Ihr Ruhepol in der Natur - Das Griffnerhaus für Singles & Paare

IMG_20241116_145906

Objektnummer: 141/81795

Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2474 Gattendorf
Baujahr:	2014
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	89,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	359.000,00 €

Provisionsangabe:

3 %

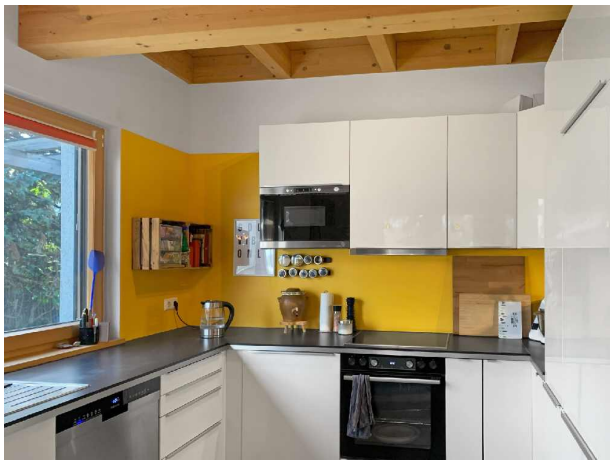
Ihr Ansprechpartner

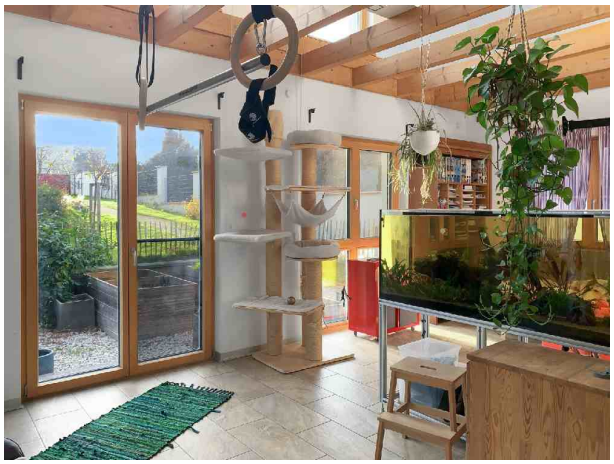
Michael Kadlec

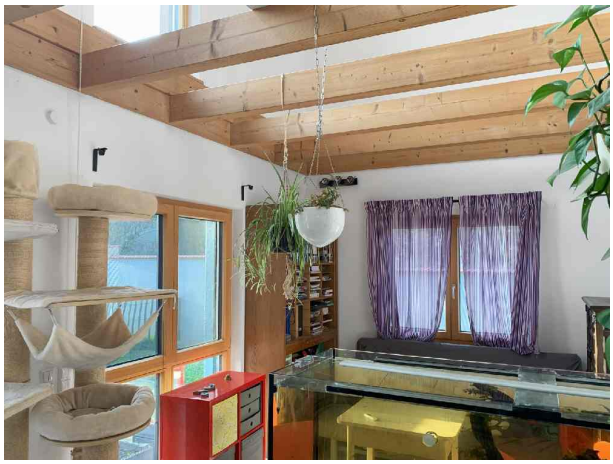
Rustler Immobilientreuhand

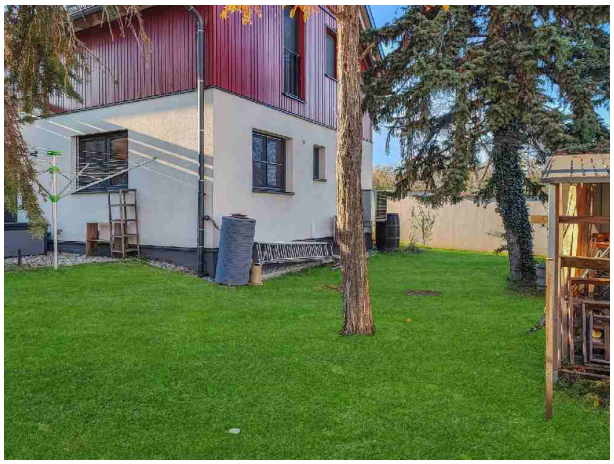
T +4318949749 659
H +4367683434659

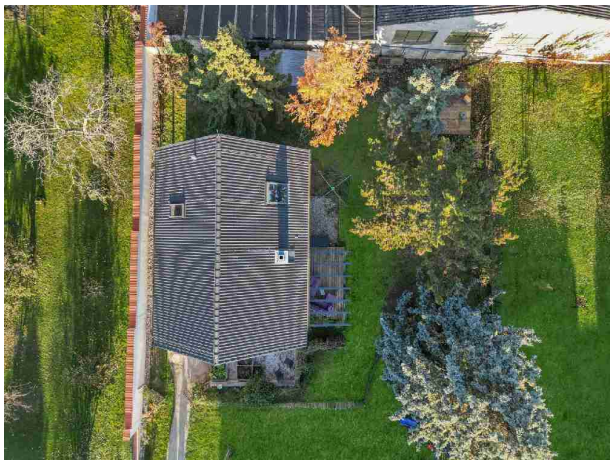
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











Objektbeschreibung

Ein Zuhause, das **höchsten Wohnkomfort mit Nachhaltigkeit verbindet** – dieses moderne **Griffner Fertigteilhaus aus dem Jahr 2014** bietet Ihnen ein einzigartiges Wohngefühl. Umgeben von Natur und auf einem ruhigen **647 m² großen Fahnengrundstück** gelegen, genießen Sie hier **Privatsphäre und höchsten Wohnkomfort**. **Durchdacht geplant und mit hochwertigen Materialien ausgestattet**, ist dieses Haus perfekt für Menschen, die das Besondere suchen.

Schon beim Betreten werden Sie von der **offenen und einladenden Gestaltung** begeistert sein. Große Fensterflächen lassen **viel Tageslicht** herein, während die moderne Architektur für ein angenehmes Wohngefühl sorgt. Die Ausstattung setzt auf Qualität: **dreifach verglaste Holz-Alu-Fenster** mit Fliegengittern und elektrischen Raffstores, eine **effiziente Luftwärmepumpe von Alpha Innotec mit Fußbodenheizung**, eine **Klimaanlage von Daikin** und eine hochwertige **Wasseraufbereitungsanlage von Granderwasser**. Im Obergeschoss sorgt ein edler **Echtholzparkett** für eine warme Atmosphäre, während im gesamten Erdgeschoss **stilvolle Fliesen** für pflegeleichte Eleganz sorgen.

Durchdachte Raumaufteilung für maximalen Wohnkomfort

Das Erdgeschoss überzeugt mit einer modernen und zugleich funktionalen Raumgestaltung. Vom Eingangsbereich aus gelangen Sie in den Vorraum, der optimal dimensioniert ist. Hier befinden sich das erste von **zwei WCs** sowie die **hochwertig ausgestattete Küche mit Blick in den Garten**. Eine angrenzende Speisekammer bietet nicht nur wertvollen Stauraum, sondern verfügt auch über einen **Waschmaschinenanschluss und den Ausgang des praktischen Wäscheschachtes**.

Der großzügige Wohnbereich mit rund **25 m²** ist das **Herzstück des Hauses**. **Bodentiefe Fenster** sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre und gewähren direkten Zugang zur **großen Terrasse**. Der **offene Luftraum ins Obergeschoss** verstärkt das luftige Raumgefühl. Der Platz unter der Treppe wurde optimal genutzt und beherbergt den Technikraum, sodass **jeder Quadratmeter des Hauses sinnvoll verplant** ist.

Über eine **elegante Holztreppe** gelangen Sie ins Obergeschoss. Das großzügige Badezimmer verwöhnt mit einer **Wohlfühl-Badewanne samt Regenwalddusche**, einem WC und einem clever integrierten **Wäscheschacht**. Besonders schön: Ein **Dachflächenfenster direkt über der Badewanne** lädt dazu ein, den Sternenhimmel bei einem entspannenden Bad zu genießen.

Ein weiteres Highlight ist die vielseitig nutzbare **Galerie mit ca. 21 m²** die entweder als Arbeits-, Hobby- oder Schlafzimmer genutzt werden kann. Der angrenzende, ebenfalls ca. **21 m² große Luftraum** eröffnet zusätzliche Möglichkeiten und kann in weiteren Wohnraum umgewandelt werden. Bereits beim Bau wurden dafür alle notwendigen **Heiz- und**

Stromanschlüsse berücksichtigt.

Ein Garten zum Genießen – Natur pur direkt vor der Tür

Der liebevoll gestaltete Garten begeistert mit einem wunderschönen **Altbaumbestand** aus vier Nadel- und zwei Laubbäumen sowie verschiedenen **Obstbäumen wie Zwetschke, Birne, Pfirsich, Feige und einer Weinrebe**. Diese bieten nicht nur natürlichen Schatten an heißen Sommertagen, sondern laden auch zu einer gesunden Stärkung direkt vom Baum ein. Ein idyllischer Platz zwischen den Nadelbäumen bietet Raum für eine gemütliche **Liegestuhl-Ecke – der perfekte Ort zum Entspannen**. Auch die **Terrasse mit ihren ca. 15 m²** ist groß genug für gesellige Abende mit Familie oder Freunden. Wer gerne gärtnert, wird die **vier Hochbeete** lieben, die bereits an der Stirnseite des Hauses angelegt sind.

Nachhaltigkeit trifft Komfort – Ein Zuhause mit Zukunft

Ein weiteres Plus: Der **gepflasterte Stellplatz** für Ihr Auto ist nicht nur bequem erreichbar, sondern bereits mit einer modernen **Wallbox für E-Autos** ausgestattet. Dieses Haus verbindet modernes Wohnen mit **energieeffizienter Technik** und schafft eine nachhaltige Wohnlösung für die Zukunft.

Jetzt besichtigen & Ihr neues Zuhause entdecken!

Dieses Haus vereint **durchdachtes Design, hochwertige Materialien und eine idyllische Lage** zu einem perfekten Gesamtpaket. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, **ein zweites Haus auf dem vorderen Grundstück** zu erwerben. Beide Häuser wurden bisher im Familienverband bewohnt und können selbstverständlich **gemeinsam gekauft** werden – eine ideale Gelegenheit, um von Vorteilen wie der **gemeinsamen Nutzung der bestehenden Photovoltaikanlage** zu profitieren. Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten dieses einzigartigen Angebots und **vereinbaren Sie jetzt Ihre persönliche Besichtigung!**

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.