

## **Barrierefreies Niedrigenergiehaus auf über 2 ha Grund**



Gartenansicht

**Objektnummer: 1669\_2234**

**Eine Immobilie von RE/MAX Thermal**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaushaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7572 Deutsch Kaltenbrunn
<b>Baujahr:</b>	2010
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	120,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	210,00 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 50,50 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,78
<b>Kaufpreis:</b>	440.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

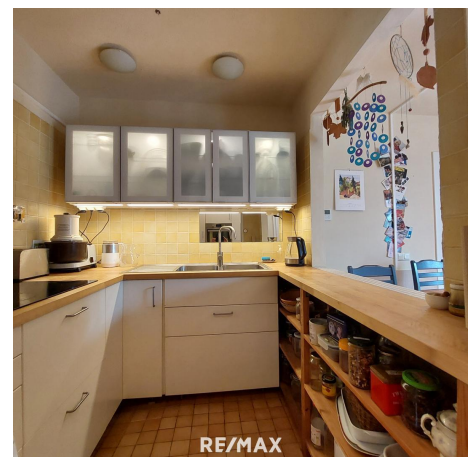
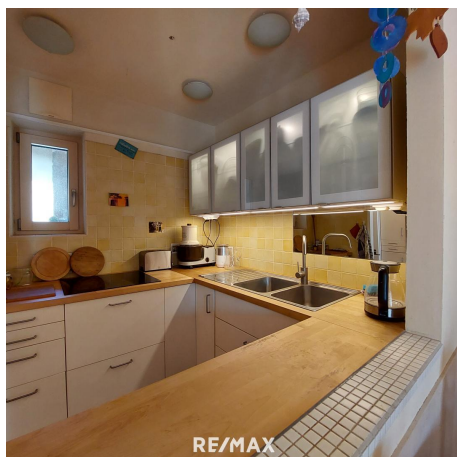
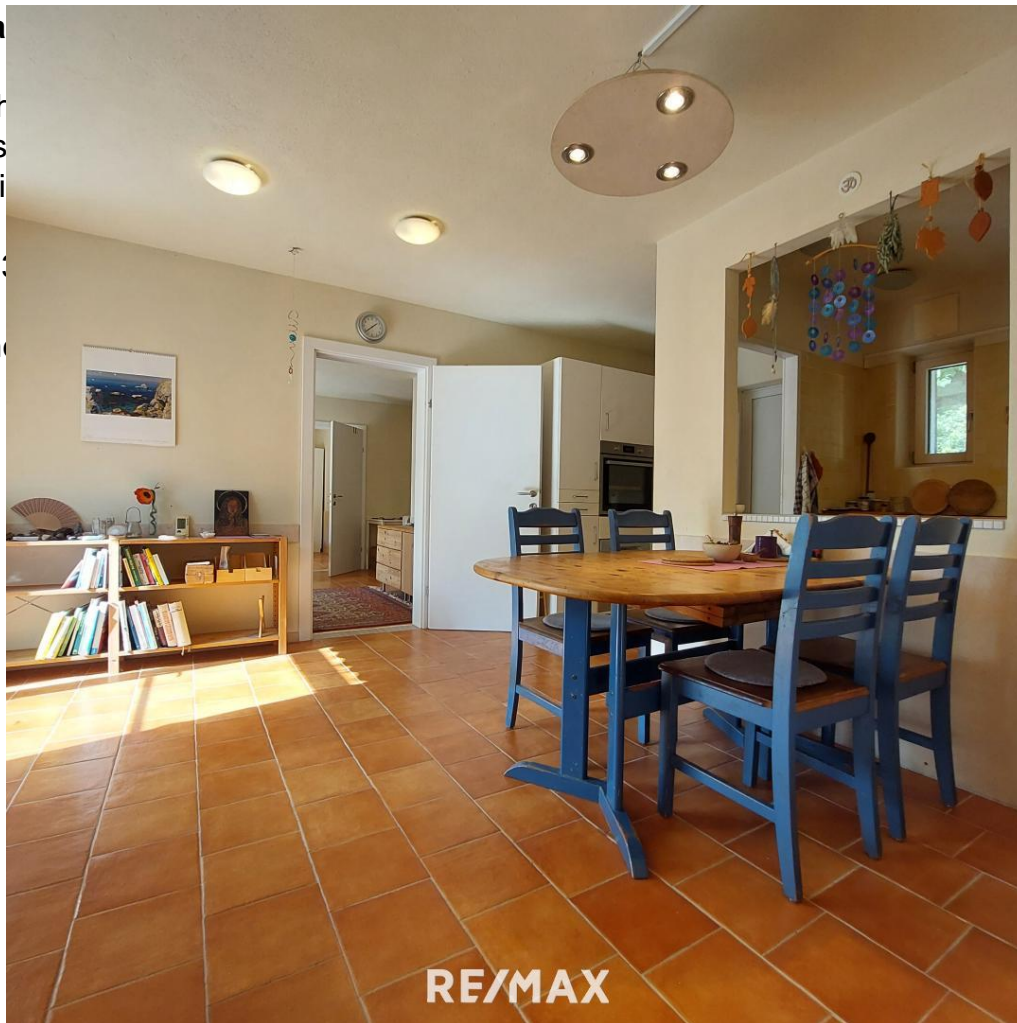


Mag. Gyda

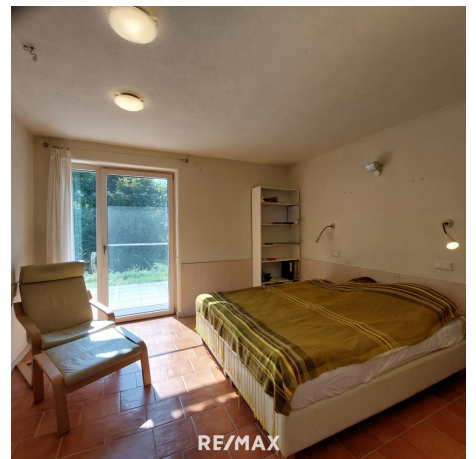
RE/MAX Th  
Schlossgas  
7540 Güssi

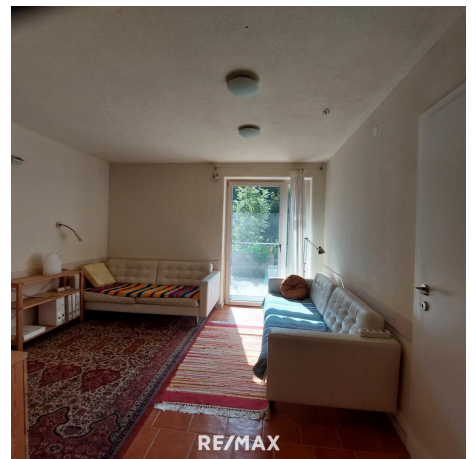
H +43 664 3

Gerne steh  
Verfügung.

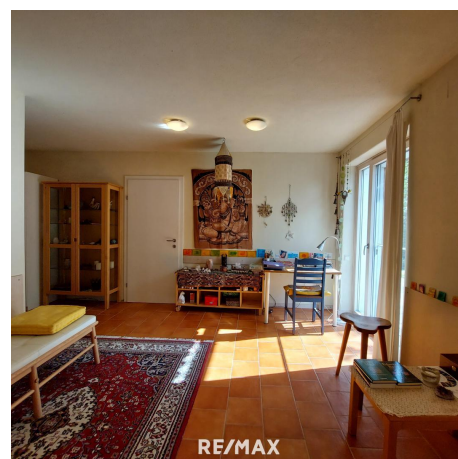
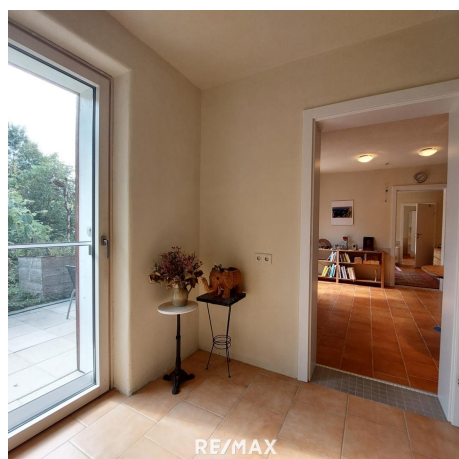
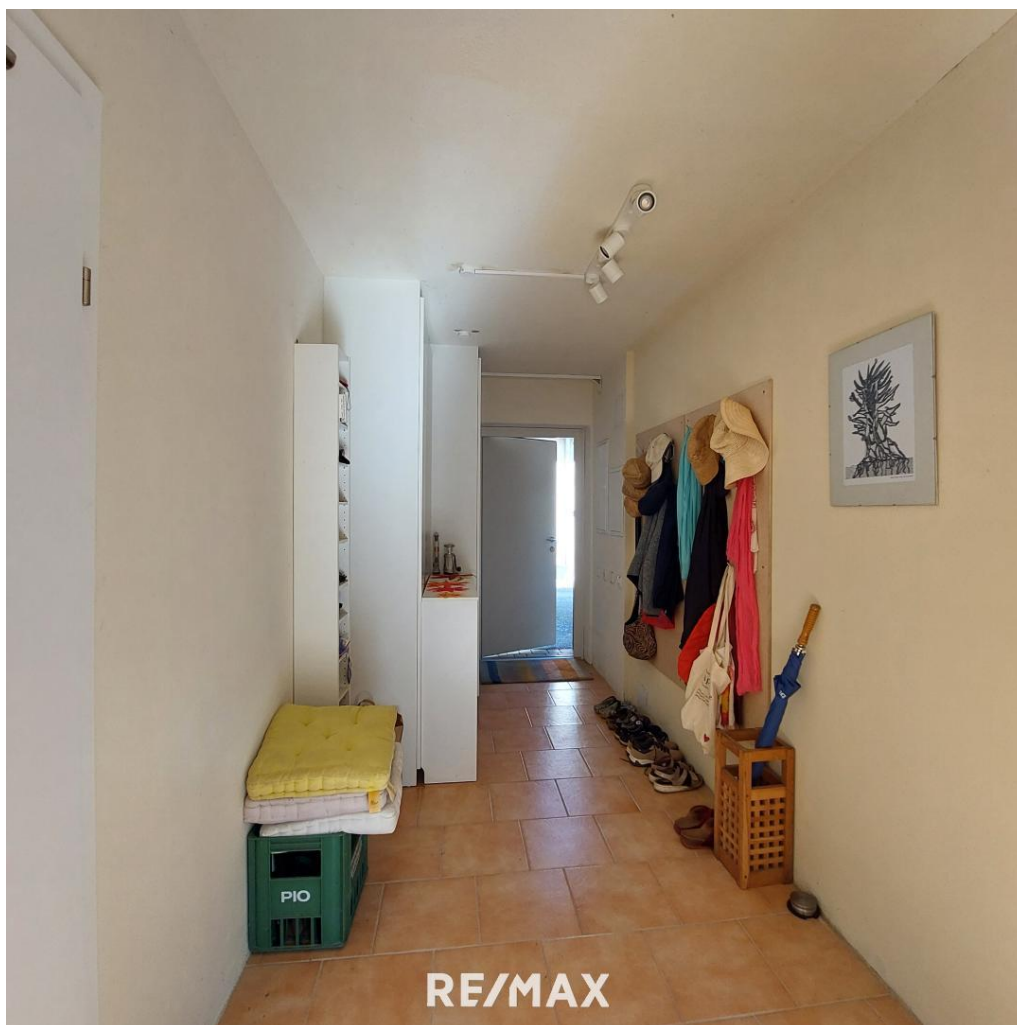


