

## **Großes Einfamilienhaus mit moderner Ausstattung**



**Objektnummer: 3845\_491**

**Eine Immobilie von RE/MAX Select**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Beethovenstraße 1
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3311 Zeillern
Baujahr:	2024
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	198,00 m²
Nutzfläche:	250,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	B 36,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	849.000,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

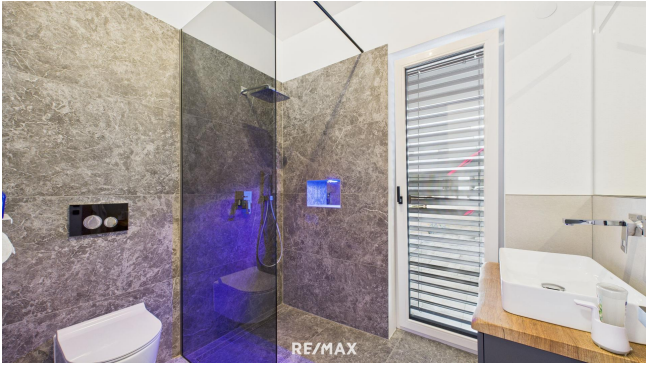
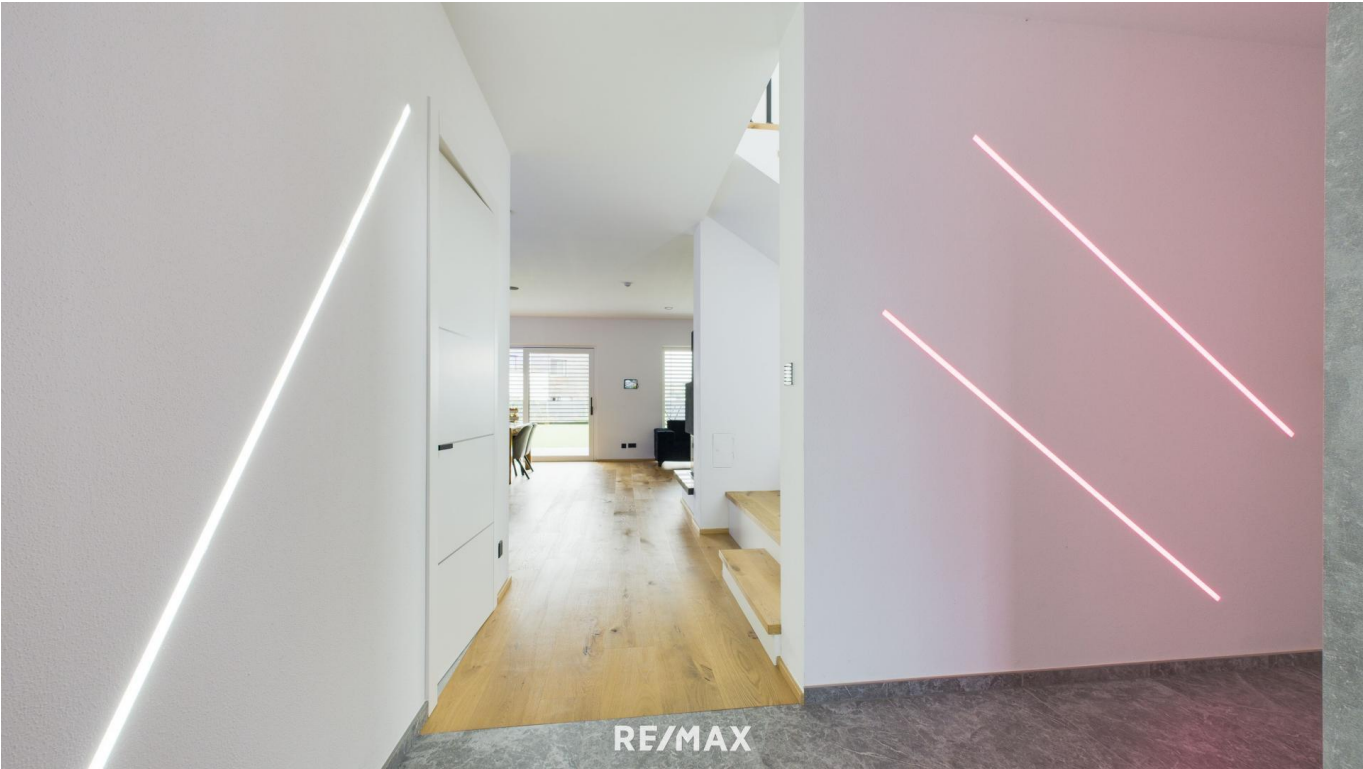


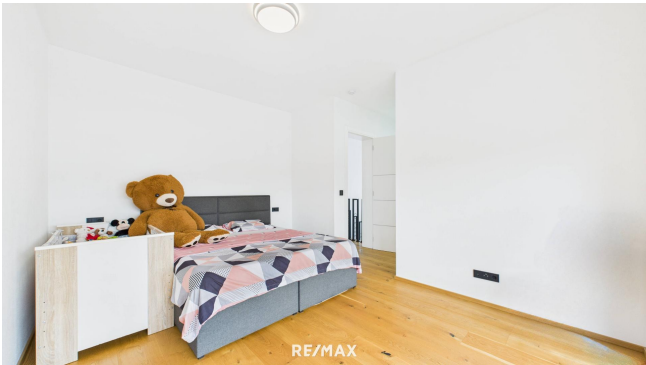
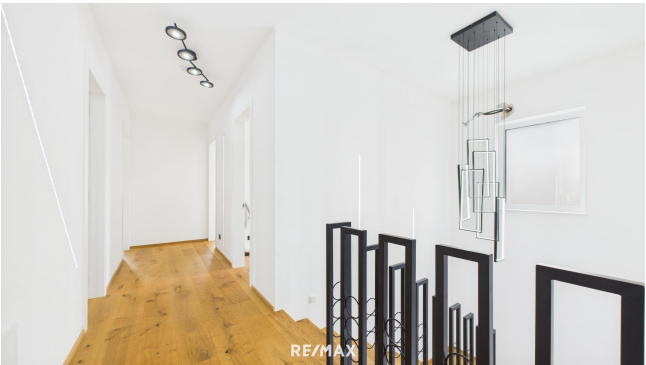
**Carmen Starrermayr**



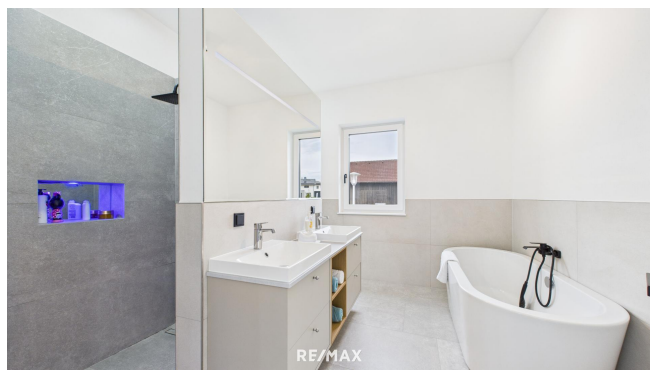
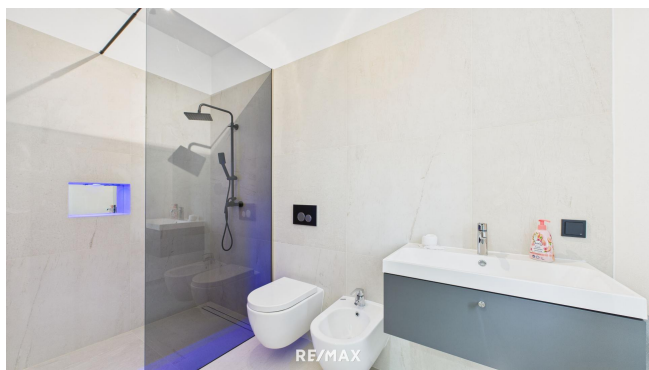
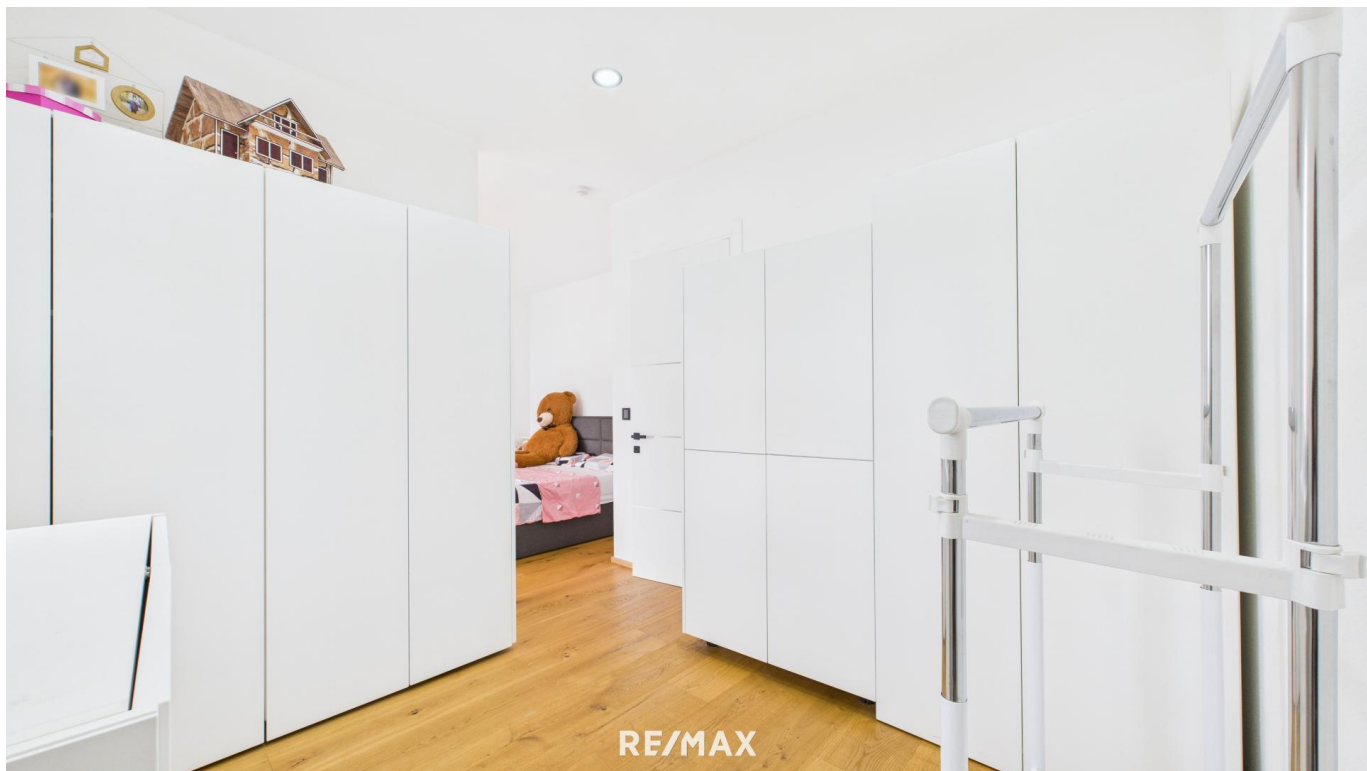






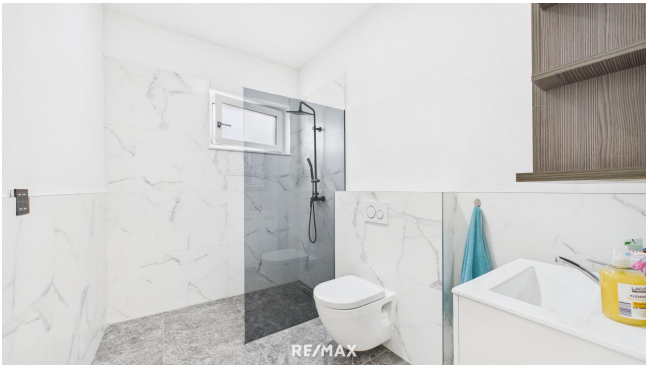


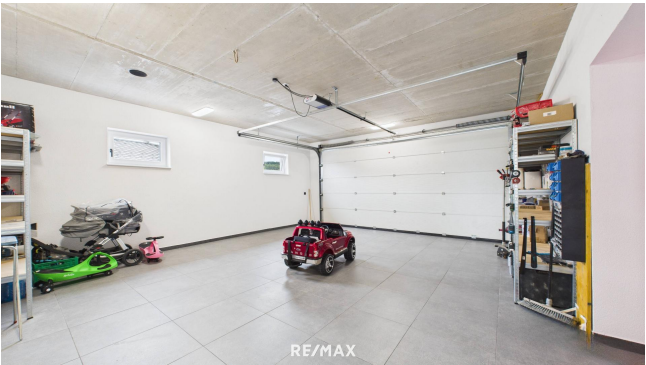
















# Objektbeschreibung

Smart House - Traumhaus mit großzügiger Wohnfläche von 200 m<sup>2</sup>

Highlights des Hauses:

- \*Offener Wohn- und Essbereich mit Blick ins Grüne und gemütlichem Kamin für behagliche Abende
- \*Vollwertiges Smarthome-System, das alle Funktionen des Hauses bequem vom Smartphone aus steuert (Licht, Klima, Lüftung, Jalousien, Audio)
- \* Integrierte Lautsprecher im Wohnzimmer und Garage, steuerbar über das Smarthome-System
- \* Klimaanlagekomfort: im Elternschlafzimmer und im Erdgeschoss für angenehme Temperaturen zu jeder Jahreszeit
- \* Wohnraumlüftung sorgt für frische Luft, gute Raumfeuchtigkeit und gesundes Raumklima
- \*Zusätzliche Einliegerwohnung mit eigenen Eingang
- \*Türenhöhe 2,30 m für lichtdurchflutete Räume
- \*Gaulhofer Fenster 3-fach verglast: erstklassiger Wärme- und Schallschutz, energetisch effizient
- \*Staubsaugeranlage im gesamten Haus – komfortables Haushaltsmanagement
- \*Außenüberwachungssystem garantiert Sicherheit rund um das Haus
- \*Poolvorbereitung: Bodeneinbau-Option für Poolanlage bereits eingeplant (Sommerträume inklusive)
- \*Großer Garten mit viel Platz zum Relaxen, Spielen und Outdoor-Wohnzimmern
- \*Gemauerte Gartenhütte als zusätzliche Abstell- oder Hobbyfläche
- \*Entkalkungsanlage für das Wasser: nachhaltige Wartung und bessere Wasserqualität
- \*Glasfaserkabel vorbereitet: ultraschnelles Internet für Home Office, Streaming und Gaming

Raumaufteilung und Details

Erdgeschoß

Wohnküche 49 m<sup>2</sup>

Gästezimmer 13,44 m<sup>2</sup>

Badezimmer 4,8 m<sup>2</sup>

großzügige Garderobe

Gästezimmer mit eigenen Badezimmer mit eigenen Eingang

Obergeschoß

Elternschlafzimmer inkl Schrankraum und Badezimmer 27 m<sup>2</sup>

2 Kinderzimmer mit jeweils 18 m<sup>2</sup>

Arbeitszimmer mit 6 m<sup>2</sup>  
Badezimmer mit 11 m<sup>2</sup>

Lage:

5 km von Amstetten  
Kindergarten, Volksschule zu Fuss erreichbar  
Nahversorger

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um alle Details persönlich zu erleben und individuelle Wünsche zu besprechen

Gemäß § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir daraufhin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Wir bitten um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

Alle Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

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, Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebed 36.3 kWh/(m<sup>2</sup>a)

arf:

Klasse Heizwär B

mebedarf:

Faktor Gesamte0.7

nergieeffizienz:

Klasse Faktor GA+

esamtenergieeff

izienz: