

## Luxus trifft auf Natur: Ihr neues Zuhause in Sipbachzell



Wohnzimmer

**Objektnummer: 3792\_382**

**Eine Immobilie von RE/MAX Panorama**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4621 Sipbachzell
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	170,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A++ 46,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,78
<b>Kaufpreis:</b>	850.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

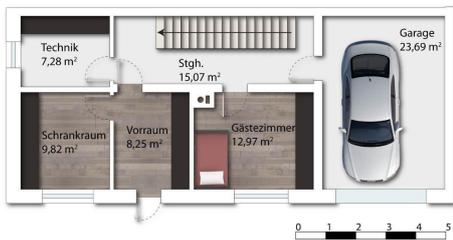
3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Ivana Jurinovic**

RE/MAX Panorama  
Jägerweg 2

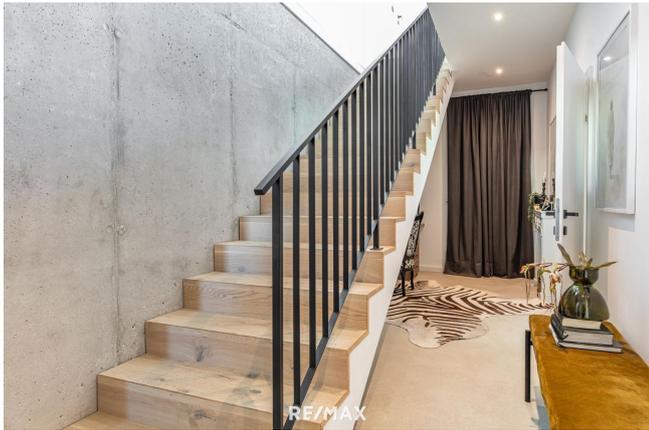


RE/MAX



RE/MAX







## Objektbeschreibung

Dieses beeindruckende Haus auf einem 1097 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet mit ca. 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Platz für Ihre Familie.

Der großzügige Wohnbereich kombiniert Sichtbeton für einen modernen Look mit klassischem Fischgrätparkett – eine perfekte Balance aus Industrie-Charme und Eleganz.

Highlights:

- + hochwertige Küche für gesellige Abende
- + 2 Bäder für optimalen Komfort
- + beheizter Pool mit Abdeckung
- + Garten mit Obstbäumen, Grillplatz, Gartenhütte (Stromanschluss, WLAN)
- + Balkon mit herrlichem Ausblick
- + Schaukel im Wohnzimmer für kreative Wohnideen
- + Wandkleid als stilvoller Blickfang
- + Kamin für gemütliche Stunden

Raumaufteilung:

Untergeschoss: Vorraum, Garderobe, Technikraum, Gästezimmer

Erdgeschoss: Wohn-/Essbereich mit Küche, Elternschlafzimmer, 2 Kinderzimmer, 2 Bäder, Balkon

Moderne Annehmlichkeiten:

- + Fußbodenheizung
- + Photovoltaik & Luftwärmepumpe
- + elektrische Raffstores & zentrale Haussteuerung
- + Alarmanlage & Überwachung für Sicherheit
- + praktische Vorteile wie ein Regenwassertank, eine zweite Zufahrt und die Möglichkeit, das Grundstück aufzuteilen, runden das Angebot ab.

Ruhige Lage im Grünen mit einer 23 m<sup>2</sup> großen Garage und zwei Parkplätzen – ideal für Familien oder als Rückzugsort.

Doppelmakler:

Wir werden als Immobilienmakler kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs (siehe §5, Abs. 3 Maklergesetz) als Doppelmakler tätig und haben sohin beide Seiten des Vertrages (Verkäufer-Käufer, Vermieter-Mieter) zu unterstützen. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können.

#### Nebenkosten:

Im Verkaufspreis nicht enthalten sind insbesondere die Grunderwerbsteuer (3,5%), die Grundbuchseintragungsgebühr (1,1%), Maklerprovision (3,6%) die Vertragserrichtungskosten, Barauslagen, etc. Im Werbeprospekt enthaltene Einrichtungsgegenstände sind nicht kaufgegenständlich, sondern dienen nur der Veranschaulichung.

#### Haftungserklärung zum Inserat:

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden. Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Zwischenverwertung, Irrtum, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Sofern es sich bei Bildern um Visualisierungen handelt, können Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung resultieren. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das auf Fotos oder Visualisierungen ersichtliche Mobiliar bzw. Inventar nicht Bestandteil des inserierten Preises ist. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 46.9 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse A++

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenerg0.78

ieeffizienz:

Klasse Faktor Gesa A

mtenergieeffizienz: