

## **Modernes Einfamilienhaus mit Garten, Panoramablick und hochwertiger Ausstattung**



**Objektnummer: 990**

**Eine Immobilie von TIV Tiroler Immobilien und Vertriebs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6234 Brandenburg
<b>Baujahr:</b>	2015
<b>Wohnfläche:</b>	140,62 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 60,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,76
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Mario Tribus

TIV Tiroler Immobilien und Vertriebs GmbH  
Riedelstraße 6  
6330 Kufstein

T +43 5372 220 80 - 130  
H +43 664 5252294

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

























TIROLER  
IMMOBILIEN



TIROLER  
IMMOBILIEN



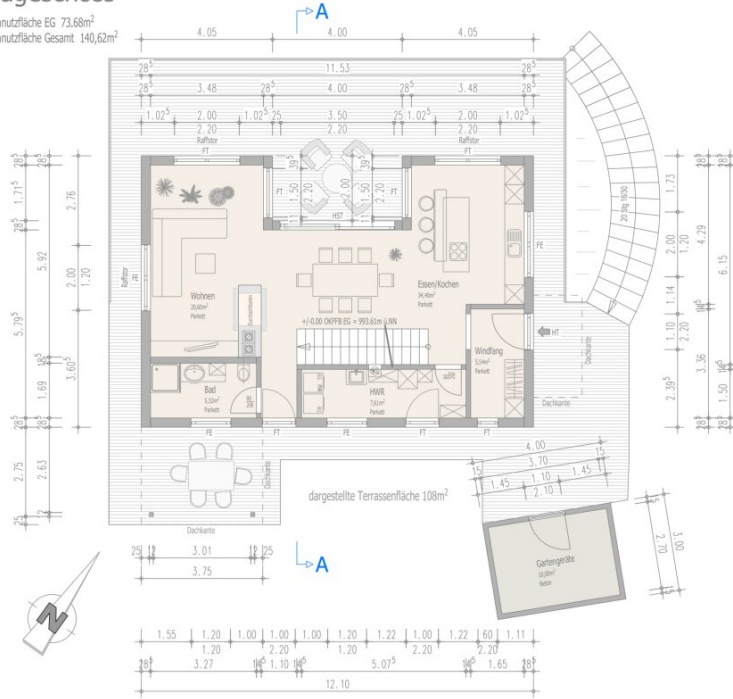
TIROLER  
IMMOBILIEN





# Erdgeschoss

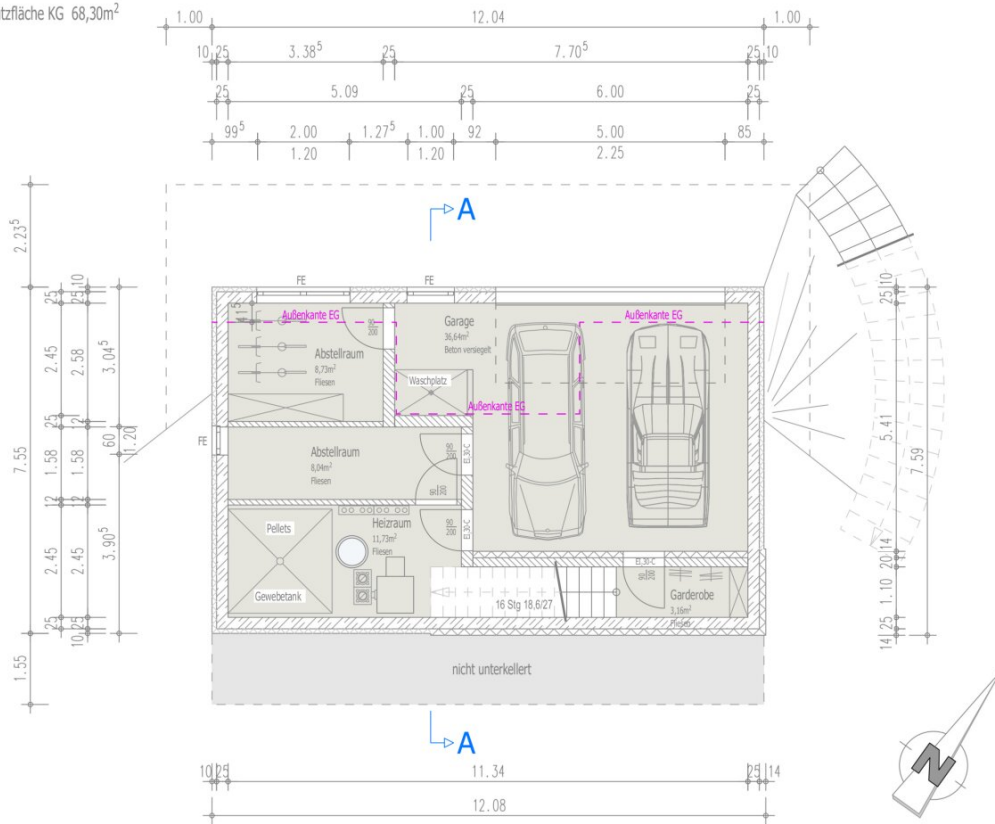
Wohnnutzfläche EG 73,68m<sup>2</sup>  
 Wohnnutzfläche Gesamt 140,62m<sup>2</sup>





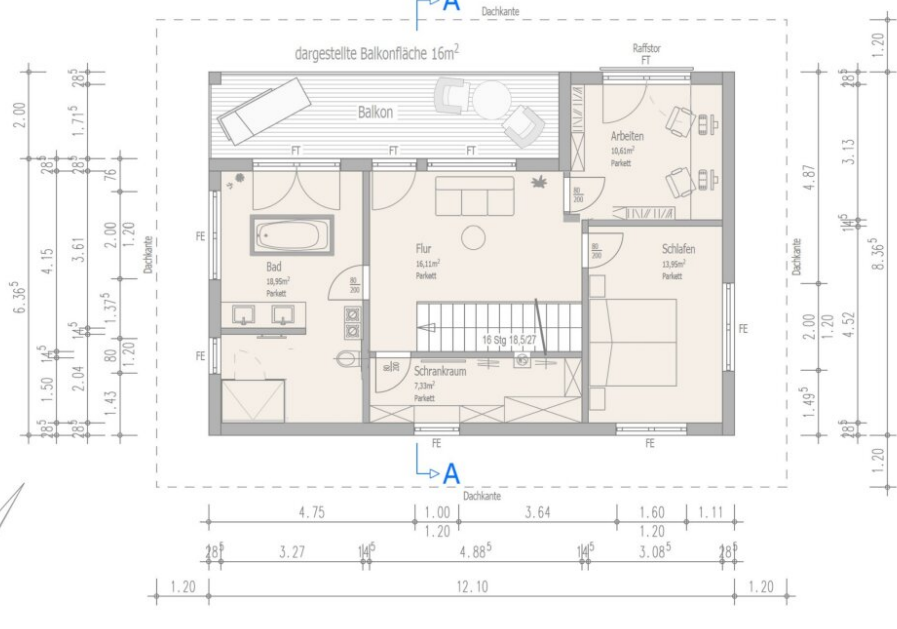
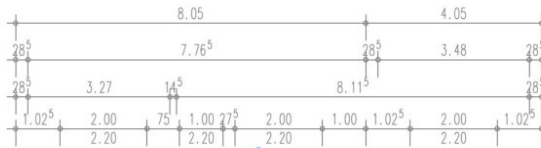
# Kellergeschoss

Nutzfläche KG 68,30m<sup>2</sup>



# Obergeschoss

Wohnnutzfläche OG 66,94m<sup>2</sup>  
 Wohnnutzfläche Gesamt 140,62m<sup>2</sup>



# Objektbeschreibung

## Modernes Einfamilienhaus mit Garten, Panoramablick und hochwertiger Ausstattung

### Lage:

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger und naturnaher Lage in Brandenburg. Das Grundstück (713 m<sup>2</sup>) liegt in Hanglage und bietet eine traumhafte Fernsicht auf die umliegende Bergwelt. Hinter dem Haus grenzen Freiland und Waldrand an, was die Nähe zur Natur unterstreicht und für absolute Ruhe sorgt. Der stilvoll gestaltete Außenbereich fügt sich harmonisch in die natürliche Umgebung ein. Pflegeleichte Sträucher, Steinarrangements und eine Grünfläche schaffen eine ansprechende und dennoch leicht zu pflegende Atmosphäre. Ein großzügiger Holzschuppen bietet ausreichend Platz für Gartengeräte und Zubehör.

### Objektdetails:

- **Baujahr:** 2015
- **Grundstücksgröße:** 713 m<sup>2</sup>
- **Wohnfläche:** 140,62 m<sup>2</sup>
- **Zimmeranzahl:** 3
- **Konstruktion:**
  - Kellergeschoss in Massivbauweise
  - Erd- und Obergeschoss in moderner Holzriegelkonstruktion mit ökologischer Dämmung (Mineralwolle, Holzfaserplatten, Hanf)

## **Aufteilung der Räumlichkeiten:**

### **Kellergeschoss:**

- Doppelgarage
- Hobbyraum
- Heizraum (Pelletheizung)
- Zugang zum Erdgeschoss über eine innenliegende Treppe sowie separater Außenzugang

### **Erdgeschoss:**

- **Eingangsbereich:** Freundlich und lichtdurchflutet
- **Wohnküche (55 m<sup>2</sup>):** Offenes Wohnkonzept mit Einbauküche, Kochinsel und Kamin. Zugang zur großzügigen Sonnenterrasse durch eine Hebeschiebetür
- **Wirtschaftsraum:** Mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner
- **Tageslichtbad:** Dusche und WC

### **Obergeschoss:**

- **Bad:** Highlight ist die freistehende Badewanne mit Panoramablick, ergänzt durch eine große Dusche, ein WC, einen hochwertigen Waschtisch und direktem Zugang zum Balkon

- **Lounge:** Offen gehaltener Verbindungsbereich zwischen Schlafzimmer und Bad, ideal für entspannte Stunden
- **2 Schlafzimmer:** Gemütlich und hell
- **Begehbarer Kleiderschrank:** Mit Schrankeinsbauten und Wäschewurf
- Zugang zum großzügigen Balkon mit Fernsicht

### **Besondere Ausstattung:**

- **Dach:** Modernes Pultdach mit Sichtdachstuhl im Obergeschoss
- **Fenster:** Kunststoff-Alu-Fenster (Mehrfachverglasung) mit elektrischen Raffstores
- **Außengeländer:** Hochwertig getönte Balkonverglasung, für ungestörte Aussicht
- **Terrassen- u. Balkonflächen:** Über 120 m<sup>2</sup> (teilweise überdacht)
- **Stiege:** Freitragende Sichtholzstiege aus Buchenholz
- **Zusätzliche Ausstattung:** Staubsaugeranlage, hochwertiger Kamin, Einbauküche mit Kochinsel

### **Besonderheiten:**

- Atemberaubender Panoramablick auf die umliegende Natur und Bergwelt
- Ruhige, naturnahe Lage mit umliegend vielen Wandermöglichkeiten

- Pflegeleichter, stilvoll angelegter Garten
  
- Geringe monatliche Bewirtschaftungskosten

Dieses einzigartige Einfamilienhaus kombiniert moderne Architektur mit hochwertiger Ausstattung und einer traumhaften Lage. Es bietet den idealen Rückzugsort für naturverbundene Menschen, die Ruhe und Lebensqualität schätzen.

### **Haben wir Ihr Interesse geweckt?**

Ich freue mich darauf, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich vorzustellen und stehe Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins gerne zur Verfügung.

### **Ich freue mich über Ihre Anfrage**

Mario Tribus

Tiroler Immobilien

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.500m

Apotheke <5.000m

Klinik <8.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <2.500m

#### **Nahversorgung**

Bäckerei <2.500m

Supermarkt <2.500m

Einkaufszentrum <7.500m

#### **Sonstige**

Bank <4.000m

Geldautomat <4.000m

Polizei <4.000m

Post <4.000m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <7.000m

Bahnhof <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap