

Wohnen, Wiesen, Weitblick – Ein Haus fürs Leben



Außenansicht

Objektnummer: 0004005968

Eine Immobilie von Real-Treuhand Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4155 Nebelberg
Baujahr:	2003
Wohnfläche:	120,00 m²
Nutzfläche:	400,00 m²
Gesamtfläche:	1.040,00 m²
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	D 103,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,92
Kaufpreis:	395.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andrea Hofmann

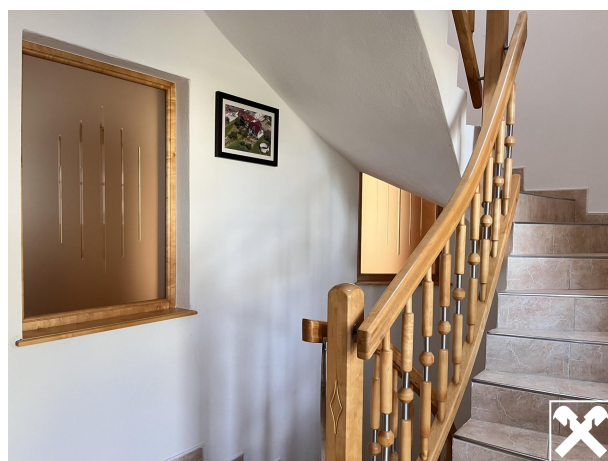
Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH
Europaplatz 1a
4020 Linz

T +43 50 6596 8002 8419
H +43 676 8141 8422







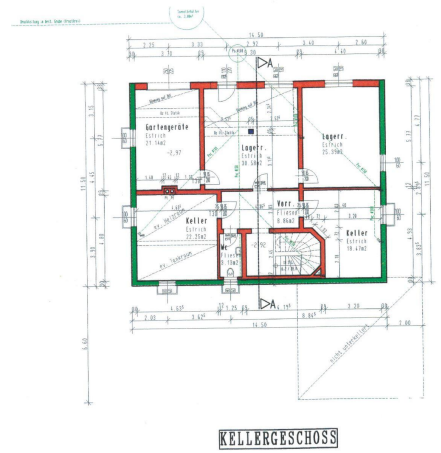
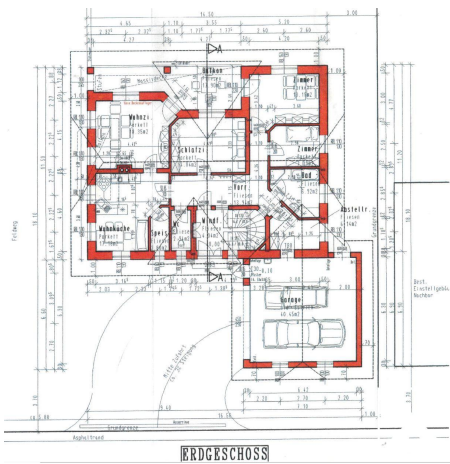


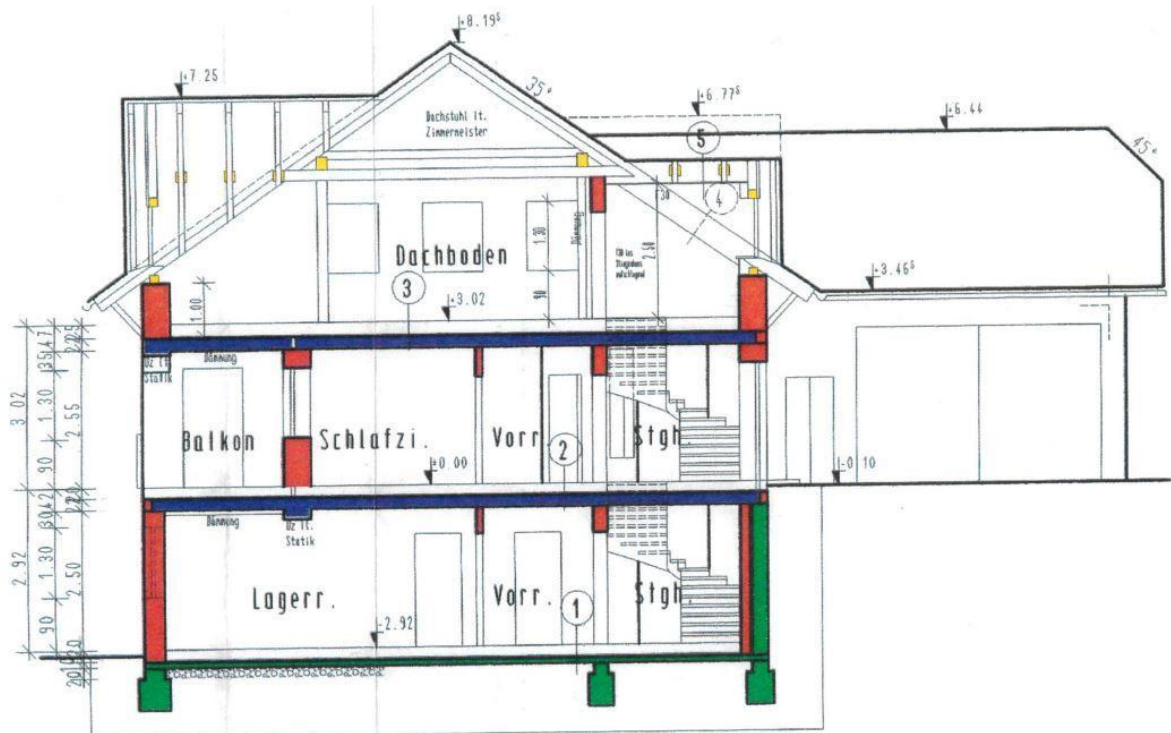












SCHNITT A-A

Objektbeschreibung

Im Dorfgebiet einer kleinen Gemeinde nahe der Grenze zu Deutschland und nur ca. 15 Fahrminuten von der Bezirkshauptstadt Rohrbach entfernt, erwartet Sie dieses großzügige Wohnhaus mit exzellenter Bausubstanz und vielseitigen Möglichkeiten. In den umliegenden Orten befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten, Ärzte, Sportplätze, Freibad, Naturbadeseesee und Restaurants.

Das Haus wurde in hochwertiger Ziegel-Massivbauweise errichtet und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung. Im Erdgeschoss befindet sich eine bezugsfertige Wohneinheit – ideal für eine kleine Familie. Zwei Schlafzimmer, ein Büro, ein Waschraum, ein Badezimmer mit Badewanne sowie eine großzügige Wohn-Essküche und ein gemütliches Wohnzimmer mit Kamin schaffen eine behagliche Wohnatmosphäre. Der direkte Zugang auf die große Terrasse eröffnet traumhafte Ausblicke auf die umliegenden Wiesen und Felder. Ein zusätzliches Highlight ist die Verglasung am Balkon, sodass Sie auch an kühleren Tagen das Gefühl haben, mitten in der Natur zu sein – geschützt und doch draußen.

Die Wohneinheit im Erdgeschoss des Hauses ist mit einer komfortablen Fußboden- und Wandheizung ausgestattet – für wohlige Wärme in jeder Jahreszeit. Glasfaseranschluss sorgt für schnelle und stabile Internetverbindungen – Homeoffice ist hier problemlos möglich. Die Immobilie ist voll möbliert – Sie können sofort einziehen: *Koffer packen und losleben!*

Das Dachgeschoss kann zu einer weiteren Wohneinheit fertig gestellt werden und wartet auf Ihre Ideen. Auch von diesem überdachten großzügigen Balkon hat man eine wunderbare Fernsicht. Auch das Untergeschoss bietet viel Potential, ob als weitere Wohneinheit mit separatem Eingang und Garage – als zusätzlichen Wohnraum oder für Hobbys, Werkstatt oder Lagerfläche. Bei Bedarf lässt sich das Haus auf bis zu drei separate Einheiten aufteilen.

Der große Garten bietet viel Platz zum Entfalten: Ob eigener Gemüseanbau, Hühnerhaltung oder eine Spielwiese für Kinder – hier ist alles möglich. Bestehende Bäume sorgen für natürliche Schattenplätze und schaffen eine ruhige, grüne Oase.

Die Nähe zur deutschen Grenze eröffnet zusätzliche Möglichkeiten – sei es beruflich, wirtschaftlich oder privat.

Doppelgarage, Garage, Erdwärmeheizung, Fußboden- & Wandheizung, Kamin, Loggia, überdachter Balkon, Glasfaseranschluss, Wasser- und Kanalanschluss, großer Garten,

Ausblick, voll möbliert, nicht barrierefrei, sofort verfügbar. Ich freue mich auf Ihre Anfrage!