

## Charmantes Einfamilienhaus im Grünen



**Objektnummer: 7954/45**

**Eine Immobilie von raumhochzwei Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5143 Feldkirchen bei Mattighofen
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 23,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,67
<b>Kaufpreis:</b>	480.000,00 €
<b>Heizkosten:</b>	171,95 €
<b>USt.:</b>	56,89 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Kerstin Deinhamer**

raumhochzwei Immobilien GmbH  
Strandbadstraße 5  
5163 Mattsee











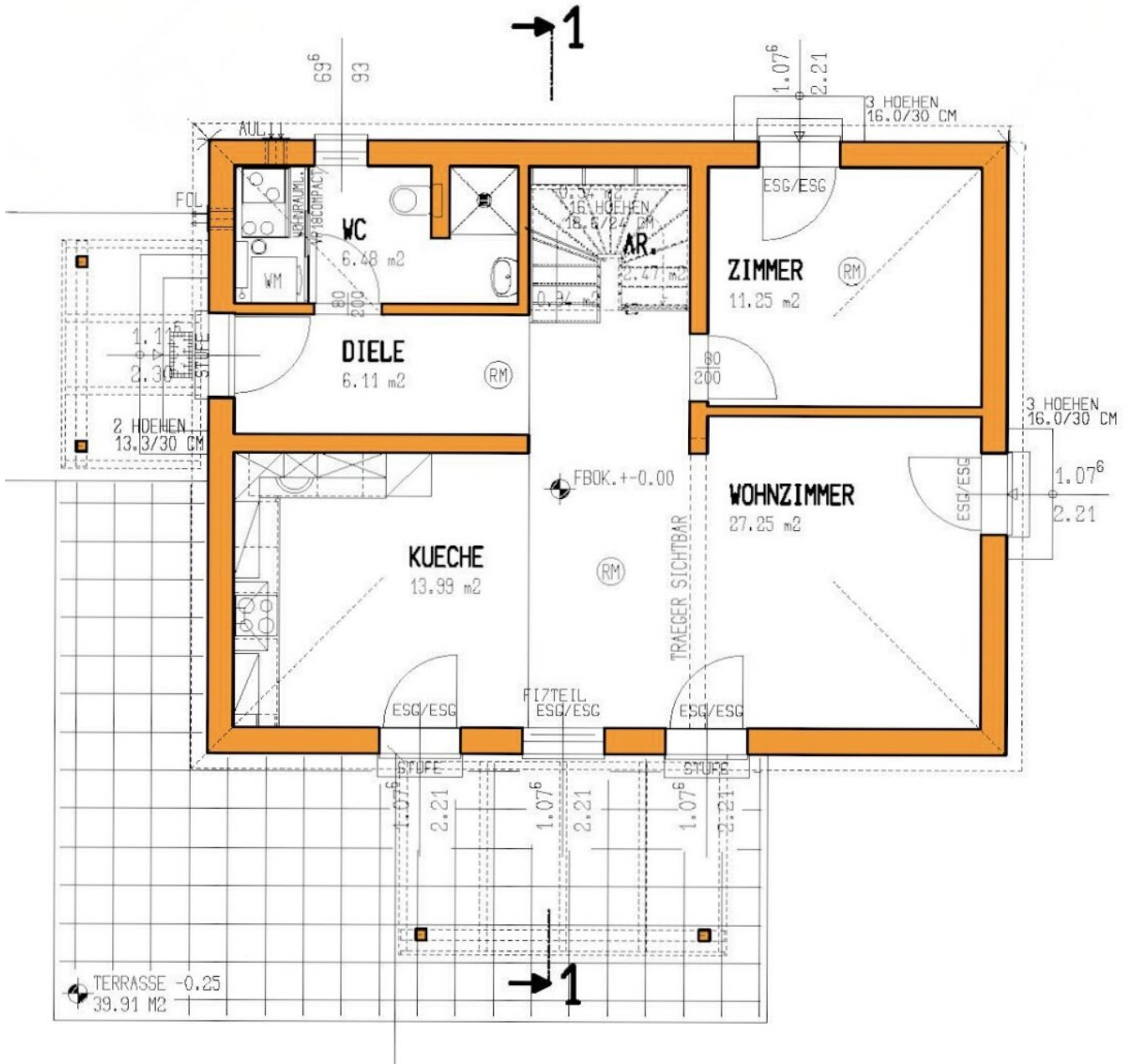




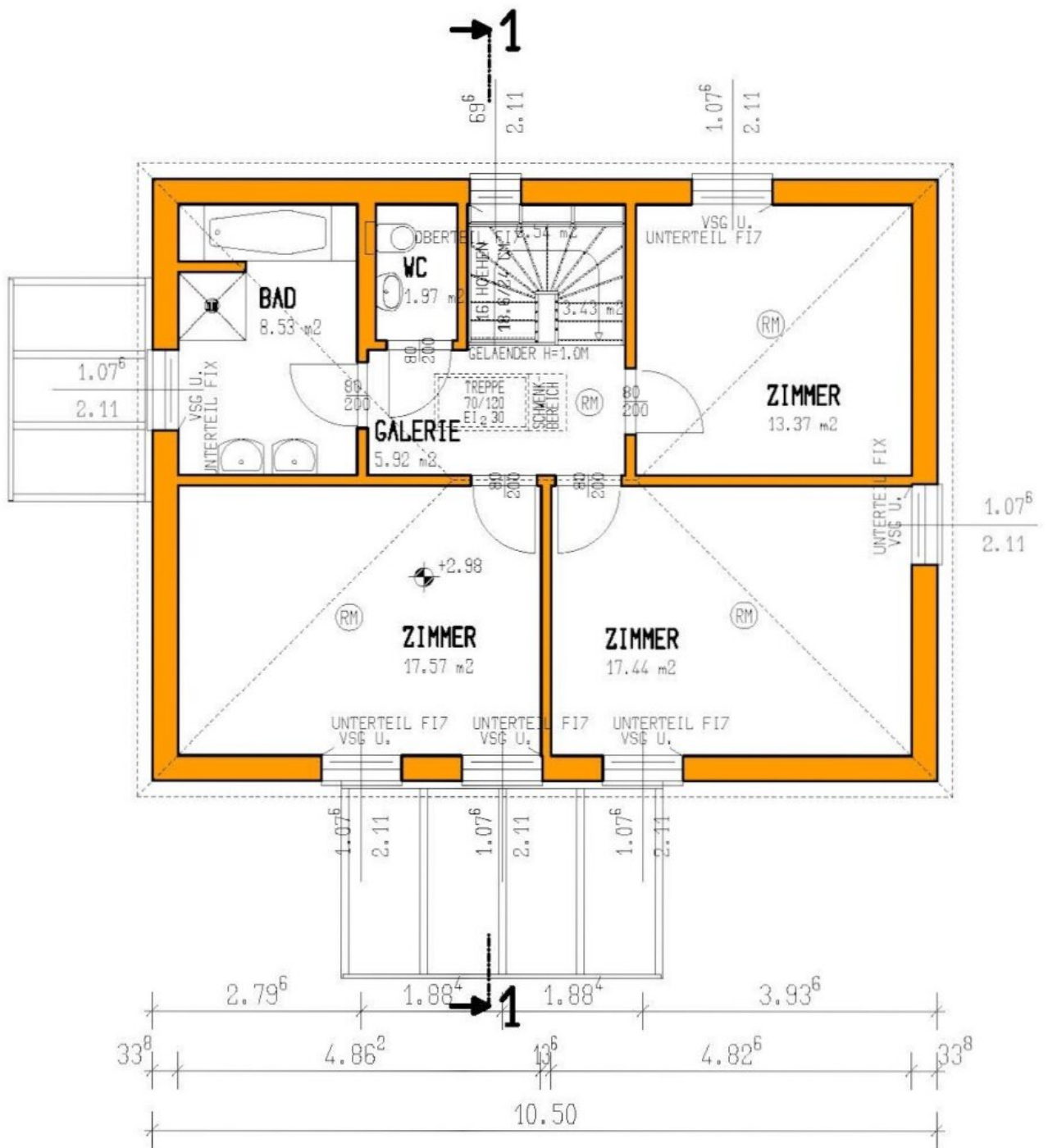












## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine charmante Liegenschaft in ruhiger Lage. Das Haus wurde 2017 erbaut und verfügt über eine Wohnfläche von 130 m<sup>2</sup>.

In insgesamt 5 Zimmern finden Sie ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnbedürfnisse. Der Garten mit einer Größe von 892 m<sup>2</sup> reicht um das Haus und lässt jedes Hobbygärtnerherz höherschlagen.

Das Einfamilienhaus ist in einem gepflegten Zustand und überzeugt durch eine attraktive Architektur und gemütlichem Charme.

Auf der Grundstücksgröße von insgesamt 1.050 m<sup>2</sup> steht zusätzlich ein Gartenhaus und eine große Doppelgarage mit inkludiertem Carport zur Verfügung. Zusätzliche Parkmöglichkeiten befinden sich auf dem Grundstück, so dass Sie sich keine Gedanken machen müssen, wo die Familie und Ihre Freunde parken werden.

Beheizt wird das Haus mittels Lüftungsheizung und Infrarotpaneelen. Eine kontrollierte Wohnraumbelüftung spart Energiekosten und sorgt dafür dass das Haus im Winter wohlig warm und im Sommer angenehm kühl ist. Die Möglichkeit eine Photovoltaikanlage auf das Dach zu montieren ist gegeben.

Aufteilung Erdgeschoß:

Windfang

Großer Vorraum

Großzügiger Wohn/Essbereich

Hochwertige Küche mit Kücheninsel

Gästezimmer/Büro

Duschbadezimmer mit Gäste-Toilette

Ausgang auf die überdachte Terrasse mit Markise und Garten



Abstellraum unterhalb der Treppe

Aufteilung Obergeschoß:

Aufgangsbereich mit Bücherregal

Drei Schlafzimmer (13,37/17,44/17,57 m<sup>2</sup>)

Hauptbadezimmer mit Badewanne + Infrarotsauna

Separate Toilette

Ausstattung:

5 Zimmer

Einbauküche

Überdachte Terrasse mit Markise

Garten

Gartenhaus

2 Bäder

2 Toiletten

Fenster mit Rollläden

Abstellraum unterhalb der Treppe

Infrarotsauna

Doppelgarage + Carport

Lüftungsheizung + Infrarotpaneel

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin – ich freue mich darauf, Sie bei einem Termin begrüßen zu dürfen und Ihnen das Haus persönlich zu zeigen.

Bei Anfrage erhalten Sie vorab ein ausführliches Exposé.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <6.500m

Apotheke <6.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m

Kindergarten <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <6.000m

Bäckerei <4.500m

Einkaufszentrum <6.500m

#### **Sonstige**

Bank <3.500m

Geldautomat <3.500m

Post <6.500m

Polizei <6.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap