

## „Dolce Vita“ im Südburgenland – Einziehen & Wohlfühlen!



**Objektnummer: 6361/292**

**Eine Immobilie von SAW Consulting e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7512 Kohfidisch
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	129,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Garten:</b>	1.400,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 149,13 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,72
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dipl. BW Anke Schuch**

SAW Consulting e.U.  
Kirchenstraße 14  
7431 Bad Tatzmannsdorf







# Objektbeschreibung

## Willkommen im Paradies!

Dieses **liebevoll gepflegte Einfamilienhaus** mit **Pool**, **drei Garagen** und einem **wunderschön angelegten Garten** befindet sich in herrlich ruhiger Grünruhelage am Ortsrand von **Kohfidisch**. Das Grundstück umfasst ca. **1.704 m<sup>2</sup>** – ideal für Familien, Ruhesuchende oder Gartenliebhaber.

Der **1974** errichtete **Bungalow** bietet auf rund **129 m<sup>2</sup>** Wohnfläche:

- Vorraum / Flur
- Großzügiger Wohn-Essbereich
- Küche mit Speis
- Schrank-/Bügelraum mit Waschmaschine & Trockner
- 1 Schlafzimmer
- 1 Büro / Gästezimmer / Kinderzimmer
- Badezimmer mit Dampf-Dusche, Badewanne & Schminktisch
- Separates WC

Zwei **überdachte Terrassen** (ca. 30 m<sup>2</sup> gesamt) nach **Osten und Süden** laden zum Frühstück im Grünen oder entspannten Sommerabenden ein.

**Der Poolbereich bildet das Herzstück der gepflegten Gartenlandschaft.** Der beheiz- und beleuchtbare Pool hat eine moderne Überdachung, die sich platzsparend unter die Terrasse schieben lässt. Der Garten selbst begeistert mit **liebvollen Details und spürbarer Ruhe**: Ob beim **Rückzug in eine der Sitznischen**, beim **Arbeiten in den Hochbeeten** oder beim **Abendessen im Freien** – dieser Außenbereich schafft Raum für echte Lebensqualität.

Das Haus ist **unterkellert**: dort befinden sich unter anderem der **Heizraum**, ein **Fitnessraum** und eine **integrierte Doppelgarage**. Eine **dritte Garage** mit Zugang zum Erdgeschoss ergänzt das Raumangebot.

Technisch ist die Immobilie hervorragend ausgestattet:

- **Holzvergaserofen, Öl-Brennkessel und Luftwärmepumpe**
- **Kamin** für gemütliche Wintertage
- **Klimagerät** für heiße Sommertage
- **Wasseraufbereitungsanlage**
- **Alarmanlage**
- **Holz-Alu-Fenster mit Rollläden (teils elektrisch)**
- **Vorbereitung für Photovoltaik**

Das Haus wird **voll möbliert verkauft** und kann **nach Vereinbarung** sofort bezogen werden.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem **außergewöhnlich gepflegten Domizil** – eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des südburgenländischen Wein- und Thermengebiets.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <7.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <7.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

Geldautomat <8.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Flughafen <4.000m

Bahnhof <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap