

**Hochwertiger Neubau Bungalow mit sonnigem Garten mit
Aussicht, in den Niederen Tauern - mit Wohnrecht - Ihr
Investment in die Zukunft!**



Objektnummer: 961/35534

**Eine Immobilie von Real-Service für steirische Sparkassen
Realitätenvermittlungs-Ges.m.b.H.**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8763 Pölstal
Baujahr:	2023
Möbliert:	Voll
Nutzfläche:	95,00 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	49,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	329.900,00 €
Betriebskosten:	150,00 €
Heizkosten:	100,00 €
Provisionsangabe:	

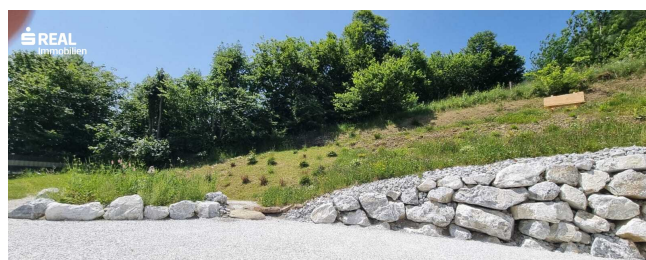
11.876,40 € inkl. 20% USt.

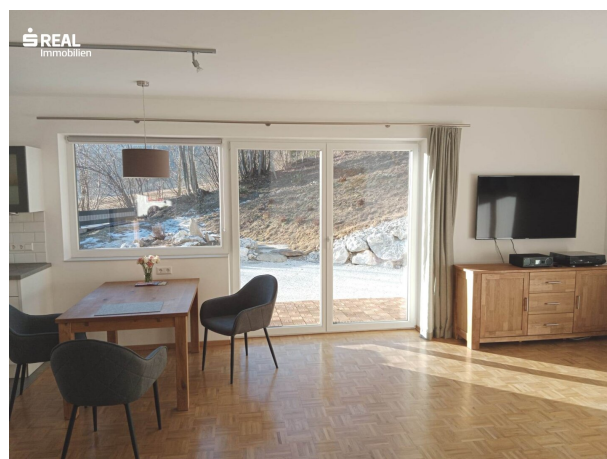
Ihr Ansprechpartner



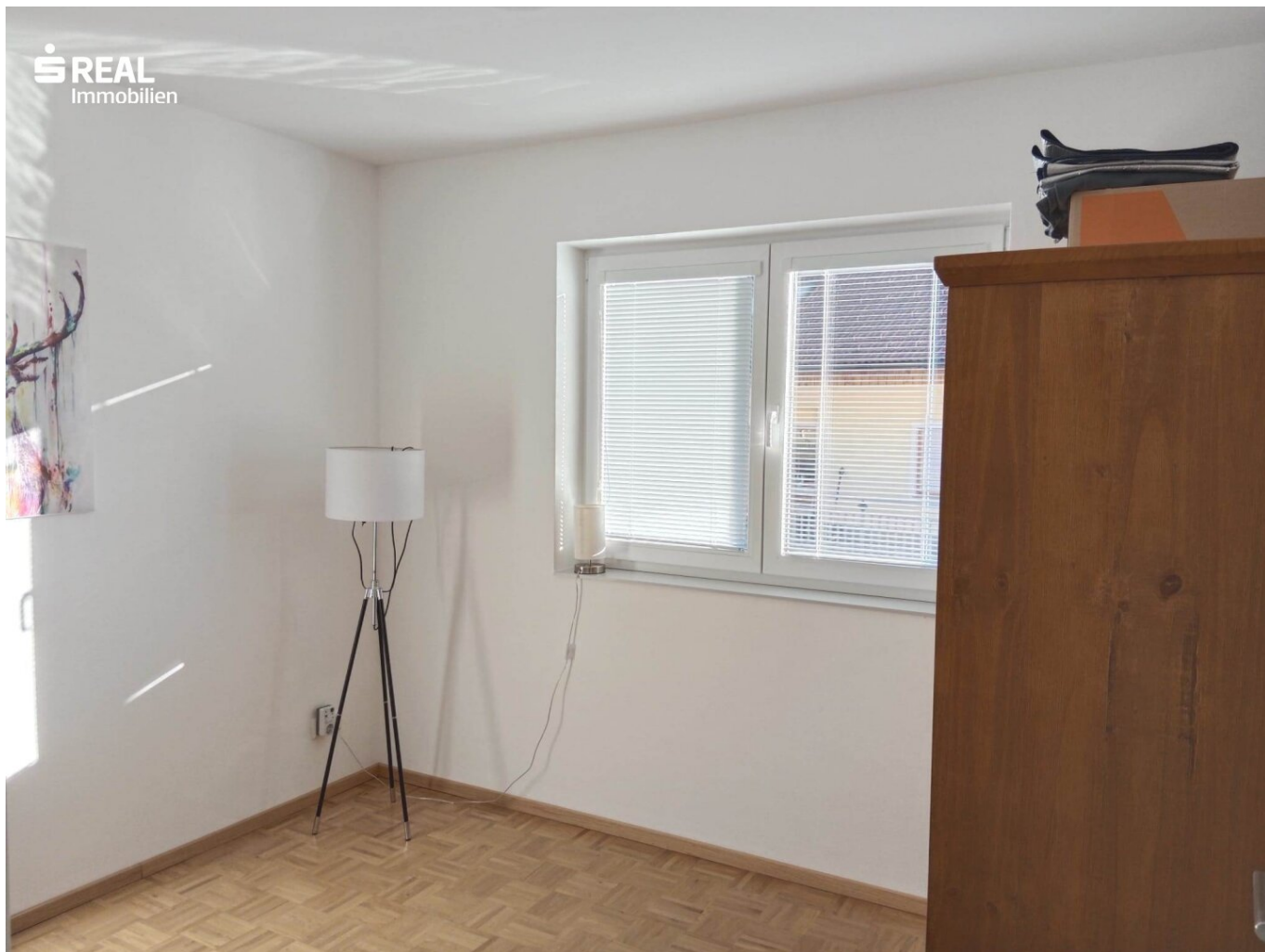
Sonja Mühlbacher-Kolhuber

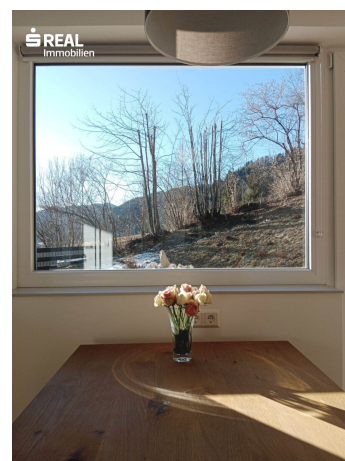
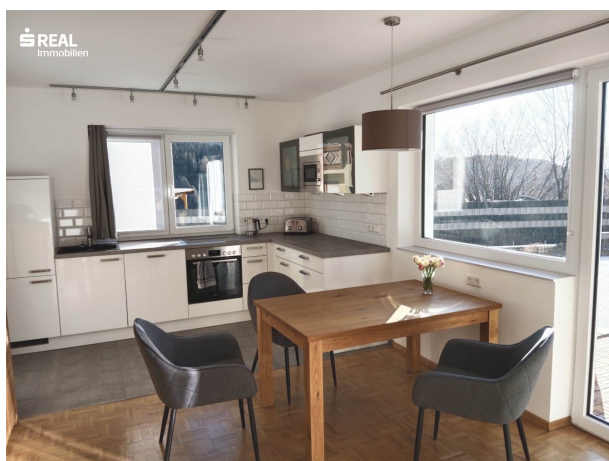
s REAL - Knittelfeld
Hauptplatz 7
8720 Knittelfeld











Objektbeschreibung

Ihr Investment in die Zukunft – hochwertiger Bungalow aus dem Jahre 2024

Ein neuer, hochwertiger Bungalow, erbaut aus Ytong Ziegel, gelangt zum preiswerten Verkauf, mit Wohnrecht. Details dazu gerne auf Anfrage.

Ideales Wochenend- oder Ferienhaus

Inmitten der Niederen Tauern, in herrlicher Lage auf einem Hang, mit schöner Aussicht auf das Tal.

- Der lichtdurchflutete Bungalow befindet sich auf einem 944m² großen Grundstück mit südseitigem Terrassenbereich.
- Großzügige Zufahrt mit mehreren Stellplätzen, praktischem Doppelcarport und Gerätehaus.
- Direkt beim Eingang finden Sie einen knapp 10 m² großen Abstellraum für weiteren Stauraum.
- Sie erreichen den Hauszugang trocken und erreichen den geräumigen Flur.

Offene und helle Raumgestaltung

Dieses Konzept zieht sich durch die moderne Liegenschaft. Die lichtdurchfluteten, großzügigen Räume bieten beste Wohnqualität und jederzeit einen wunderschönen Blick in die umliegende Natur.

Den Mittelpunkt bildet der wunderschöne Wohn-, Küchen- und Essbereich mit Zugang zur südseitigen Terrasse mit Aussicht. Die moderne Einbauküche glänzt mit hochwertigen Elektro-Geräten und lässt keine Wünsche offen. Eine praktische Speis sorgt für zusätzlichen Stauraum. Vom gemütlichen Essbereich aus blickt man während der Mahlzeiten in die Natur...

Das Wohnzimmer bietet ebenfalls Freiblick für entspannende Stunden – ein Rückzugsort par excellence für alle, die nach einem anstrengenden, aber schönen Tag in der Natur entspannen wollen.

- Ruhiges Schlafzimmer, zum Hang hin ausgerichtet, bietet absolute Ruhe.
- Gästezimmer für Besuch oder als Kinderzimmer nutzbar.
- Eigenes Arbeitszimmer vorhanden – insgesamt 3 Schlafzimmer oder andere Verwendungsmöglichkeiten.

Großzügiges Badezimmer

Das Badezimmer ist top-modern und hochwertig ausgestattet mit:

- Fenster
- Großformatigen Fliesen
- Waschbecken
- Bodenebener Dusche
- WC
- Bidet
- Praktischem Handtuchrockner

Dachboden

Bietet viel Platz für eventuelle weitere Ausbauwünsche.

Energieeffizienz

Energieeffizientes Heizen garantiert die Fernwärme mittels Fußbodenheizung. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Stromboiler.

Charmante Gemeinde Möderbrugg

Möderbrugg zeichnet sich durch ihre idyllische Lage und hohe Lebensqualität aus. Umgeben von wunderschöner Natur, bietet der Ort eine perfekte Mischung aus Ruhe und guter Infrastruktur. Supermarkt, Gasthaus und Bushaltestelle befinden sich wenige Gehminuten entfernt.

Dennoch inmitten der herrlichen Natur gelegen, nahe den Wintersportorten Hohentauern und Lachtal. Das Wander- und Tourenski-Paradies Niedere Tauern befindet sich direkt vor der Haustüre.

Das Kärntner Seengebiet erreichen Sie in einer guten Fahrstunde mit dem PKW. Wörther See, Ossiacher See und Faaker See sind somit für einen Tagesausflug erreichbar. Die italienische und slowenische Grenze ist in gut 1h40 min erreichbar, und das Küstenland mit Triest oder Grado im Friaul erreichen Sie in ca. 3 Fahrstunden. Eine perfekte Lage für ein Feriendomizil oder aktive Menschen, die vielfältige Möglichkeiten schätzen.

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung! Scheuen Sie sich nicht, mich für weitere Auskünfte zu kontaktieren. Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme!

HWB: 49,7 kWh/m²a

Kaufpreis: € 329.900,-

Honorar: 3% des Kaufpreises + 20 % UST

Bei Interesse Kontaktaufnahme bitte per Mail - katarina.trajkovic@sreal.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <9.000m

Sonstige

Post <4.000m

Geldautomat <9.000m

Bank <9.000m

Verkehr

Bus <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap