

## Moderner Neubau mit Pool



**Objektnummer: 960/70777**

**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4303 St. Pantaleon-Erla
<b>Baujahr:</b>	2016
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	190,87 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 27,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	775.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

27.900,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Johannes Wiesinger

s REAL - Haag  
Bahnhofstraße 44/2. Stock  
3350 Haag, Niederösterreich

T +43 (0)5 0100 - 26256



Mitglied des  
immobilienring.at

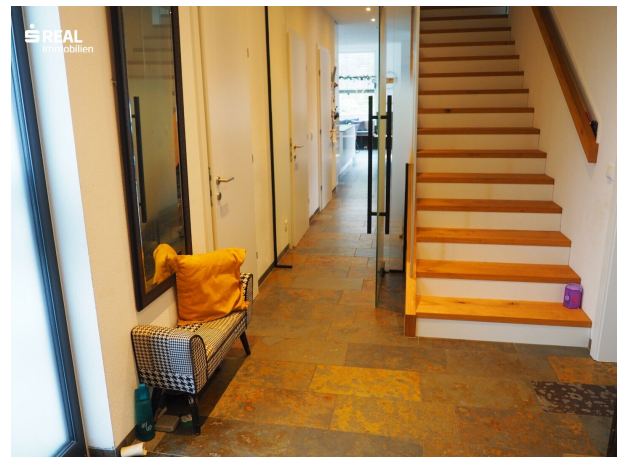










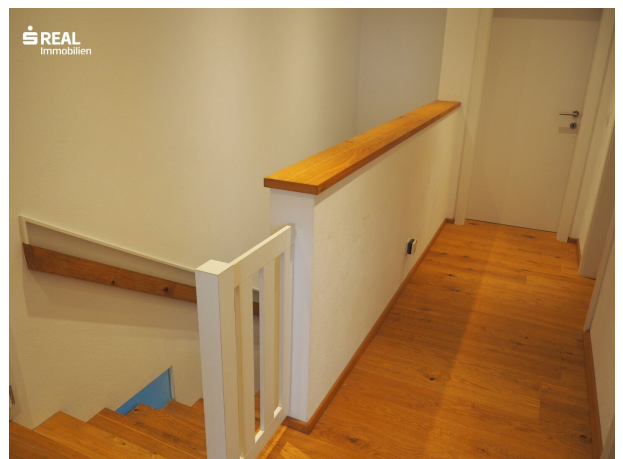




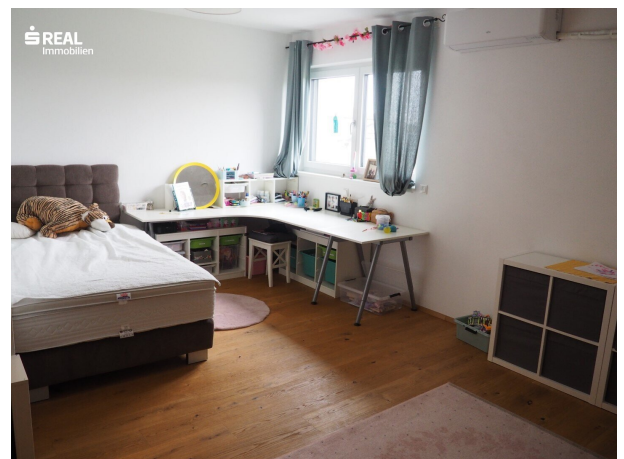






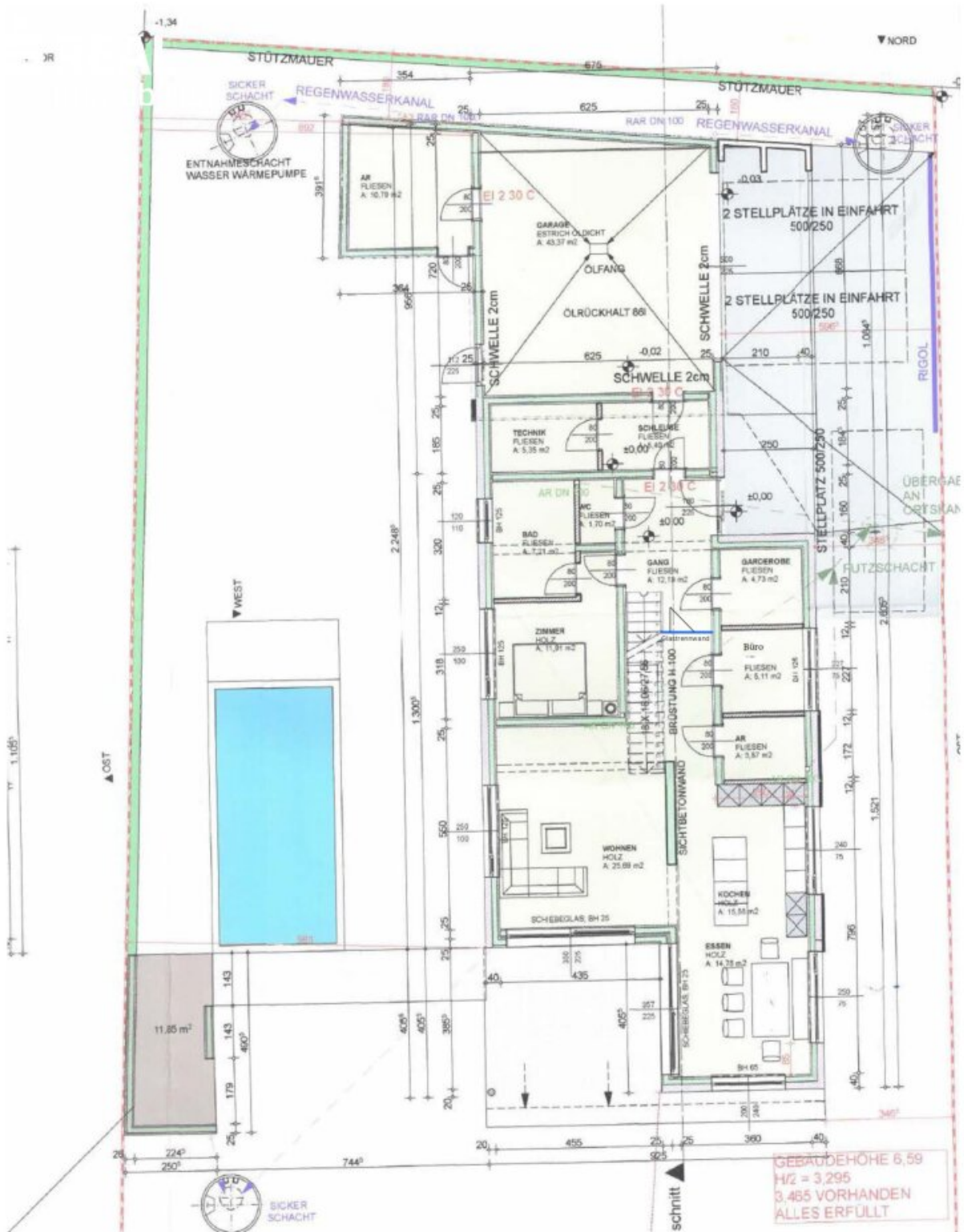


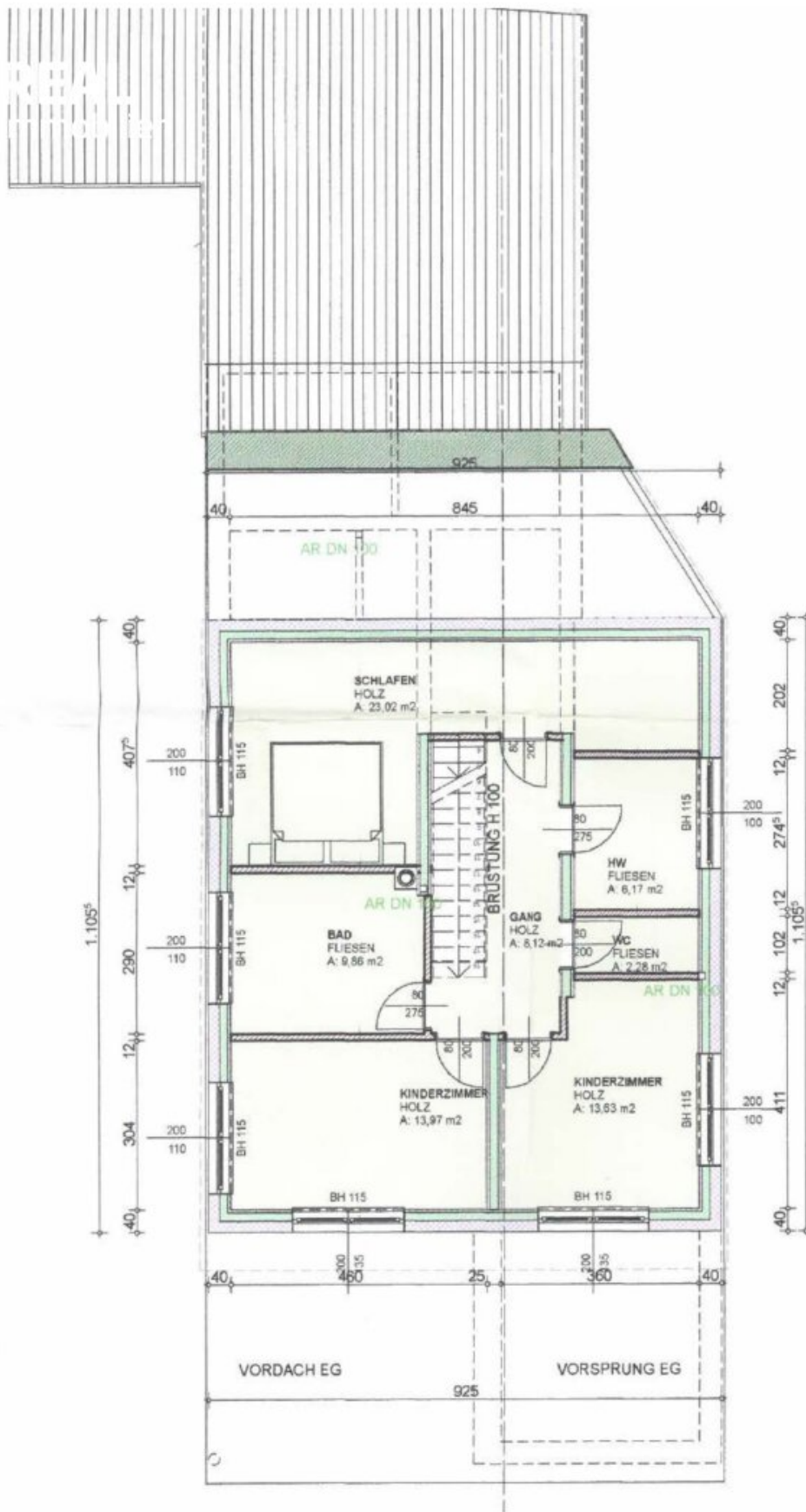














## Objektbeschreibung

Diese Immobilie ist die perfekte Wahl für alle, die auf der Suche nach einem stilvollen und modernen Einfamilienhaus sind.

Das neuwertige massiv errichtete Einfamilienhaus befindet sich in einer ländlichen Streusiedlung, in der Gemeinde St.Pantaleon-Erla, abseits vom Verkehrslärm aber mit hervorragender Anbindung zur sehr nahe gelegenen Infrastruktur.

Die unmittelbare Nähe zu Natur und Freizeitmöglichkeiten, wie Aulandschaften, Donauradweg, Sportplatz und uvm. macht dieses Haus zu einem besonderen Juwel.

Das Haus wurde 2016 fertiggestellt und ist somit in einem neuwertigen Zustand, Sie können also direkt einziehen und sich in Ihrem neuen Zuhause wohlfühlen. Mit einer Fläche von 190.87m<sup>2</sup> und insgesamt 5 Zimmern bietet dieses Haus ausreichend Platz für Sie und Ihre Familie.

Der Wohnbereich besticht durch die offene und großzügige Gestaltung, die viel Platz für gemeinsame Momente mit der Familie oder Freunden bietet. Der Mittelpunkt des Wohnzimmers ist ein gemütlicher Kamin, der an kalten Winterabenden für eine wohlige Atmosphäre sorgt. Die moderne Küche mit großer Kochinsel lässt keine Wünsche offen und bietet ausreichend Platz.

Insgesamt verfügt das Haus über 2 hochwertig ausgestattete Badezimmer und 2 WCs, das Badezimmer im Obergeschoss bietet eine Badewanne und eine große Walk-in-Dusche.

Waschmaschine und Wäschetrockner befinden sich in einem separatem Hauswirtschaftsraum.

**Dieses große Einfamilienhaus besticht durch seine hervorragende Raumaufteilung:**

Erdgeschoß:

- Vorraum mit großer Garderobe und Verbindung zur 43m<sup>2</sup> großen Doppelgarage
- Technikraum
- Gästezimmer mit Bad
- Getrenntes WC

- Büro
- Speis
- Moderne Designküche mit Essbereich und Ausgang zur überdachten Terrasse
- Großes Wohnzimmer mit Sichtbetonwand, Kaminofen und Terrassenausgang

Obergeschoß:

- Vorraum
- Großes Schlafzimmer mit Schrankraum
- 2 Kinderzimmer
- Bad mit Wanne und Dusche
- Getrenntes WC
- Hauswirtschaftsraum

Die Luftwärmepumpe und die kontrollierte Wohnraumlüftung sorgen für ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit.

**Das Haus bietet eine außergewöhnliche Ausstattung mit folgenden Highlights:**

- Fußböden: Schiefer-Naturstein, Landhausdiele geschrubbt und geölt
- 2 hochwertig ausgestattete Bäder



- Erhöhte Raumhöhe im Erdgeschoß (2,75 m)
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Alarmanlage
- Klimaanlage im Schlafzimmer
- Markenküche mit Keramik-Arbeitsplatte, Induktionsfeld, Bora-Luftabzug, hochgestelltes Backrohr und Geschirrspüler, ...
- Moderner Kaminofen mit großem Sichtfenster und Schamott
- 2 große Hebeschiebetüren vom Ess- und Wohnzimmer zur überdachten Terrasse
- Hausbrunnen mit UV-Wasseraufbereitungsanlage
- PV-Anlage mit 15 KW Speicher
- Salzwasserpool mit Wärmepumpen-Heizung und Glasüberdachung
- Poolhaus mit uneinsehbarer Außendusche

Der Garten ist von der Straße uneinsehbar und grenzt westseitig an einem Obstgarten. Ein Highlight ist der moderne Salzwasserpool, der an heißen Sommertagen für eine willkommene Abkühlung sorgt. Ebenso finden Sie hier ein Poolhaus und eine Außendusche, Grillplatz mit Feuerschale, Hochbeete und ein Rasenmäroboter.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls ideal. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und bringt Sie rasch und bequem in die umliegenden Orte. Auch die Autobahn ist nur

wenige Autominuten entfernt, sodass Sie schnell in die nahgelegenen Städte gelangen.

**Entfernungen:**

Ortsmitte St. Pantaleon mit Kindergarten und Volksschule - ca. 3 km

Donaupark Mauthausen - ca. 3 km

Autobahnauffahrt St. Valentin - ca. 7,5 km

Bahnhof St. Valentin - ca. 8,5 km

Ausee, Pichlinger See - ca. 13,5 km

Linz - ca. 23 km





## **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.