

## **Traumhaus in absoluter Ruhelage**



**Objektnummer: 1005**

**Eine Immobilie von DENICH-REAL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                        |
|--------------------------|------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Einfamilienhaus |
| <b>Land:</b>             | Österreich             |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 3413 St. Andrä-Wördern |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt               |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                 |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 240,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 360,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Zimmer:</b>           | 6                      |
| <b>Bäder:</b>            | 2                      |
| <b>WC:</b>               | 2                      |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                      |
| <b>Stellplätze:</b>      | 2                      |
| <b>Garten:</b>           | 600,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Keller:</b>           | 120,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 1.290.000,00 €         |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                        |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



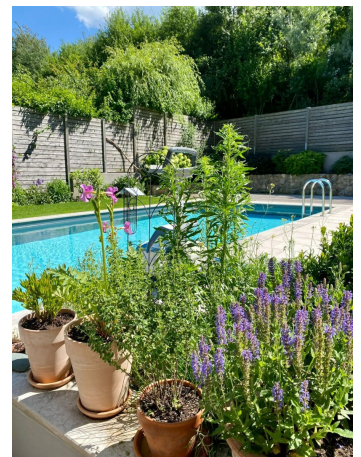
**Martina Denich-Kobula**

DENICH-REAL Immobilien GmbH  
Anreitergasse 5  
1230 Wien

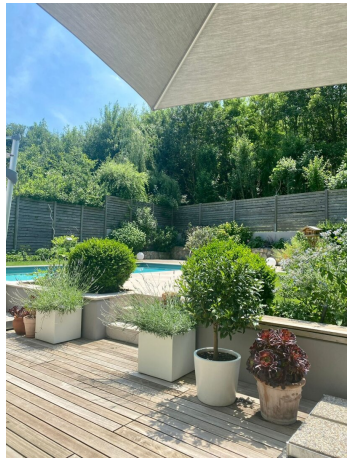
T +43 664 4609630  
H +43 664 4609630

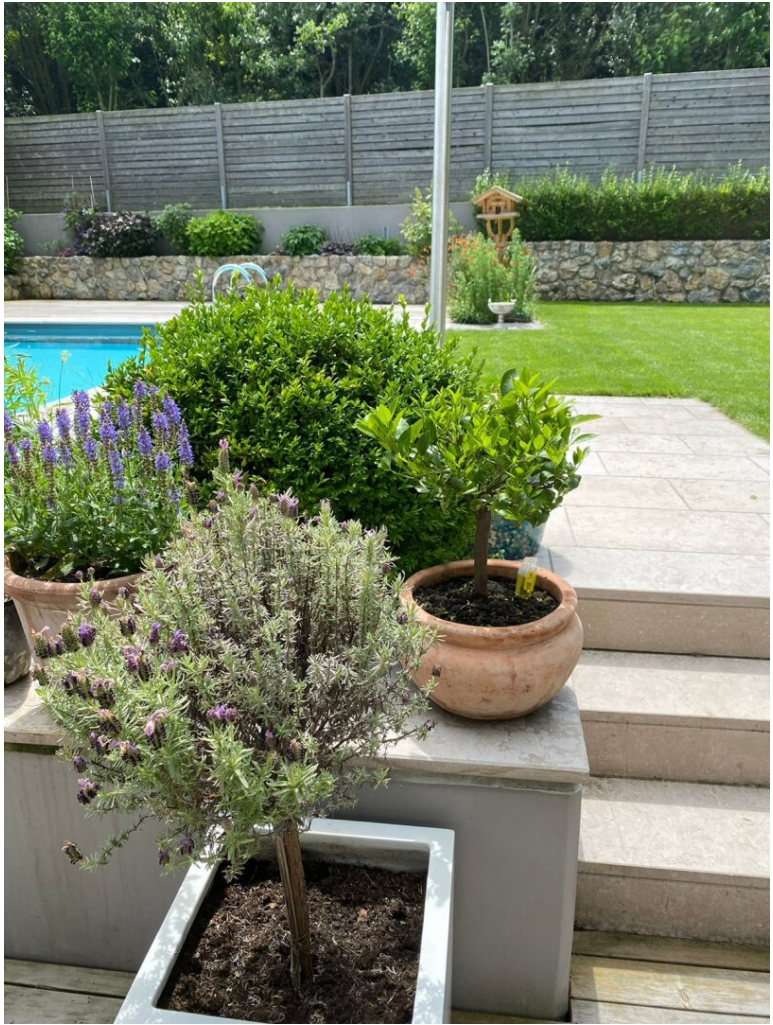
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur



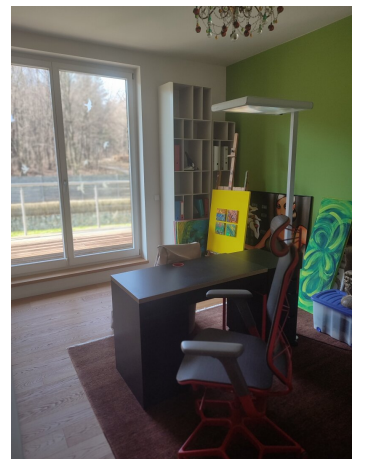


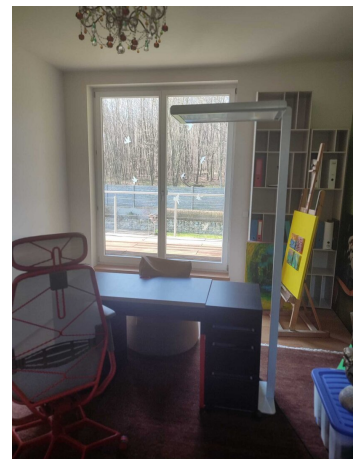
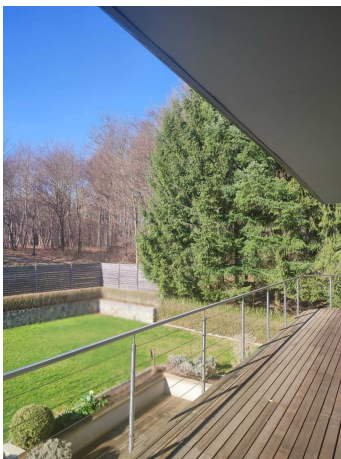




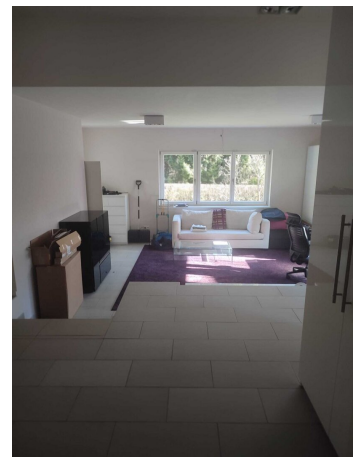


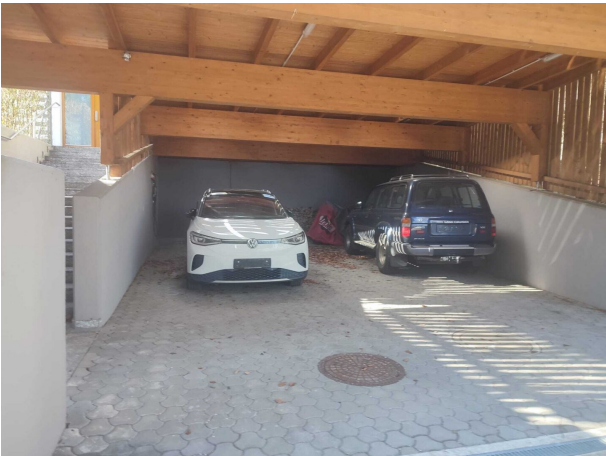
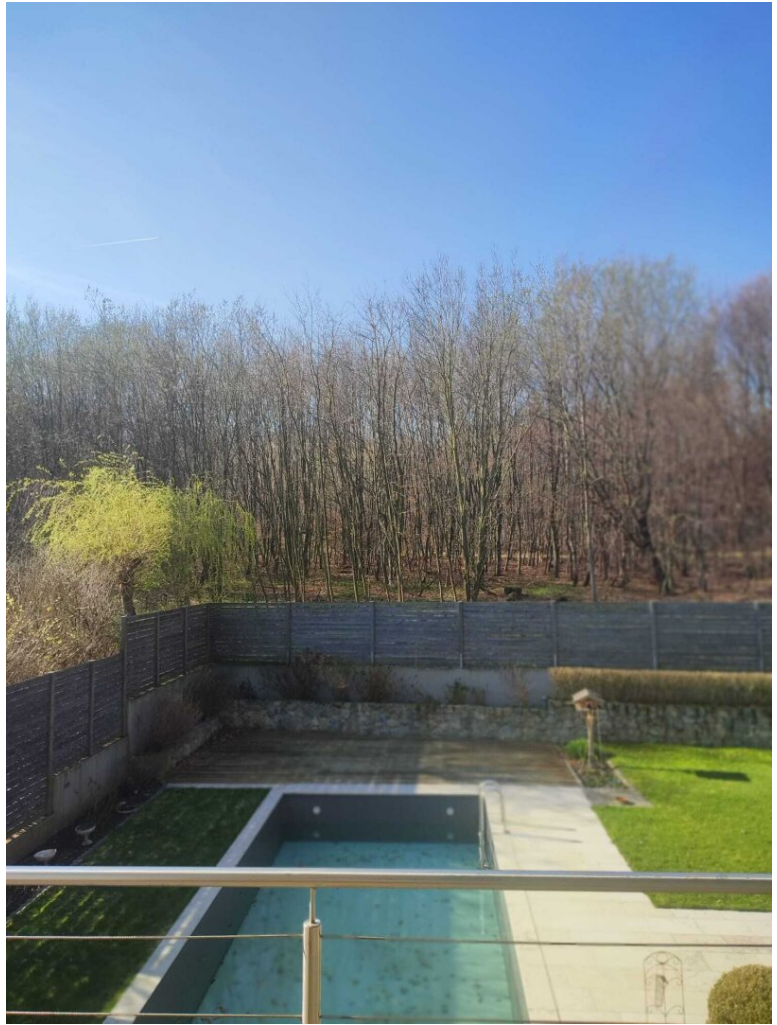


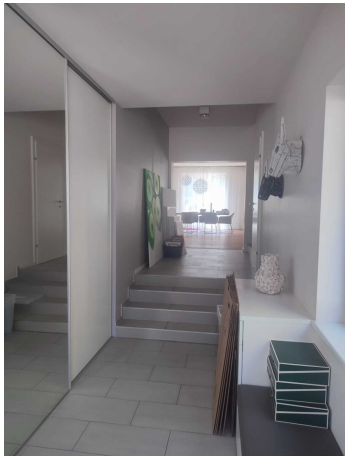
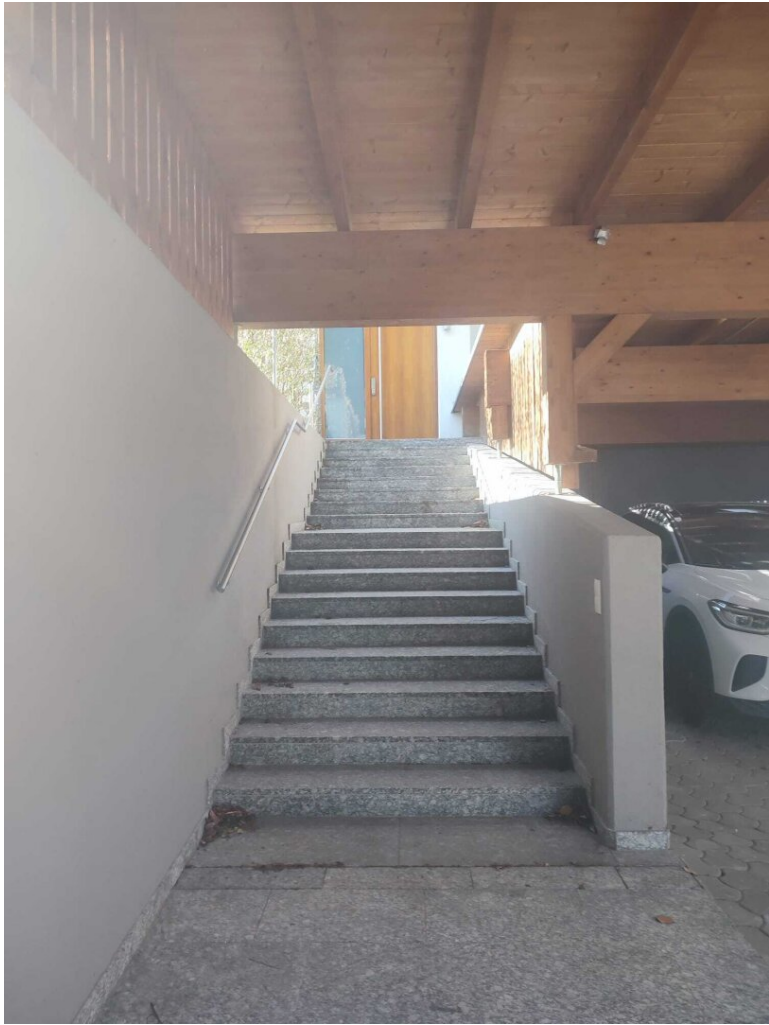




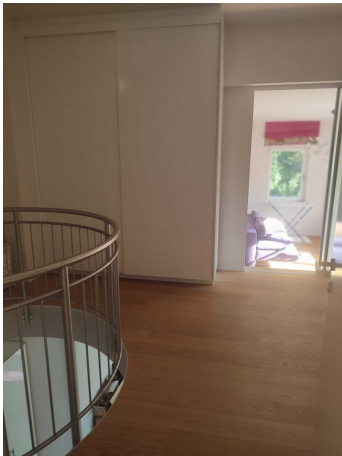


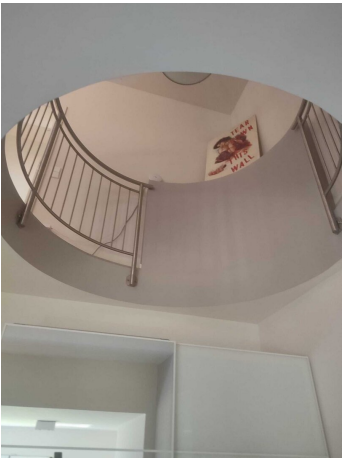


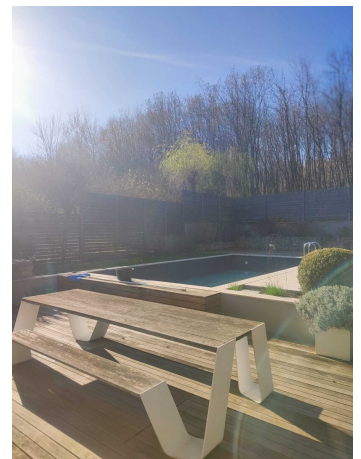




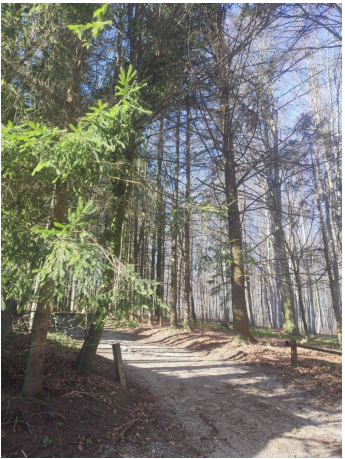






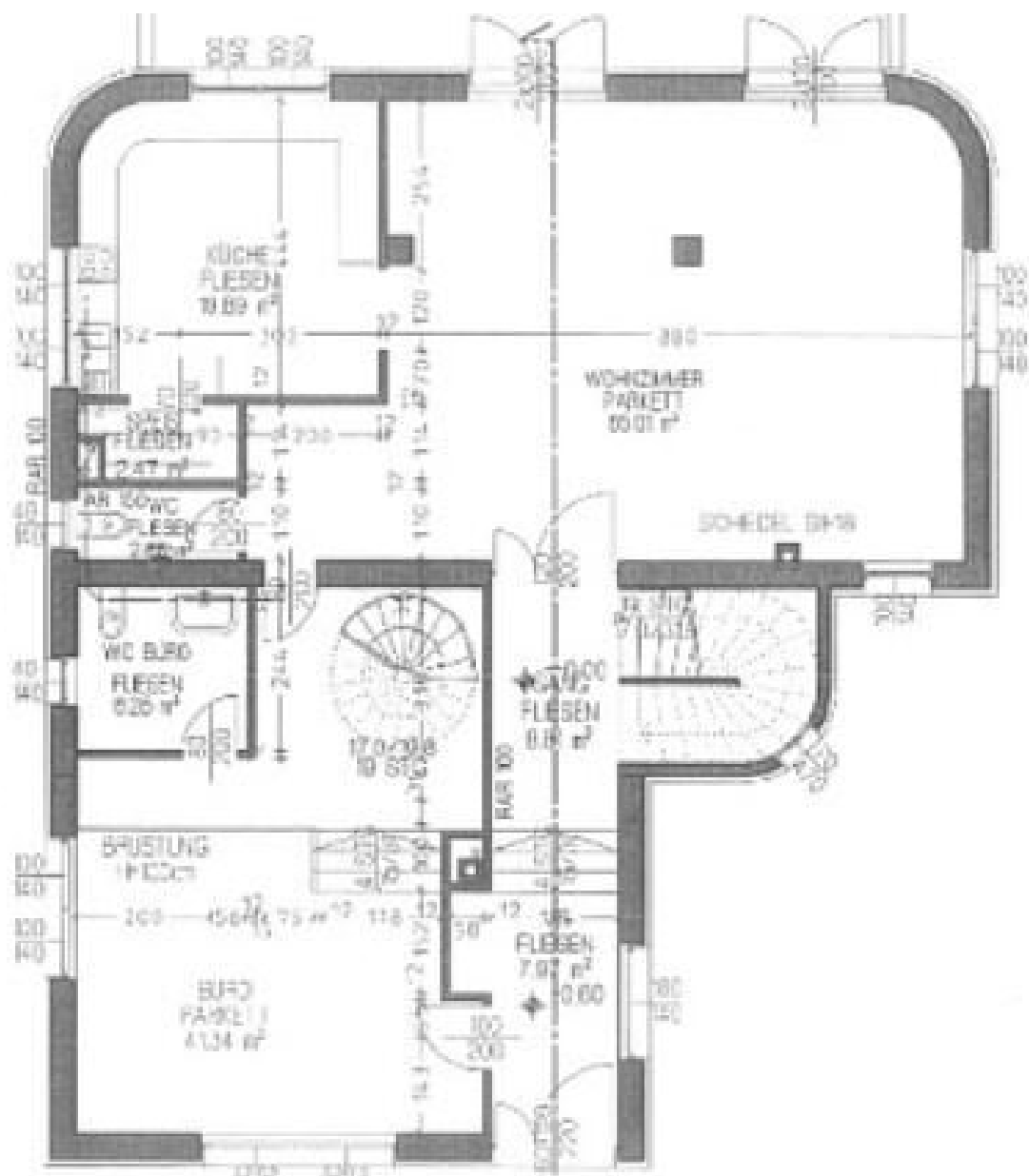






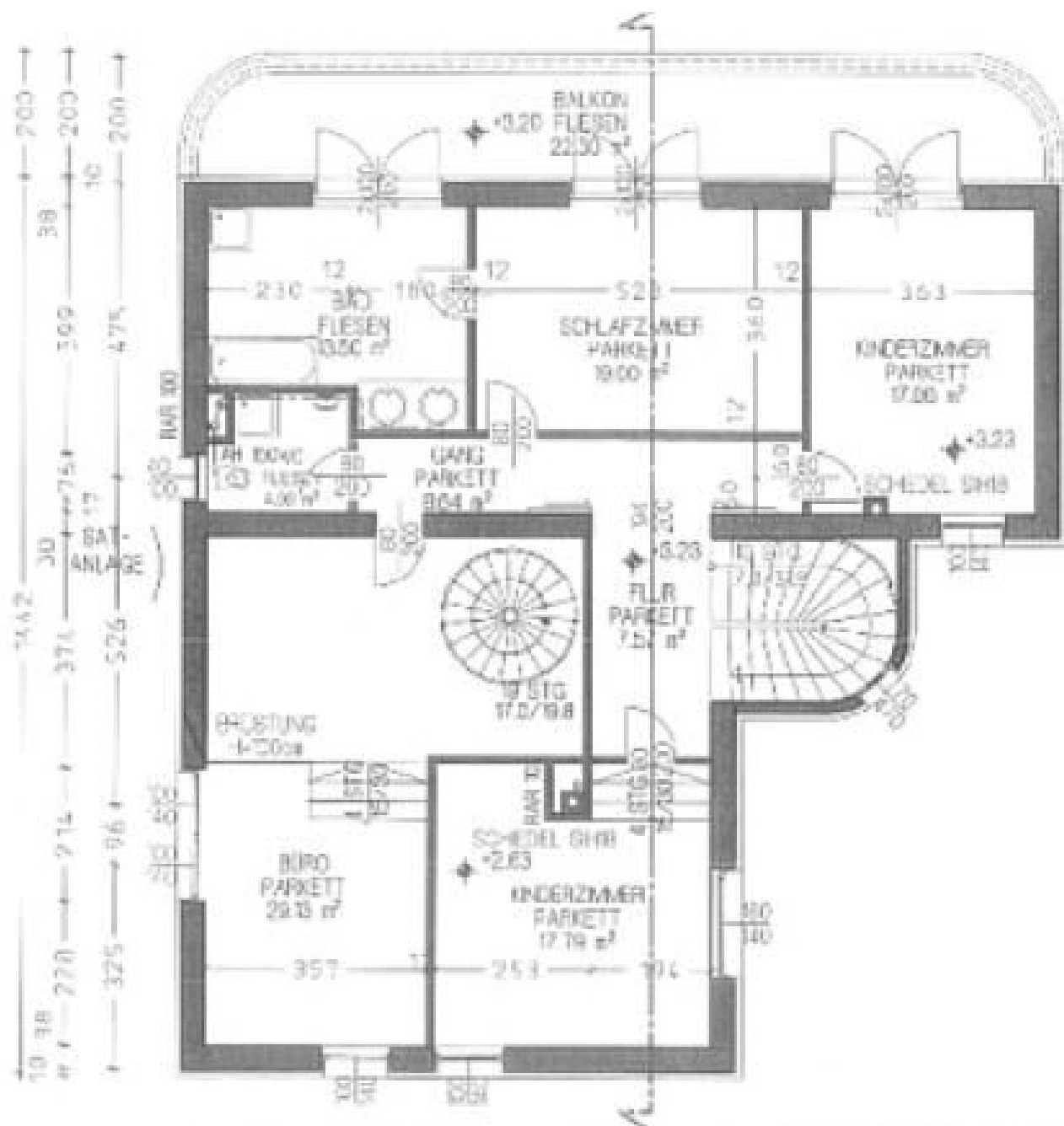


18  
 3,8 22,8 2,14 19,4 7,6 10,4 7,6 16,6 2,14 2,19 3,8  
 52,5 9,6 29,1 23,5 17 25,3 9,6 3,16 10



21,6 33,7 2,14 17,0 9,6 2,24  
 11,0 17,6 2,49 17,0 2,14 16,3 4,6





## Objektbeschreibung

Das zu verkaufende Haus ist etwas ganz Besonderes!

Sie betreten das Haus durch einen Vorraum, der mit einem großen Einbauschränk versehen ist, in dem Sie alle Mäntel und Jacken verstauen können

Rechts neben dem Eingangsbereich befindet sich eine kleine Wohneinheit, die entweder als Einliegerwohnung oder als Büro verwendet werden kann.

Diese Einheit verfügt über einen Wohnbereich und über ein extra Bad. Wenn man möchte, könnte man über eine noch zu errichtende Treppe auch ein Schlafzimmer erreichen.

Geht man im Eingangsbereich weiter, kommt man in das große Wohnzimmer. Durch die großen Fensterflächen ist der Wohnbereich nicht nur sehr hell, sondern es gehen auch Innen- und Außenbereich fließend ineinander über. Der Wohnbereich gliedert sich in den Essbereich, der unmittelbar neben der separaten Küche liegt, und in den eigentlichen Wohnbereich mit einem gemütlichen Kamin. Hier gibt es Fenster in nahezu alle Himmelsrichtungen und dadurch ist die Beleuchtung einfach ideal.

Die Küche ist wunderschön verbaut und mit allen nötigen Elektrogeräten eingerichtet, die Sie für modernes Kochen brauchen. Sie verfügt über einen großen amerikanischen Kühlschrank und über ein großes Fenster zur Terrasse und zum Pool hin. Daher ergibt sich die Möglichkeit, hier ihre Familie oder ihre Gäste direkt zu versorgen. Darüber hinaus gibt es auch noch eine sehr große Speisekammer.

Im ersten Stock befinden sich die 3 Schlafzimmer des Hauses und ein großes Badezimmer. Ein südseitiger Balkon ergänzt hier das Wohngefühl perfekt.

Der Garten ist nahezu uneinsichtig und wird durch den großen Pool dominiert, aber auch Blumen und Gemüse finden genügend Platz. Der Pool ist von einer großzügigen Terrasse eingerahmt und hat natürlich auch eine Außendusche.

Die Terrasse lädt Sie zu gemütlichen Stunden mit Freunden oder einfach nur zum Relaxen ein.

Natürlich verfügt das Haus auch über einen großen Keller, der als Sauna oder Fitnessbereich verwendet werden kann und jede Möglichkeit für Stauraum bietet.

Der Carport für 2 Autos hat einen direkten Zugang zum Haus und ist mit einem Elektroanschluss ausgestattet.

Anschauen lohnt sich auf jeden Fall!

**Noch nichts gefunden? Wir suchen gerne die passende Immobilie für sie und informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu ihr Denich Real Immobilienservice

[Suchagent anlegen](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m

Apotheke <3.000m

Krankenhaus <9.000m

Klinik <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <3.000m

Universität <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <10.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <3.000m

Bank <3.000m

Post <3.000m

Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <9.500m

Straßenbahn <9.500m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap