

**„Natur Juwel“ 4-Zimmer Gartenwohnung mit Pool und  
All-Inclusive-Paket!**



**Objektnummer: 6409/454**

**Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebminger**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Murbergstrasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8072 Fernitz-Mellach
Baujahr:	2013
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	103,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	2.607,00 m <sup>2</sup>
Lagerfläche:	9,62 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	755,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	54,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	519.000,00 €
Betriebskosten:	135,45 €
USt.:	13,55 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



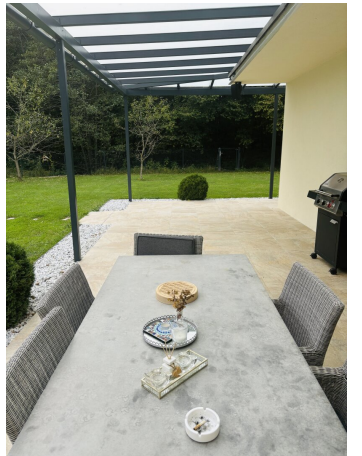


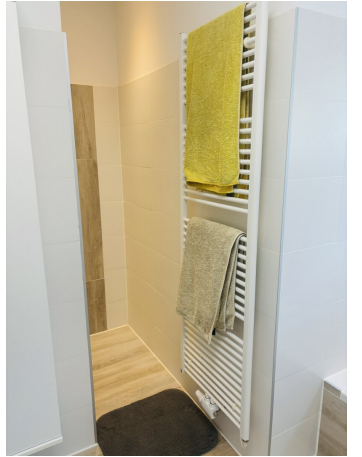


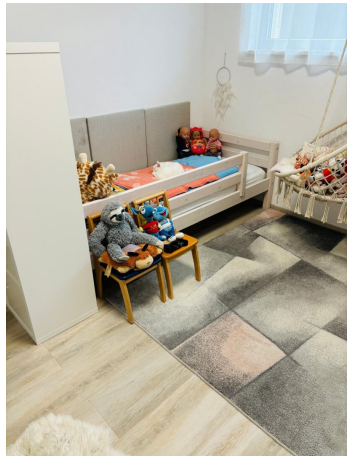














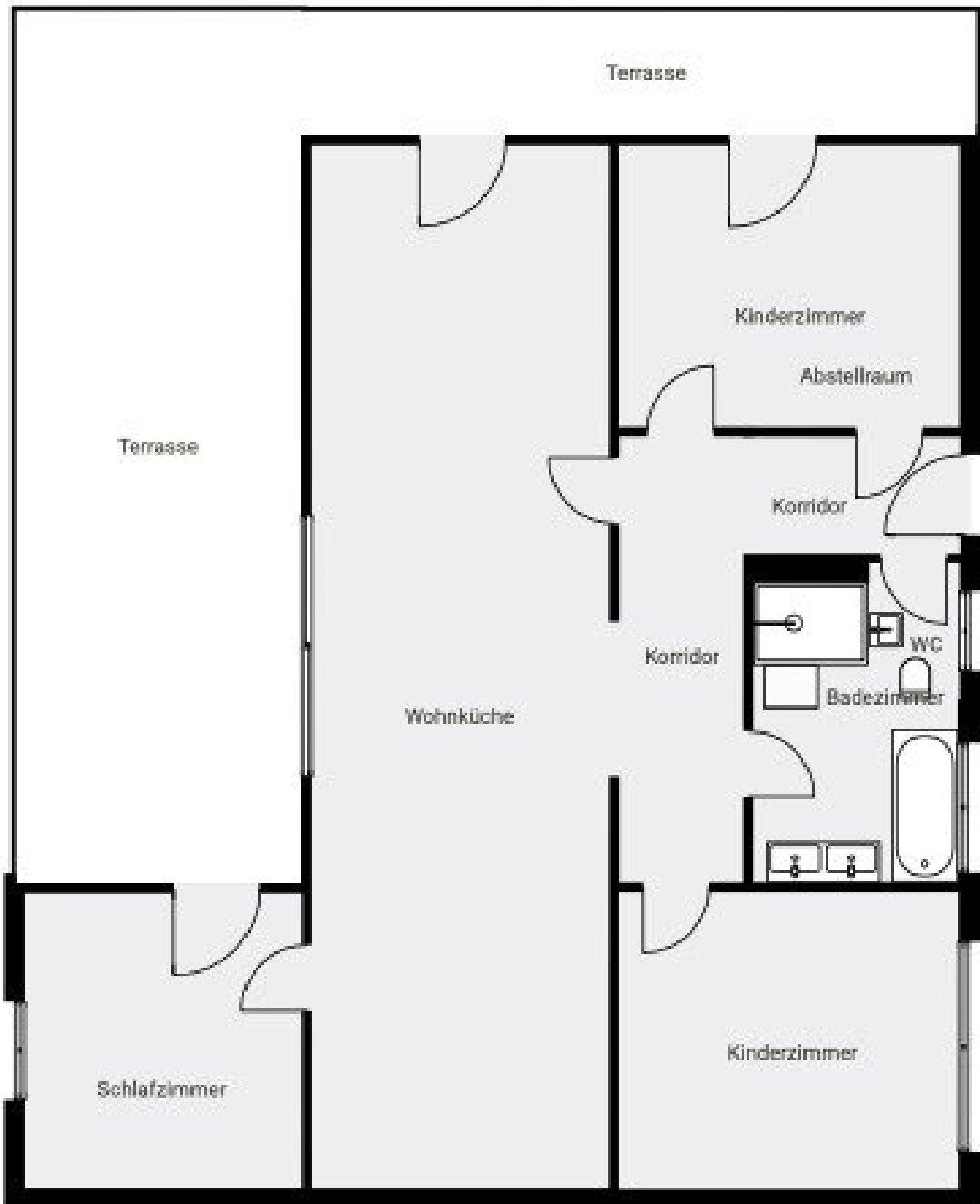












## Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrer neuen Traum-Gartenwohnung! Diese exklusive Immobilie bietet Ihnen nicht nur modernen Wohnkomfort, sondern auch ein großzügiges Grundstück, das keine Wünsche offen lässt.

Eckdaten:

- Grundstücksfläche: ca. 2.607 m<sup>2</sup> inklusive Waldanteil
- Wohnfläche: ca. 103 m<sup>2</sup>
- Doppel-Abstellplatz: Überdacht, im Preis inklusive
- Heizung: Luftwärmepumpe für effizientes und umweltfreundliches Heizen

Besonderheiten:

- **Poolroboter für das Swimmingpool:** Automatisierte Reinigung Ihres Swimmingpools, damit Sie Ihre Freizeit sorglos genießen können
- **Rasenroboter:** Automatisierte Gartenpflege für perfekte Rasenflächen das ganze Jahr über
- **Outdoor-Musikanlage von Bose:** Hochwertiger Klanggenuss im Freien, ideal für entspannte Sommerabende oder gesellige Runden im Garten
- **Terrasse (ca. 60m<sup>2</sup>):** Die großzügige Terrasse ist komplett überdacht und bietet somit einen geschützten Außenbereich für jede Wetterlage.

Wohnkomfort und Ausstattung:

Diese Gartenwohnung bietet mit ihren ca. 103 m<sup>2</sup> Wohnfläche optimalen Raum für ein komfortables und stilvolles Leben. Die offene Raumaufteilung lässt die Wohnung hell und freundlich wirken, während hochwertige Materialien für eine moderne und elegante Atmosphäre sorgen.

Die beheizte Luftwärmepumpe sorgt für niedrige Betriebskosten und schafft ein angenehmes

Raumklima. Der überdachte Doppel-Abstellplatz bietet ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge und ist praktisch direkt vor der Wohnung gelegen.

Gartenparadies:

Auf dem großzügigen Grundstück von ca. 2.607 m<sup>2</sup> inklusive Waldanteil können Sie Ihre Gartenideen voll entfalten. Der Waldanteil bietet Ihnen ein idyllisches Naturerlebnis direkt vor der Tür. Der Rasenroboter kümmert sich um die Pflege des Gartens, während der Poolroboter für die makellose Reinigung Ihres Swimmingpools sorgt. Entspannen Sie auf der Terrasse, während die Outdoor-Musikanlage von Bose die perfekte Atmosphäre schafft.

Preis:

Das All-Inclusive-Paket bietet Ihnen höchste Bequemlichkeit – alle oben genannten Annehmlichkeiten und noch vieles mehr sind im Preis enthalten.

Fazit:

Diese Gartenwohnung vereint Luxus, Komfort und modernste Technik auf einem großzügigen Grundstück mit eigenem Waldanteil. Ein echtes Paradies für Natur- und Technikliebhaber!

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot überzeugen!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.250m

Apotheke <3.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.250m

Bäckerei <4.500m

### **Sonstige**



Geldautomat <3.250m  
Bank <3.250m  
Polizei <4.500m  
Post <3.250m

**Verkehr**

Bus <250m  
Autobahnanschluss <4.250m  
Bahnhof <3.750m  
Flughafen <8.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap