

DB IMMOBILIEN| Ruheoase mit Seezugang zu verkaufen!



Vorderansicht

Objektnummer: 424

Eine Immobilie von db immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7202 Bad Sauerbrunn
Baujahr:	1995
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	200,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	4
Garten:	100,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 61,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,24
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	67,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

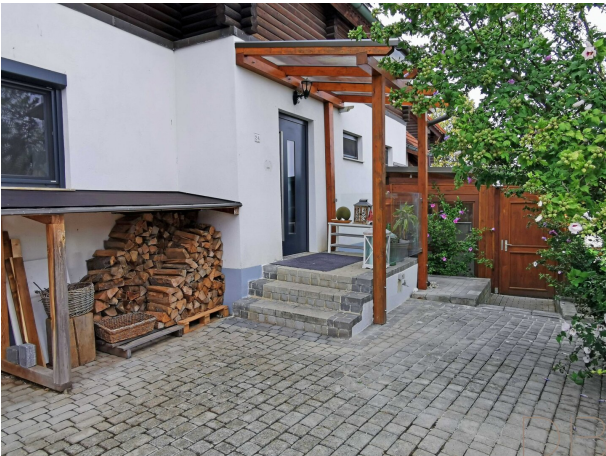


Sandra Huemer

DB IMMOBILIEN
Birkengasse 12
2384 Breitenfurt bei Wien











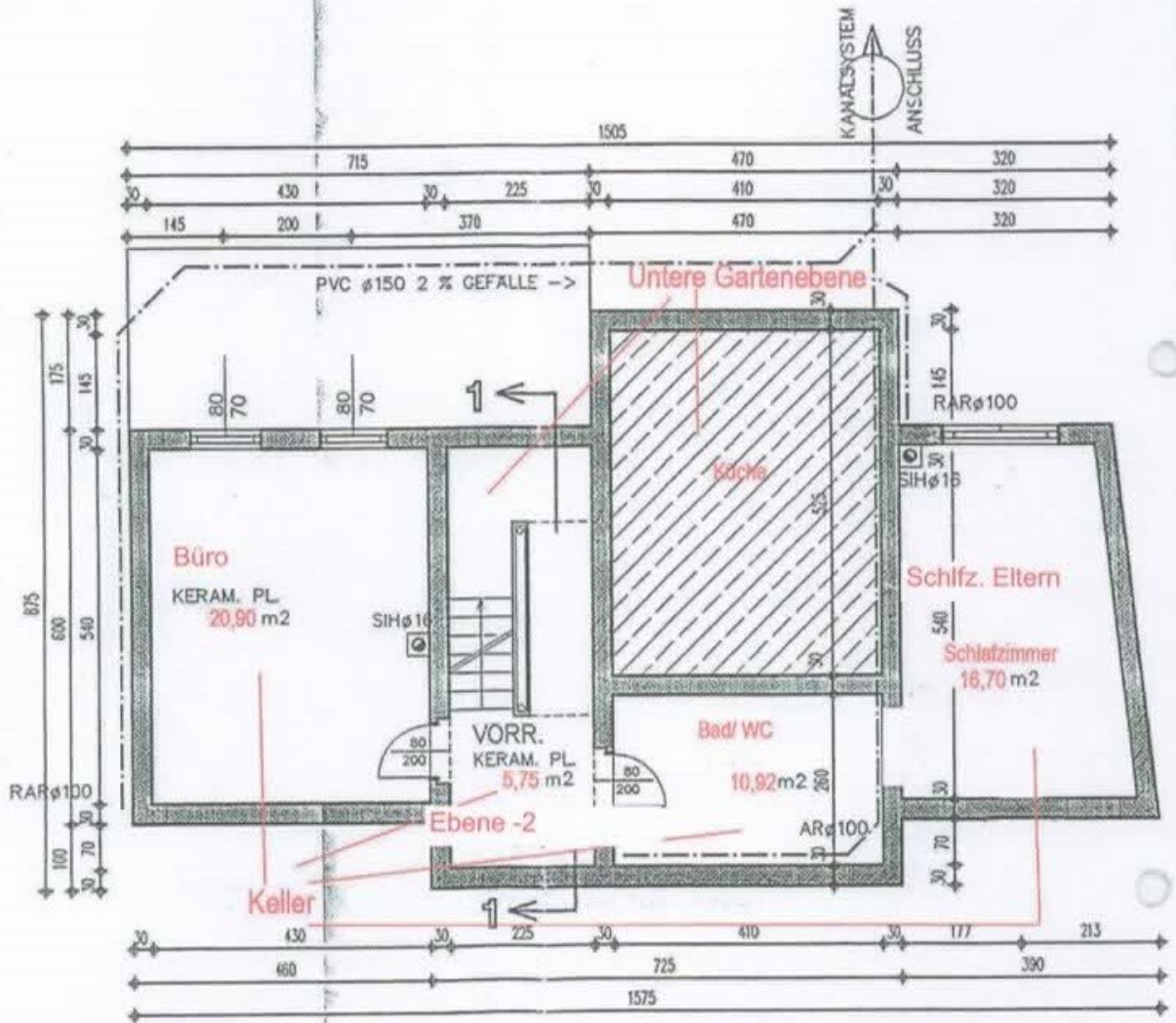






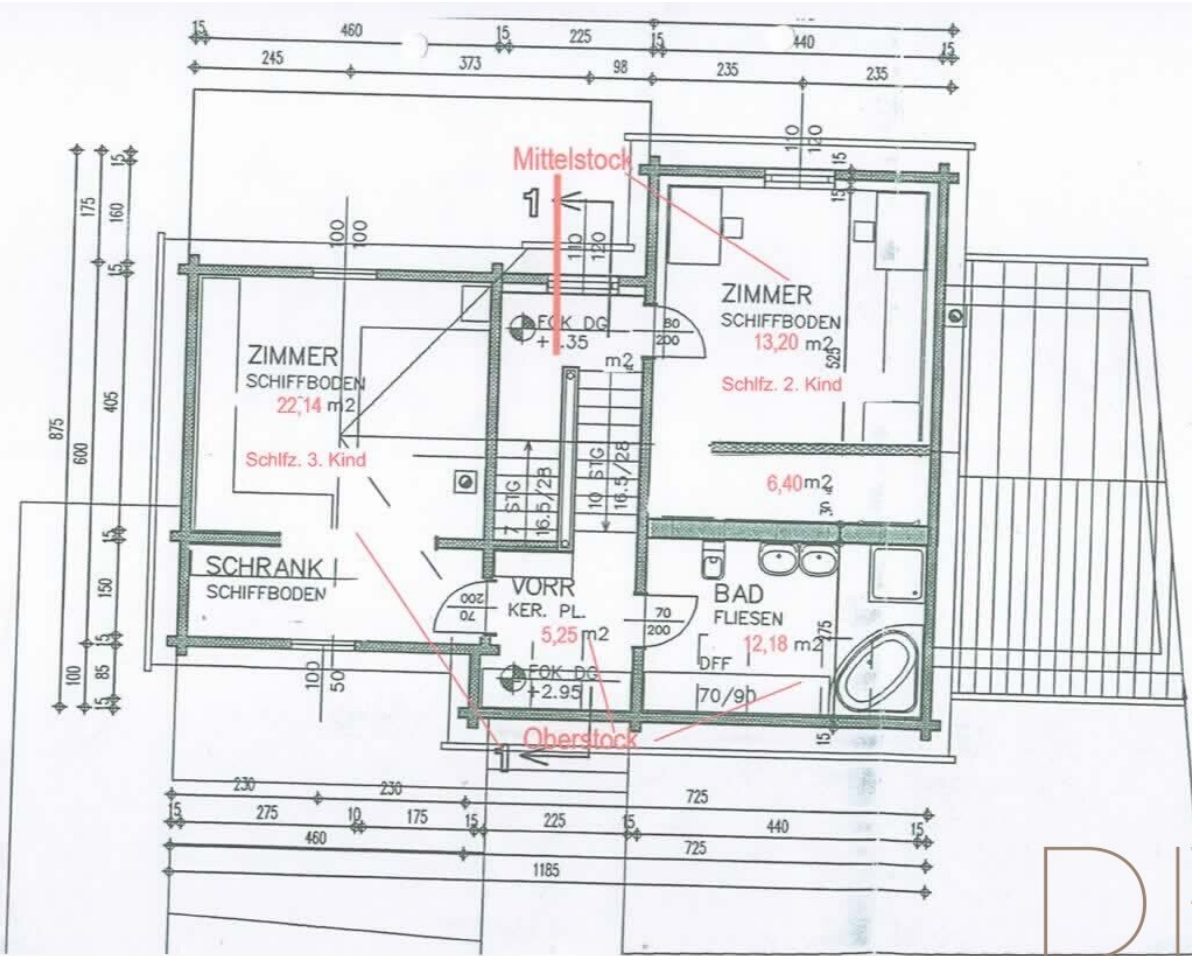






GRUNDRISS KELLERGESCHOSS

D B



DIB

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses charmante Einfamilienhaus wurde 1995 erbaut und liegt in einer **traumhaften Ruhelage** in der beliebten Keltenbergsiedlung in Pöttsching. Die ca **200m² Wohnfläche** erstrecken sich über drei Etagen, inklusive einem zum **Wohnbereich umgebauten Kellergeschoss**, und bietet Ihnen und Ihrer Familie **viel Platz und Komfort**.

Die aktuellen Besitzer haben das Haus **laufend saniert und modernisiert**, um den Wohnkomfort zu optimieren. So wurden zB 2013 und 2015 die **Fenster (Kunststoff/Alu mit Fliegengitter und Raffstore) und Türen ausgetauscht und 2013 eine neue Heizanlage installiert**. Im Jahr 2015 wurde eine **Photovoltaikanlage für die Stromerzeugung** und eine **Solaranlage für die Warmwassererzeugung** angebracht, die nicht nur für **umweltfreundliche Energie** sorgt, sondern auch die **Heizkosten reduziert**. Ein besonderes Highlight ist der im Jahr 2016 genehmigte und auf einer Fundamentplatte erbaute **Wintergarten**, der das ganze Jahr über ein gemütliches Wohnerlebnis mit Blick in den gepflegten Garten bietet.

Der Garten des Hauses bietet **Platz zum "garteln" und entspannen**, machte aber aufgrund der nur ca 100m² Größe nur wenig Arbeit. In der **Gartenhütte** befinden sich alle notwendigen Geräte für die Gartenpflege. Diese sowie ein Gasgrill sind im Kaufpreis inbegriffen. **Genießen Sie die lauen Sommerabende auf der gemütlichen Terrasse und probieren Sie den Grill gleich aus!**

Ein **absolutes Highlight** dieser Immobilie ist der, für Bewohner des Keltenberges, **exklusive Zugang zu den siedlungseigenen Badeteichen**, in denen auch **das Angeln erlaubt ist**. Die Nutzung der Badeteiche kostet ca. 400 € jährlich, und eine Fischerkarte ist für ca. 85 € für drei Monate erhältlich.

Das **große Carport mit Platz für zwei Autos und einer eigenen Ladestation für ein Elektrofahrzeug** ist ein weiterer Pluspunkt dieses Hauses. Zusätzlich stehen **zwei weitere Stellplätze direkt vor dem Haus** zur Verfügung.

Die **Heizungsoptionen dieses Hauses sind vielseitig**: Sie können mit der Photovoltaikanlage, einem gemütlichen Kamin, Gas oder Strom heizen, was Ihnen **Flexibilität und Kontrolle** über Ihre Energiekosten bietet.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, eine **Landesförderung** in Höhe von ca. 24.000 € zu übernehmen, sofern die Förderungswürdigkeit gegeben ist und eine entsprechende Ansuchung erfolgt.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit für Ihr neues Traumhaus nicht entgehen! Ich freue

mich auf einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m
Höhere Schule <8.500m
Universität <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <2.000m
Post <4.000m
Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <1.500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap