

**LAGE LAGE LAGE - gepflegtes Wohnhaus mit Vollkeller  
und Garagen auf traumhaftem Grundstück am Waldrand  
mit Fernblick zu verkaufen**



**Objektnummer: 6291/6511**

**Eine Immobilie von Immobilien Permoser Ges.m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Waldgasse
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7202 Bad Sauerbrunn
Wohnfläche:	160,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 81,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,01
Kaufpreis:	995.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Immobilien Permoser

Immobilien Permoser Ges.m.b.H.  
Schubertallee 12  
7202 Bad Sauerbrunn

T +43(2625) 32268

F +43(2625) 32268

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

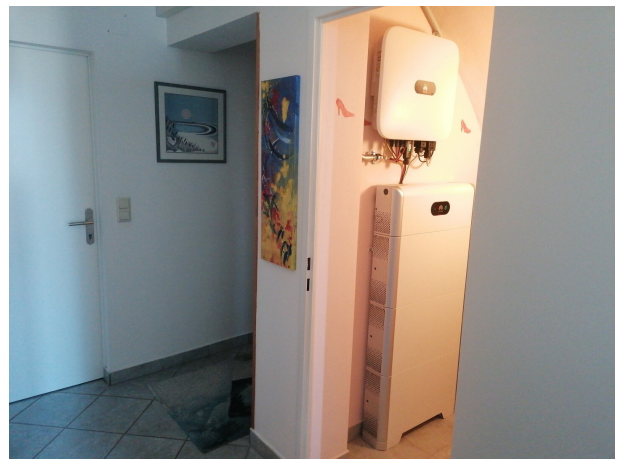




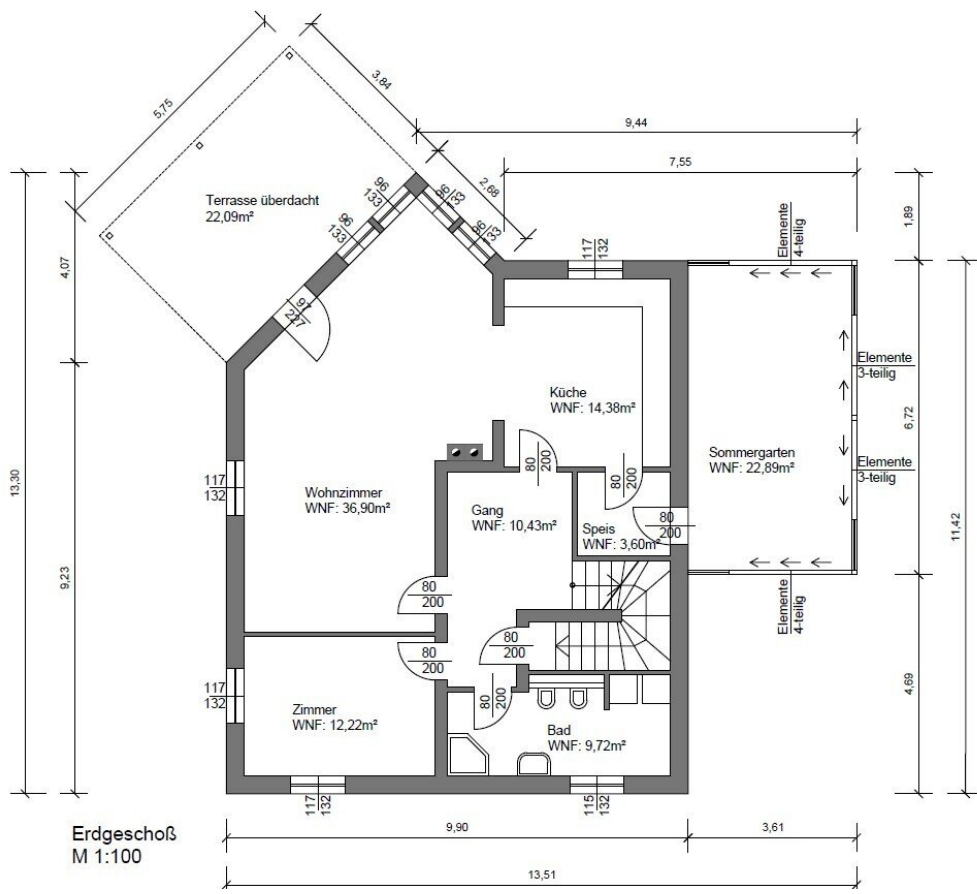


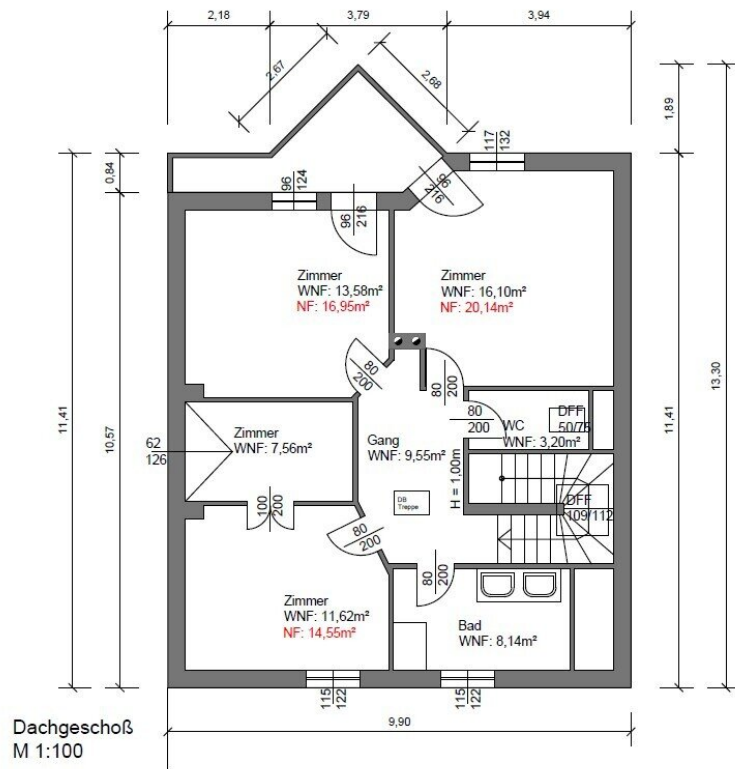


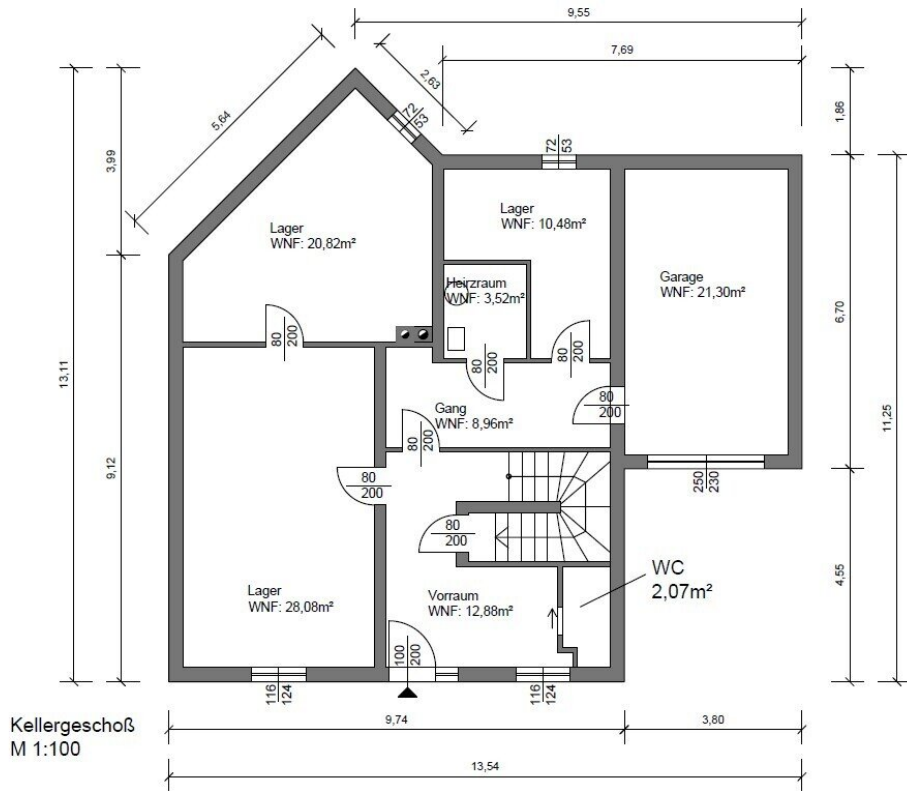












## Objektbeschreibung

**GRUNDSTÜCKSGRÖSSE:** 3.957 m<sup>2</sup>    **WOHNFLÄCHE:** ca. 160 m<sup>2</sup>    **BAUJAHR:** 1994

**ERDGESCHOSS:** Vorraum, möblierte Küche mit Durchgang in den verglasten Sommergarten, großes Wohnzimmer mit Kachelofen und Ausgang auf die überdachte Terrasse, Büro, Bad, WC;

**DACHGESCHOSS:** Galerie, 2 Kinderzimmer mit Balkon, Schlafzimmer, Schrankraum, Bad, WC;

**KELLER:** großer Vorraum, ca. 28 m<sup>2</sup> großer beheizter Raum mit Tageslicht, Fitnessraum, WC, Lager, Heizraum, Garage;

**HEIZUNG:** Gaszentralheizung und Kachelofen    **HWB:** 81,3 kwh/m<sup>2</sup>a    **fGEE:** 1,01

Diese besondere Liegenschaft besticht durch ihre sensationelle Lage am Waldrand von Bad Sauerbrunn. So können Sie vom eigenen Garten direkt in den Wald zu einem Sparziergang starten. Der traumhafte Fernblick wird Sie begeistern. In den letzten Jahren wurden unter anderem neue Bäder installiert, die Fassade erneuert, die Garagentore getauscht, ein verglaster Sommergarten und eine Terrassenüberdachung mit elektrischer Beschattung errichtet, sowie eine Photovoltaikanlage mit 15 kWh Speicher verbaut. Die Ausstattung wurde größtenteils von Tischlerunternehmen ausgeführt. Der beheizte ca. 28 m<sup>2</sup> große Raum im Keller, verfügt über Tageslicht und bietet viel Platz für unterschiedlichste Nutzungsmöglichkeiten. Der Garten wurde aufwendig und zugleich pflegeleicht, inklusive Rasenroboter angelegt. Die beiden Garagen runden dieses tolle Angebot ab.

**KAUFPREIS: € 995.000,--**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m  
Apotheke <750m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <6.750m

#### Kinder & Schulen

Schule <750m  
Kindergarten <750m  
Universität <8.750m

Höhere Schule <6.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <3.750m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <750m

Post <3.750m

Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <750m

Flughafen <8.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap