

**Wow! Was für ein Haus!**



IMG-20241201-WA0002

**Objektnummer: 237/00600**

**Eine Immobilie von Immobilien bewegen**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3170 Hainfeld
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Wohnfläche:</b>	313,33 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 37,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,76
<b>Kaufpreis:</b>	668.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3%

## Ihr Ansprechpartner

**Peter Moser**

Immobilien bewegen

T 027642470

H 06764102159

F 027642470

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



















## Objektbeschreibung

In Hainfeld zu leben ist generell nicht das Schlechteste!  
Aber in Hainfeld in diesem Haus zu leben, dass ist außergewöhnlich!

Wenn Sie gerne in einem lichtdurchfluteten Haus, mit ungewöhnlich viel Platzangebot, einer wunderbaren Aussicht, in ruhiger, aber dennoch zentralen Lage, mit allem heute verfügbaren Komfort leben möchten, dann sollten Sie dieses Inserat einer näheren Betrachtung unterziehen!

Das Wohnhaus unterteilt sich in 2 Hauptebenen. Das Erdgeschoß, in Ziegelbauweise errichtet, bietet Platz für einen geräumigen Vorraum, mehrere Schlafzimmer, Bad, WC, einen Gästebereich oder Büros; sowie für die Haustechnik und 2 Garagenplätze.

Das Obergeschoß, in Holzbauweise errichtet, bietet den Platz zum Leben, den sie sich vermutlich immer schon gewünscht haben. Eine riesige Wohnküche mit Essbereich und südseitiger Verglasung, einem großen Wohnzimmer und ein entsprechendes Bad und WC. Von der Wohnküche können sie auf die Terrasse/Balkon treten, der teilüberdachte Bereiche bietet. Das Ausmaß der Terrassenfläche ist gigantisch - mehr als 100m<sup>2</sup> verteilt auf Flächen im Westen, Süden und Osten - immer mit wunderbarer Aussicht ins Grüne oder über Hainfeld! Das Obergeschoß ist bis in den Giebel hinauf offen gestaltet und bietet aufgrund dieser Bauweise auch noch eine Galerie mit knapp 50m<sup>2</sup>, um sich zurückzuziehen oder einfach nur um zu chillen.

Das Obergeschoß ist auch von der Zufahrtsstraße direkt zu erreichen, daher steht Ihnen auch auf dieser Ebene eine Doppelgarage zur Verfügung. Aufgrund der Bauweise könnte man das Objekt daher auch problemlos in 2 Wohneinheiten aufteilen.

Beheizt wird das Haus über Fußboden- und Wandheizungen - mit einer Stückholzheizung mit 2.000 Liter Pufferspeicher und einer Wärmepumpe für Warmwassererzeugung außerhalb der Heizperiode. Auf Wunsch könnte man die Heizung natürlich auch auf eine Wärmepumpe umstellen.

Im Haus wurde (selbstverständlich) ein Bus-System verbaut.

Das Obergeschoß wurde mit einer aufwändig hergestellten Massivholzbauweise errichtet um Rißbildungen im Holz entgegenzuwirken und befindet sich aktuell noch im Rohbaustadium - die Sanitär- und Heizungsinstallationen sind aber bereits teilweise ausgeführt.

Fertigstellungsarbeiten sind im Inneren des OG und noch im Außenbereich des Hauses erforderlich. Im EG ist das Haus bereits komplett bewohnbar.

Habe ich Ihr Interesse geweckt?

Wenn ja, sollten Sie unbedingt eine Besichtigung vereinbaren!

Ich freue mich auf Ihren Anruf!



## **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.