

# MALERISCHER AUSBLICK - Einfamilienhaus plus Ferienwohnung



Hausansicht

**Objektnummer: 6738/106**

**Eine Immobilie von D&H GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus                  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 5671 Bruck an der Großglocknerstraße    |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2008                                    |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 203,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 71,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>B</b> 0,88                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 990.000,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 540,00 €                                |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alfred Hofer**

D&H GmbH Immobilien  
Bruckerfeldweg 2  
5071 Wals

T +43 676 82544808

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







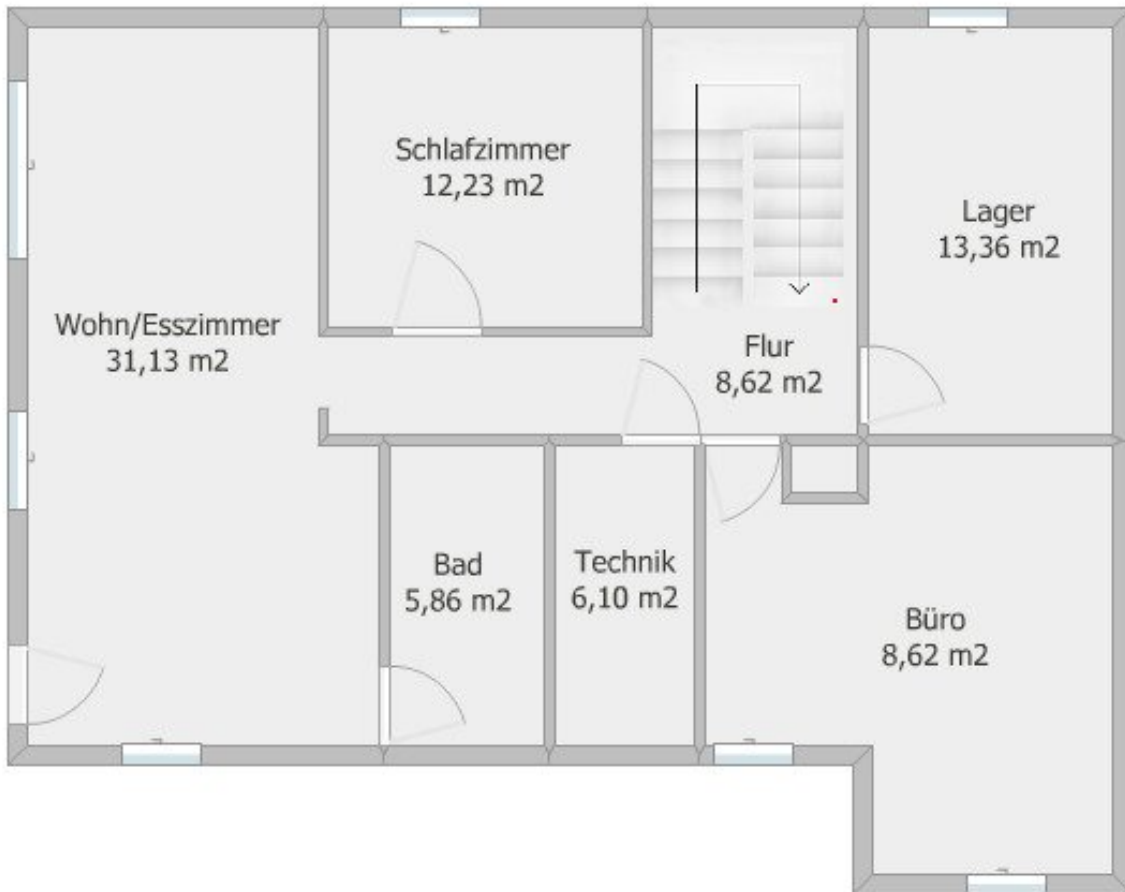




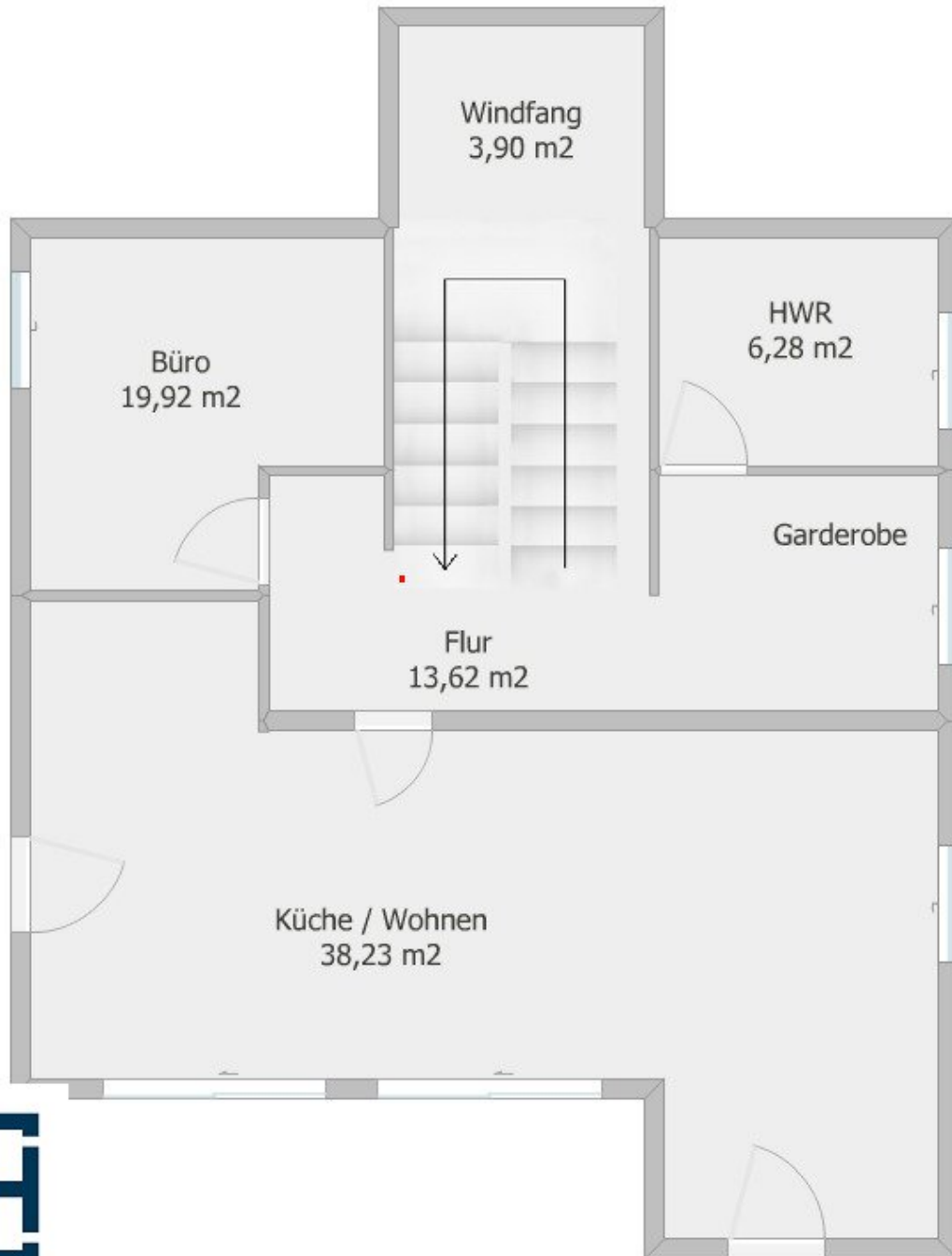




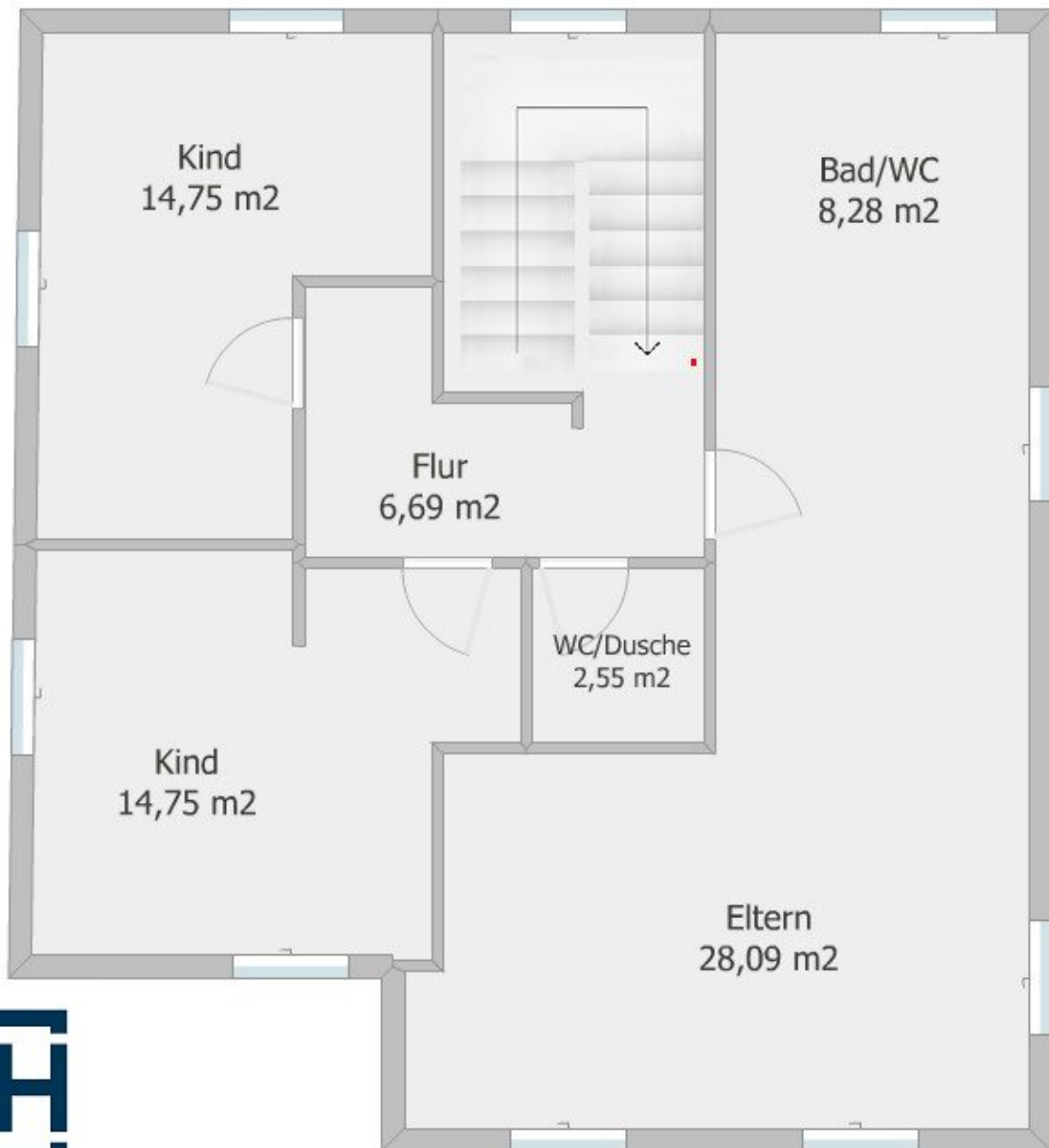
# Erdgeschoß

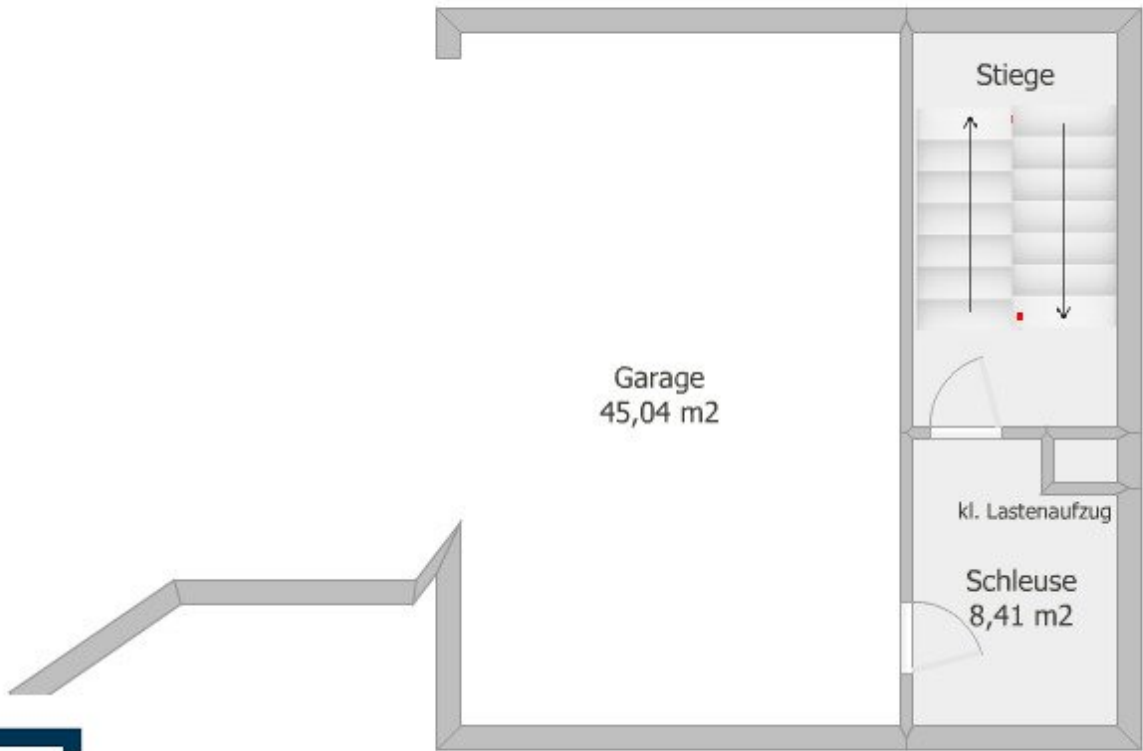


# Obergeschoß



# Dachgeschoß





## Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus mit Garten bietet Ihnen ein hochwertiges und gemütliches Zuhause in einer der schönsten Regionen.

Die sonnige, ruhige Lage mit traumhaftem Ausblick auf die umliegenden Berge verspricht Wohlfühlfaktor.

Die Infrastruktur ist optimal. (Postpartner - 2,6 km; Bankomat - 1,6 km )

Das Haus wurde in Massivbauweise mit hochwertiger Graphitisolierung im Jahre 2008 gebaut.

Beheizt wird es durch eine umweltfreundliche Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung und einem Kachelofen im Wohnzimmer sorgt für behagliche Wärme im ganzen Haus.

Die PV-Anlage (Photovoltaikanlage) dient der nachhaltigen Stromerzeugung.

Zu den Annehmlichkeiten gehört eine Doppelgarage mit direktem Zugang zum Stiegenhaus.

Eine 2 Zimmer Ferienwohnung befindet sich im Erdgeschoß.

Diese wurde von den Eigentümern bisher sehr gut vermietet.

Im Obergeschoß befindet sich das Büro, Hauswirtschaftsraum, Flur und Windfang, die Küche und der großzügige Wohnbereich mit Kachelofen von dem aus man direkten Zugang zur Terrasse und dem Garten hat. Der großzügige Garten mit überdachtem Whirlpool und die sonnige Terrasse mit traumhaftem Bergblick sind das Highlight schlechthin.

Das Dachgeschoss besticht durch das große Schlafzimmer mit offenem Bad inkl. Eckbadewanne, 2 weitere Schlafzimmer, Bad mit Dusche und WC.

Vorbereitungen für einen Lastenaufzug, sowie für einen Wintergarten auf der Westseite sind gegeben.

### **DETAILS:**

- Einfamilienhaus mit 2 Zimmer - Ferienwohnung
- Traumhafter Ausblick in die Bergwelt
- Bruck an der Glocknerstraße
- Garten mit Whirlpool
- Grundstücksfläche 716 m2
- Wohnfläche 203 m2
- Baujahr 2008
- Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung
- Kachelofen im Wohnzimmer
- PV Anlage
- Doppelgarage

Haben Sie weitere Fragen ? Möchten Sie Ihre Traumimmobilie besichtigen ? Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme !

*Irrtum und Änderungen vorbehalten!*

*Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber bzw. Kooperationspartner übermittelt wurden.*

*Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <4.000m  
Polizei <1.500m  
Post <4.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap