

**Modernes Haus mit großen Terrassen und Ausblick. - Ihr Wohntraum im Murtal wartet.**



**Objektnummer: 969**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8761 Pöls
<b>Baujahr:</b>	2009
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	182,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	285,60 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	285,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	465.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**André Jappel**

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH  
Maiffredygasse 2

























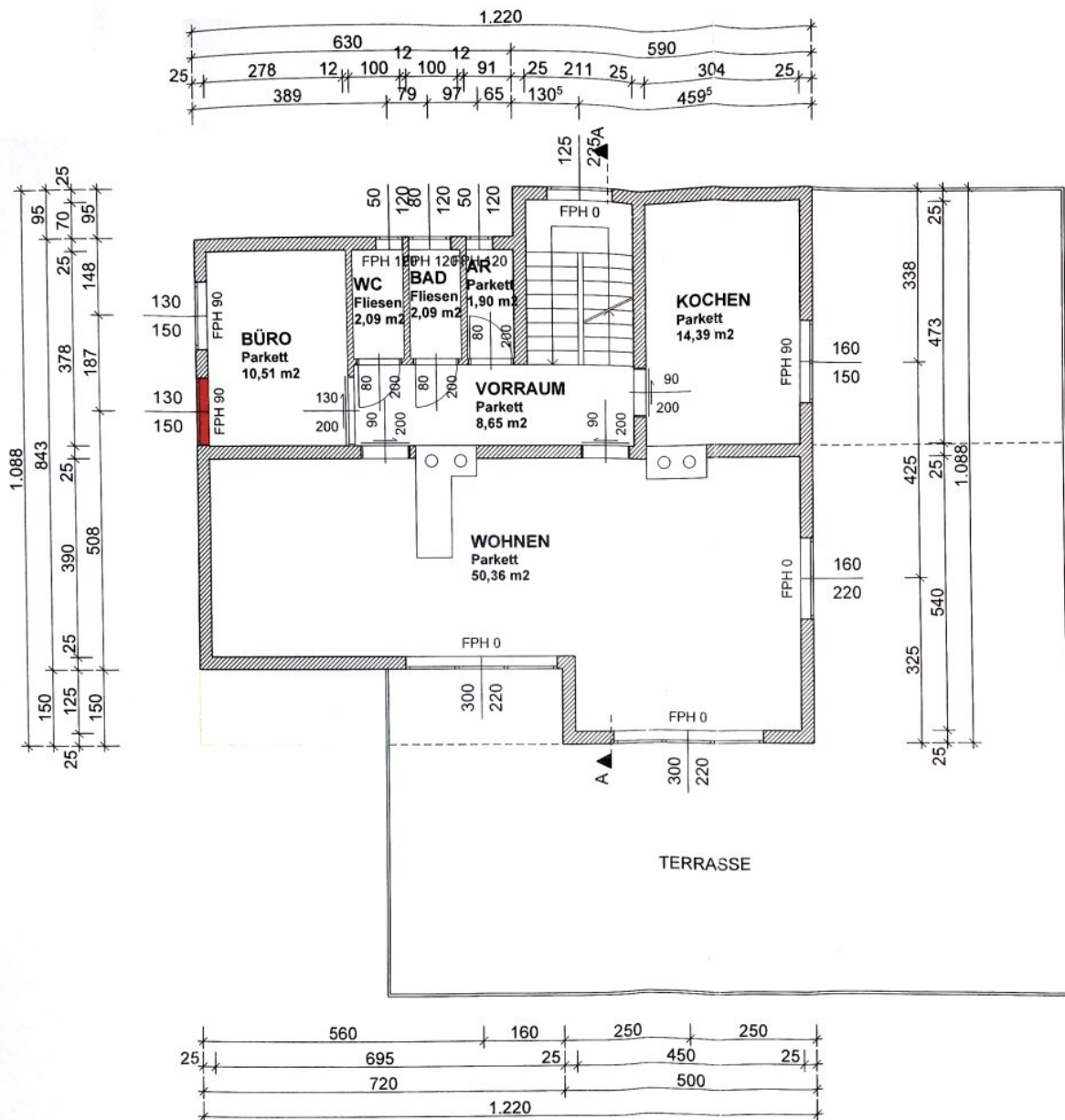






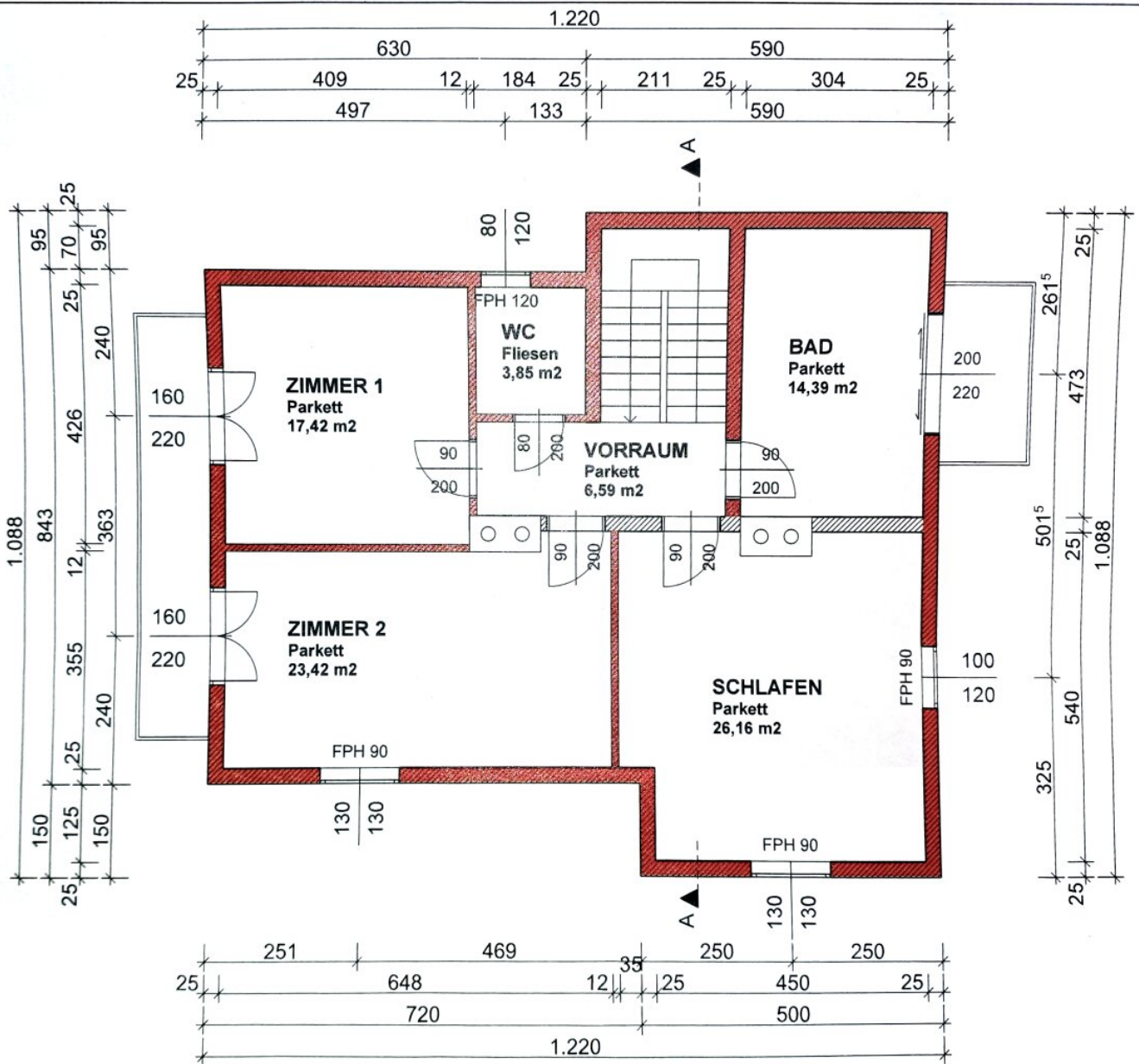






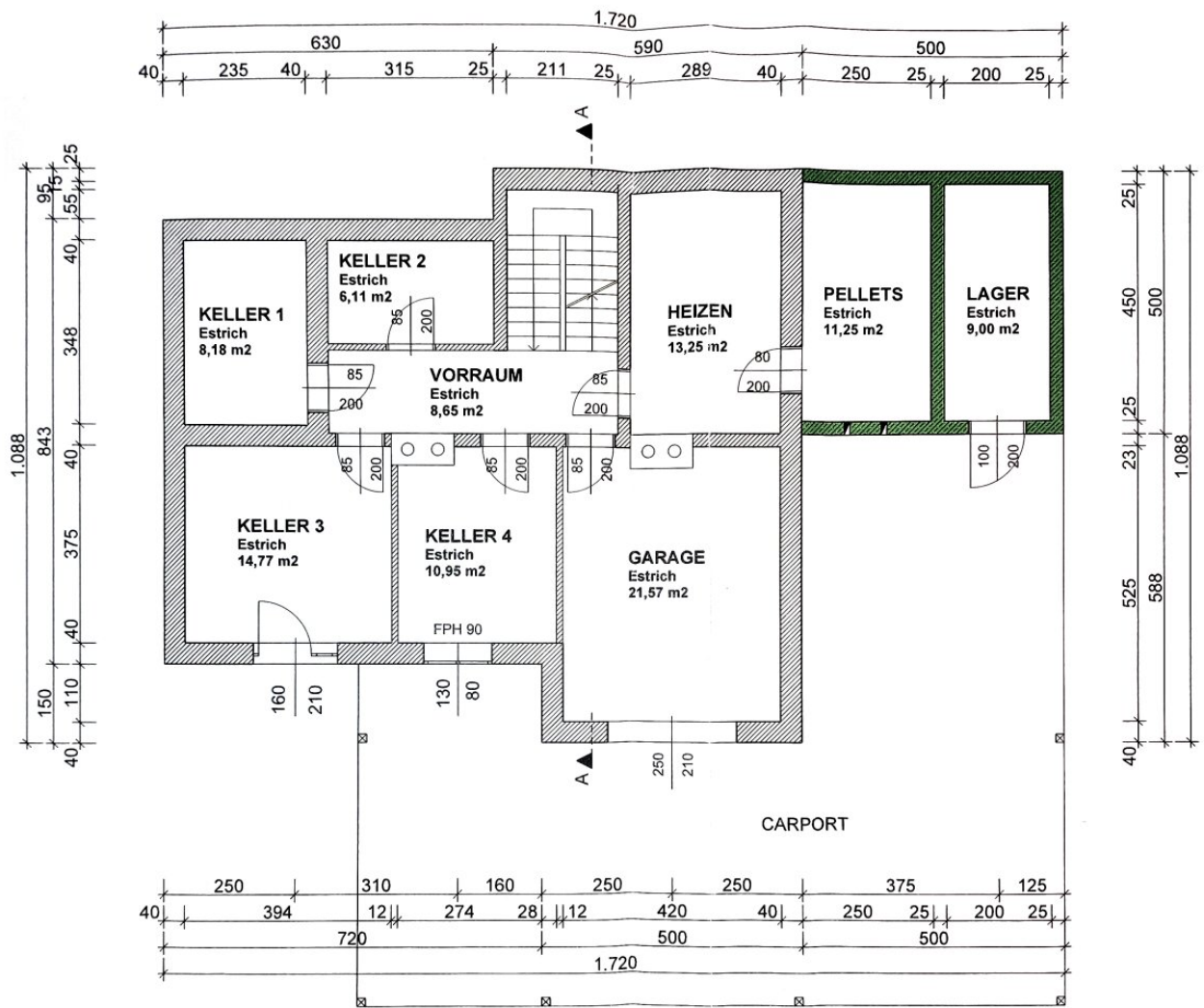
Erdgeschoß



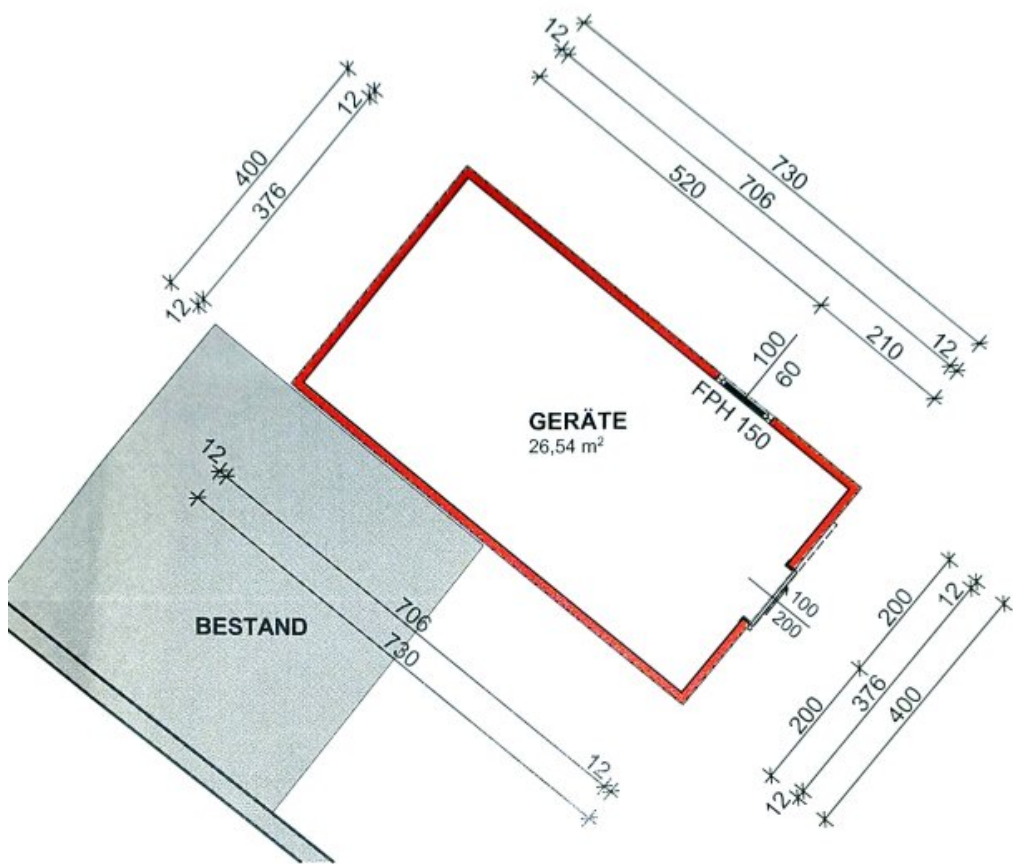


1.

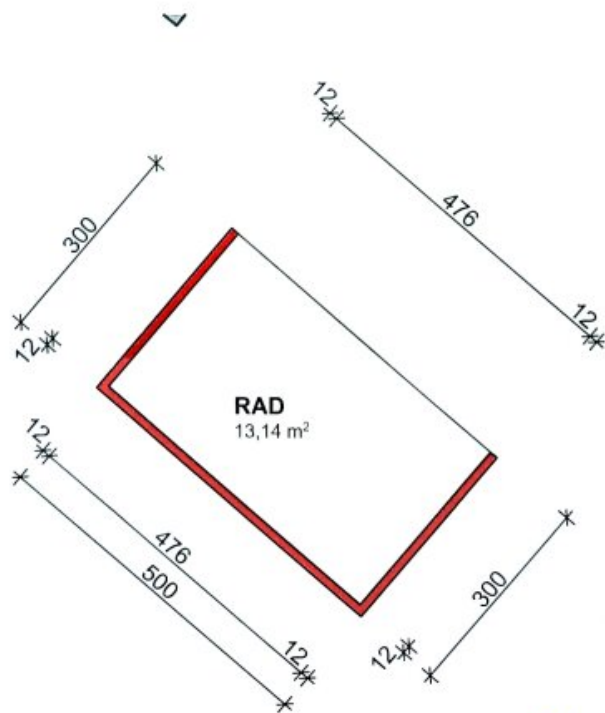
Obergeschoß



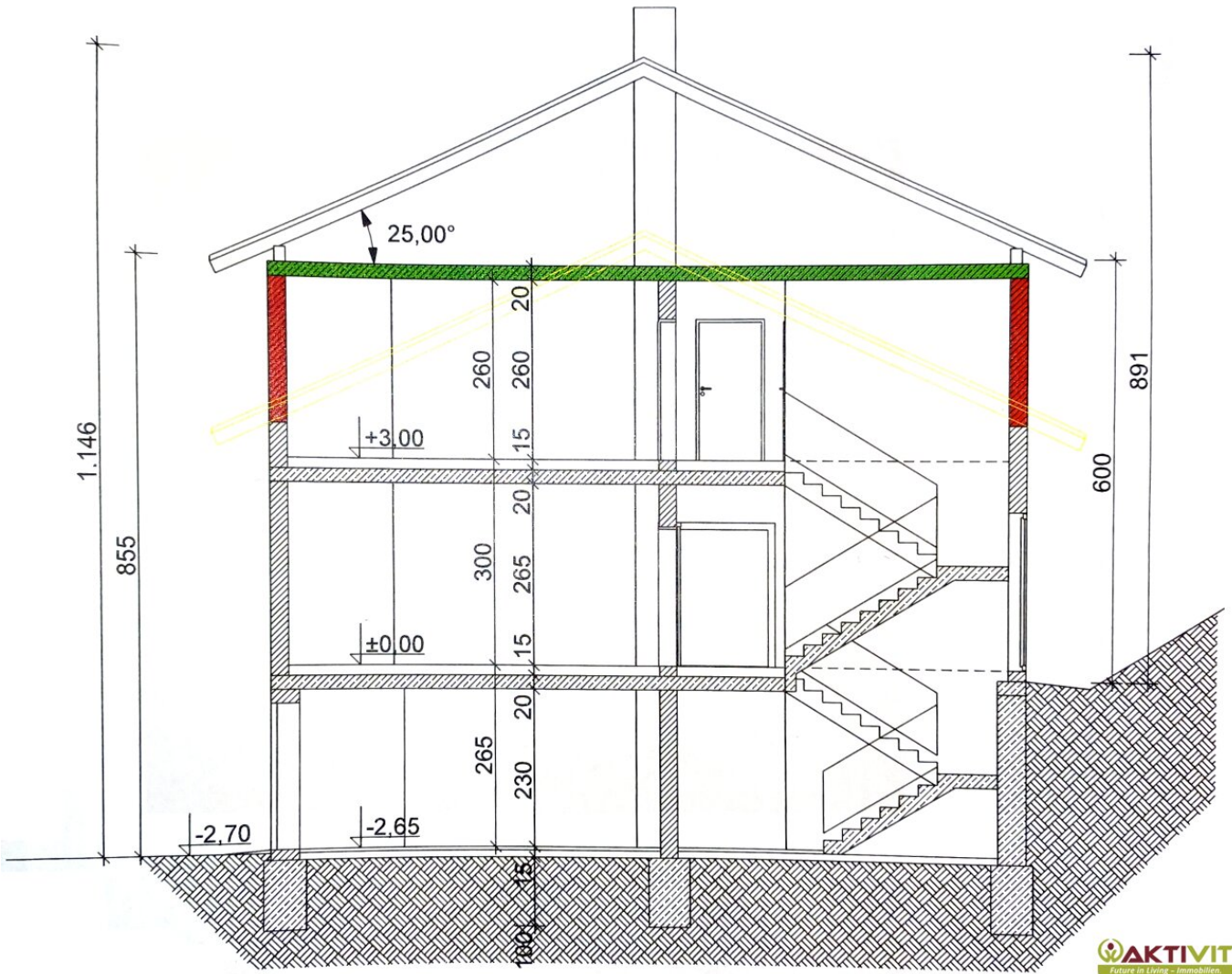




Erdgeschoß Gerät



Erdgeschoß Rad





## Objektbeschreibung

Dieses moderne Familienhaus befindet sich in ruhiger und naturnaher Lage, im Süden von Pöls.

Das Haus bietet rund 286 m<sup>2</sup> Nutzfläche auf drei Etagen sowie großzügige Terrassenflächen mit Ausblick. Viele Highlights, sowohl optisch als auch funktional, zeichnen dieses moderne Traumhaus aus.

### ***Das Besondere an diesem Traumhaus:***

- Ruhige und naturnahe Wohnlage mit Ausblick.
- 3 Min. ins Zentrum Pöls, 10 Min. nach Judenburg.
- Rund 286 m<sup>2</sup> Nutzfläche auf drei Etagen.
- Hochwertige Ausstattung mit vielen Details.
- Verkauf inkl. Küche, Bad und weiterem Mobiliar!
- Erst 2009 errichtet, sehr gute Substanz nach neuen Standards.
- Ökologische mit Photovoltaik.

### **DAS HAUS.**

Das Haus hat insgesamt rund 286 m<sup>2</sup> Nutzfläche auf drei Etagen.

Rund 182 m<sup>2</sup> entfallen auf die beiden oberen Etagen und sind reine Wohnflächen. Die restlichen rund 104 m<sup>2</sup> befinden sich im ebenerdig zugänglichem Untergeschoß und verfügen über Tageslicht.

Die Flächen verteilen sich wie folgt:

- **Im Untergeschoß (rd. 104 m²):**

Der Eingangsbereich und Vorraum, vier weitere Nutzräume im Untergeschoß, eine Garage sowie ein Lager für Pellets.

- **Im erhöhten Erdgeschoß (rd. 90 m²):**

Ein Vorraum, ein großer Wohn- und Essbereich mit ca. 50 m², eine Küche, ein Zimmer, ein Bad, getrenntes WC sowie ein Abstellraum.

- **Im Obergeschoß (rd. 92 m²):**

Ein Vorraum, drei Zimmer, ein großes Bad und ein getrenntes WC.

Im erhöhten Erdgeschoß ist der Zugang zu einer Terrasse mit ca. 140 m² Terrassenfläche gegeben.

Im Obergeschoß sind Balkone vom Bad und von zwei der Zimmer zugänglich.

Zwei weitere Nebengebäude mit weiteren Stauräumen sind geplant aber noch nicht errichtet.

## **DIE AUSTATTUNG UND BAULICHKEIT.**

Das Haus wurde 2009 in moderner Ziegel-Massivbauweise errichtet und ist in sehr gutem Zustand.

Im Bereich der Terrassen sind gewisse Bereiche noch nach eigenen Vorlieben auszuführen (Terrassenböden).

Die Beheizung erfolgt mittels ökologischem Hybrid-System aus Photovoltaik und einer Holzkessel-Anlage als Zentralheizung.

Die Böden sind mit hochwertigem Laminat und Fliesen ausgeführt. Viele der großflächigen Verglasungen bieten reichlich natürliches Licht und Aussicht.

Zusammen mit Design-Elementen bietet sich ein modernes und elegantes Wohnambiente.



Der Verkauf erfolgt inklusive der Küche und Badezimmer-Ausstattung.

Weiters sind auch einige der stilvoll abgestimmten Möbel im Preis inkludiert!

## **DIE LIEGENSCHAFT.**

Das Haus befindet sich auf einem Grundstück mit rund 1.616 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche laut Grundbuch.

Auf dem Eigengrund befinden sich ausreichend Stellplätze, durch die Ausführung der Terrasse ergeben sich umfassende überdachte Stellflächen.

Die Liegenschaft ist voll erschlossen. Die Zufahrt ist direkt von einer öffentlichen Straße gegeben.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

André Jappel

[+43 664 24 60 499](tel:+436642460499)

[a.jappel@aktivit.org](mailto:a.jappel@aktivit.org)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <7.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <7.500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <6.000m  
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap