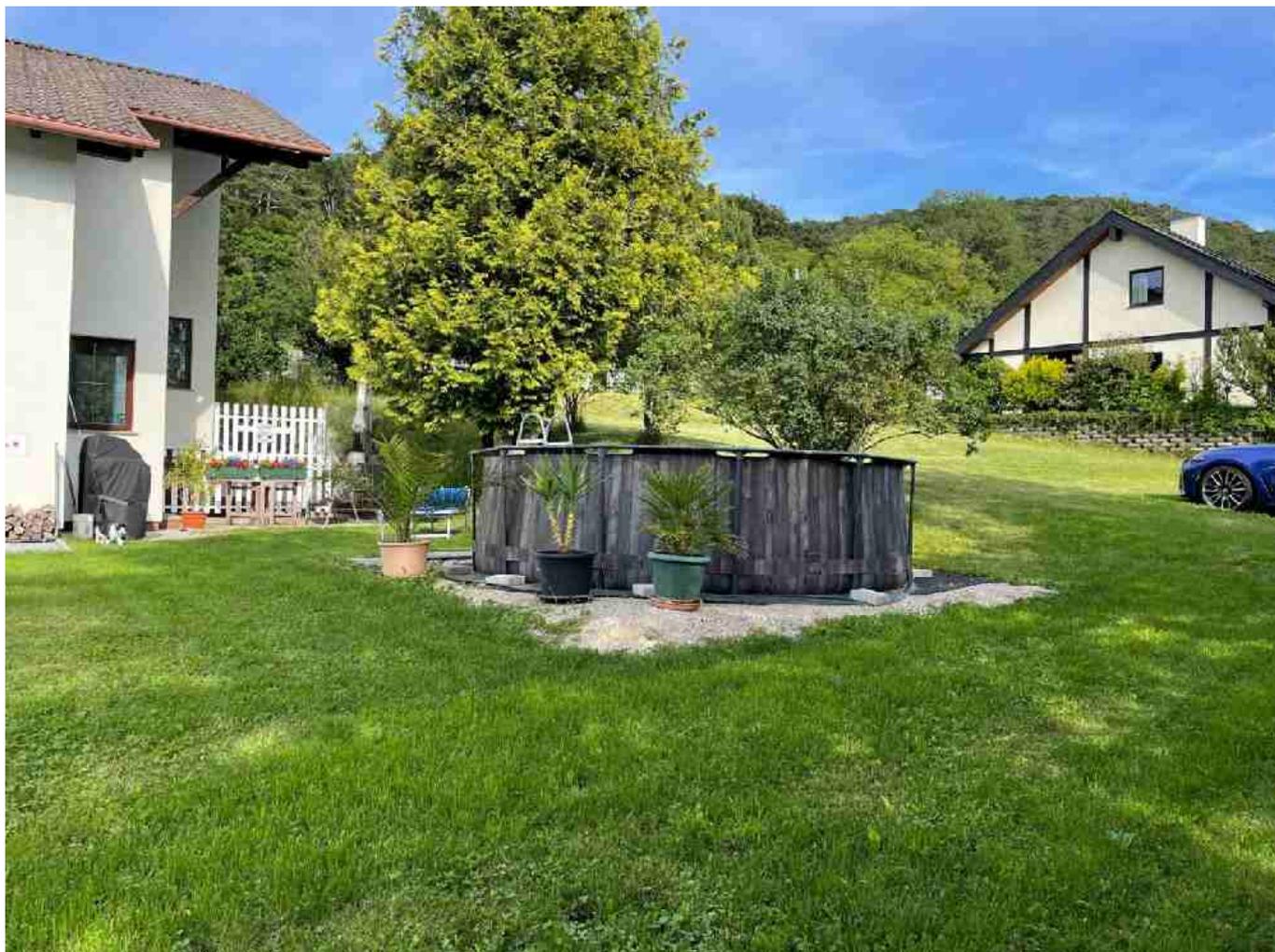


Charmantes Einfamilienhaus in idyllischer Lage



Garten

Objektnummer: 141/80369
Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2531 Gaaden
Baujahr:	1983
Wohnfläche:	129,70 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 115,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,41
Kaufpreis:	799.000,00 €
Provisionsangabe:	

3%

Ihr Ansprechpartner



Stephanie Dukes

Rustler Immobilientreuhand

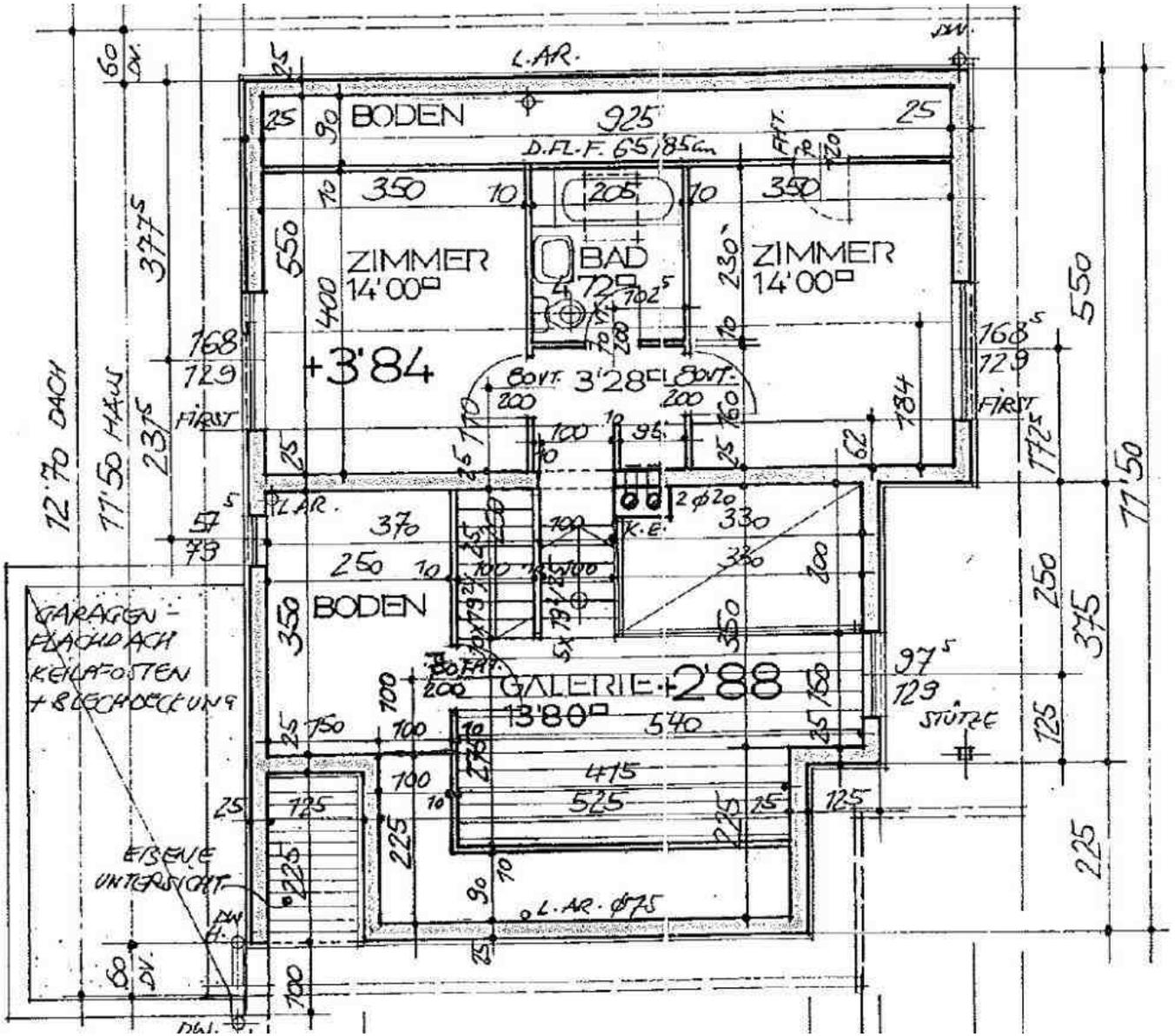
T +43 2236 908100 653

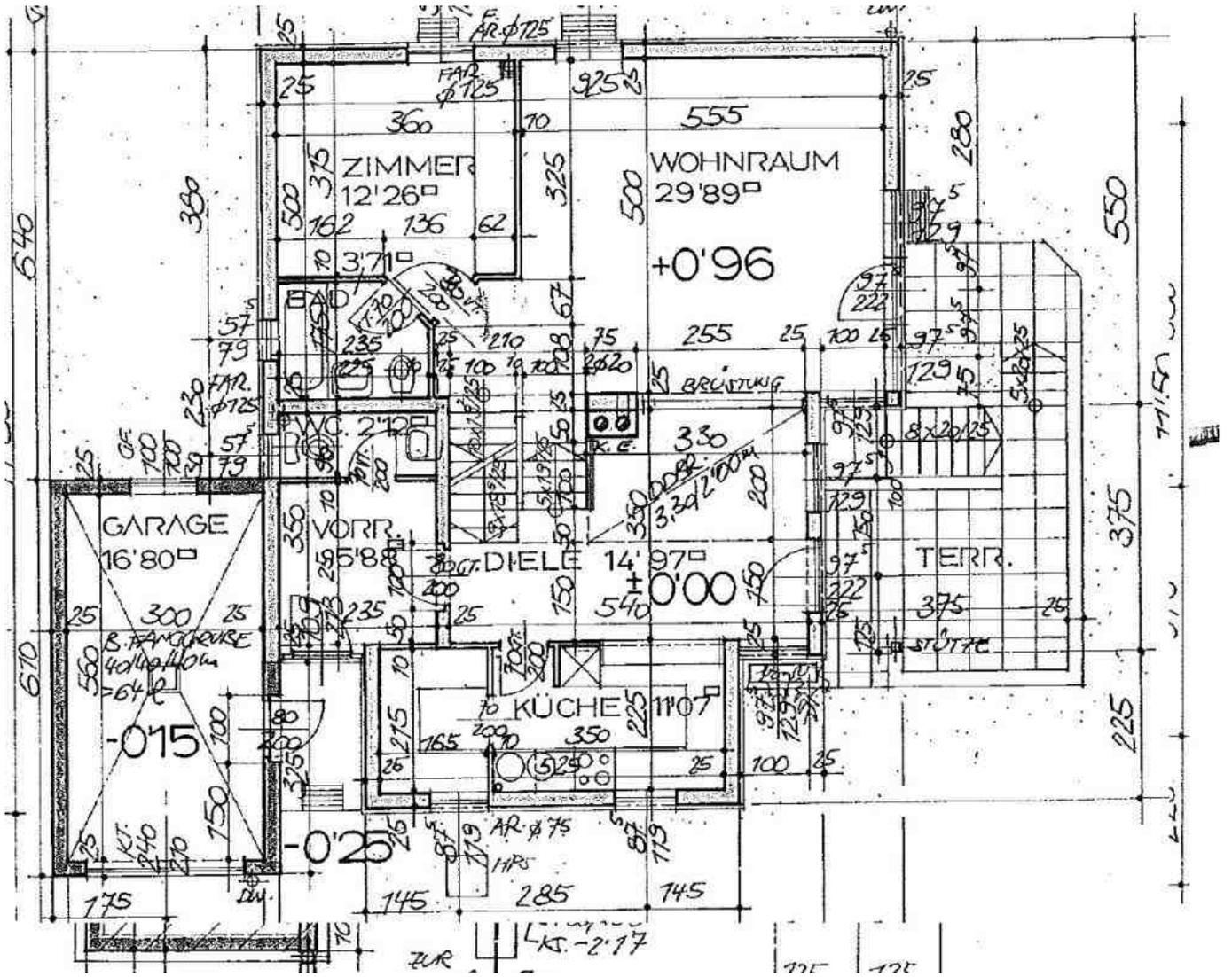
H 0676 834 34-653

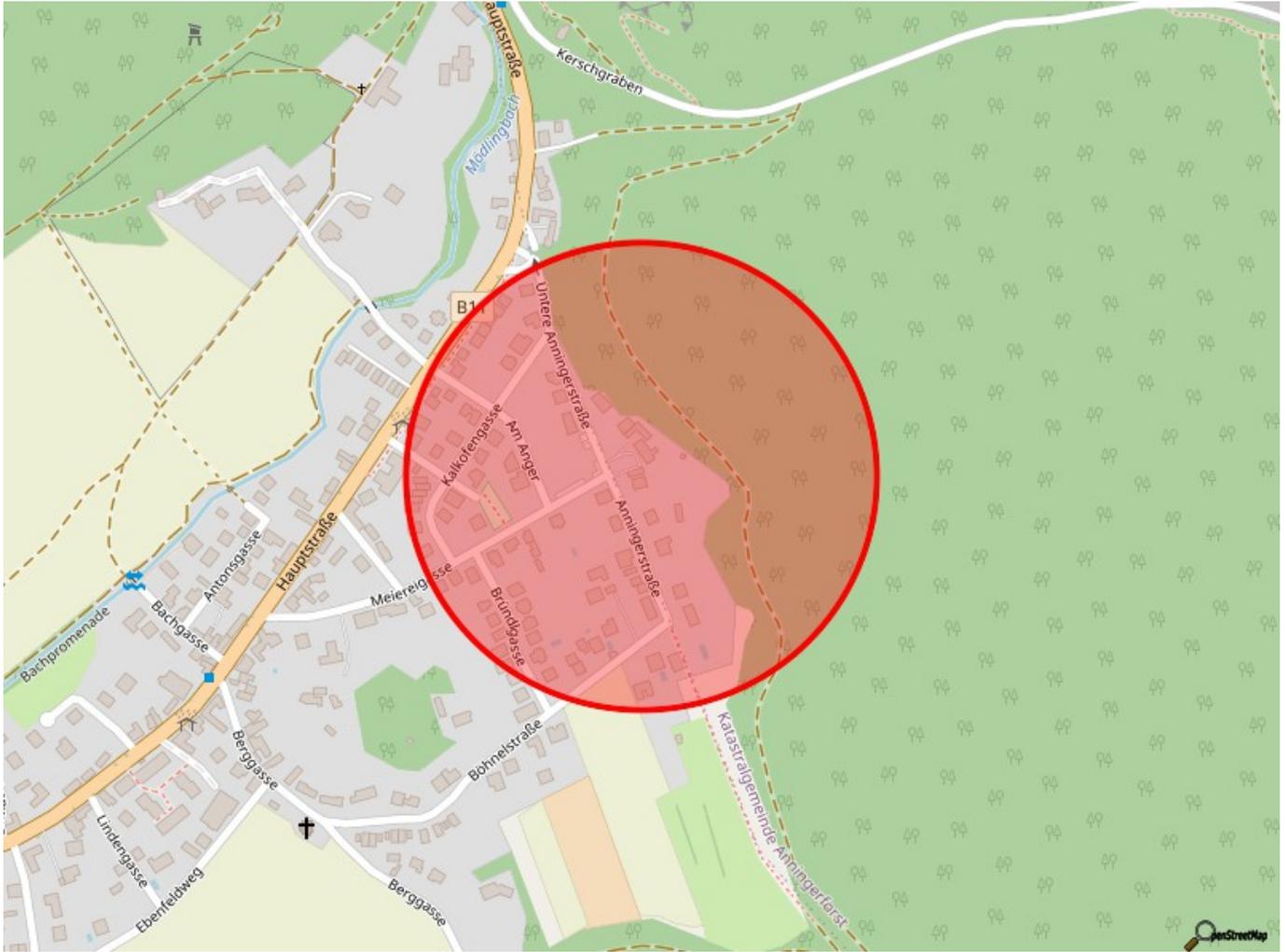
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus wurde im Jahr 1983 in Split Level Bauweise errichtet und bietet auf einer Grundstücksfläche von ca. 1.100 m² ein perfektes und luftiges Wohnambiente. Auf einer Wohnfläche von ca. 129 m² verteilt auf zwei Ebenen finden Sie und Ihre Familie ausreichend Platz.

Das sehr gepflegte Haus wird über einen großen Vorraum betreten. Von hier gelangen Sie in den gemütlichen Wohnbereich mit einer offenen Wohnküche – die möblierte Küche mit Kochinsel bietet genügend Platz um Ihre Kochkünste vorzuführen und um Ihre Familie und Gäste im Essbereich oder auf der direkt zugänglichen Terrasse zu bewirten. Der fast 30m² große separierte Wohnbereich mit dem schönen Kamin, vermittelt eine gemütliche Atmosphäre. Nebenan befindet sich ein Schlafzimmer und ein angrenzendes Bad mit bodengleicher Dusche. Auf der Galerie der nächsten Ebene könnte z.B. eine wunderbare Bibliothek mit Leseecke oder HOME OFFICE eingerichtet werden. Ein weiterer Raum wird momentan als Arbeitszimmer genutzt, durch den Einbau eines größeren Fensters könnte hier ein weiteres Zimmer geschaffen werden. Im Dachgeschoss sind zwei weitere Schlafräume und ein großes Bad mit Wanne und WC.

Im ca. 44m² Kellergeschoß sind die Wärmepumpen für Warmwasser und Heizung untergebracht, die für eine energieeffiziente und umweltfreundliche Beheizung des Hauses sorgen. Weiters ist hier der Waschmaschinenanschluss, genügend Platz für Regale und ausreichend Stauraum vorhanden.

Durch die zeitlosen Fliesen und der Sauna könnte im Untergeschoß eine schöne und entspannende Wellnesslandschaft mit Fitnessraum entstehen.

Am Haus angrenzend ist eine Garage für einspurige Fahrzeuge vorhanden, hier könnte auch eine Werkstatt oder ein Hobbyraum untergebracht werden. Für Ihre Autos stehen Ihnen zwei Plätze am Grundstück zur Verfügung.

Durch laufende Instandhaltungen der Eigentümer ist das Haus in einem sehr gepflegten Zustand, ein paar kleine Adaptierungen lassen das Haus in einem neuen Glanz erstrahlen.

Das weitläufige Grundstück von ca. 1100 m² bietet Ihnen viele Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Abseits der Hauptstraße und direkt am Waldrand finden Sie hier nach einem anstrengenden Arbeitstag wieder Kraft. Durch die Höhenlage bietet sich hier ein Blick über Gaaden auf die umliegenden Berge und Felder. Der gepflegte Garten lädt zum Entspannen und Spielen ein. Auf der Terrasse können Sie gemütliche Sommerabende mit Blick auf traumhafte Sonnenuntergänge verbringen und die Ruhe der Umgebung genießen.

Ruhige Lage: Gaaden bietet eine ruhige und grüne Umgebung, ideal für Familien und Naturliebhaber.

Gute Anbindung: Trotz der idyllischen Lage sind Sie gut an das Verkehrsnetz angebunden und

erreichen schnell die umliegenden Städte und Gemeinden.

Dieses Einfamilienhaus bietet Ihnen und Ihrer Familie ein komfortables und energieeffizientes Wohnen in einer ruhigen und naturnahen Umgebung. Die großzügige Raumaufteilung und der weitläufige Garten machen dieses Haus zu einem idealen Zuhause für Menschen, die Wert auf Lebensqualität und Nachhaltigkeit legen.





Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.