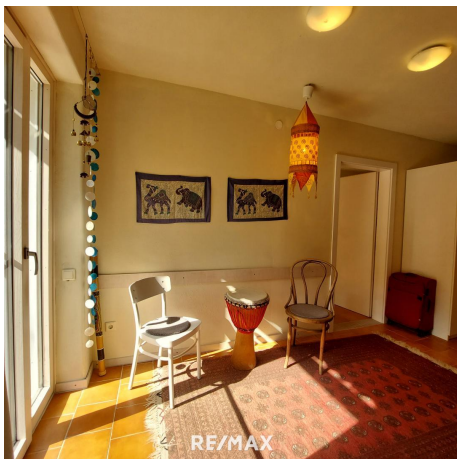




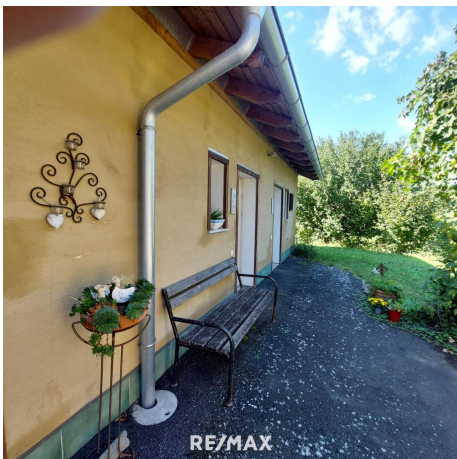




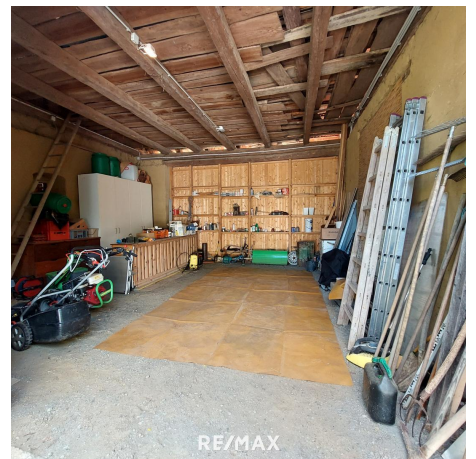
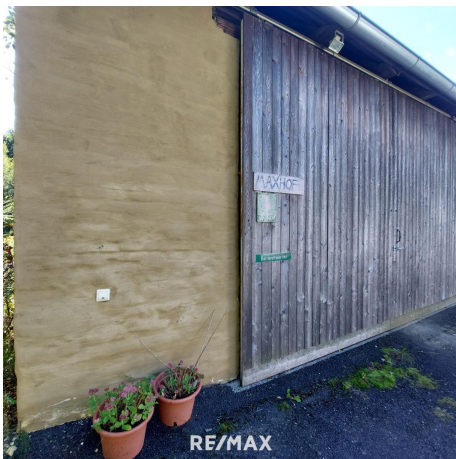




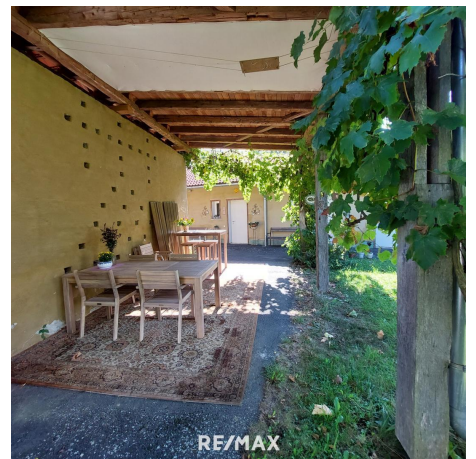








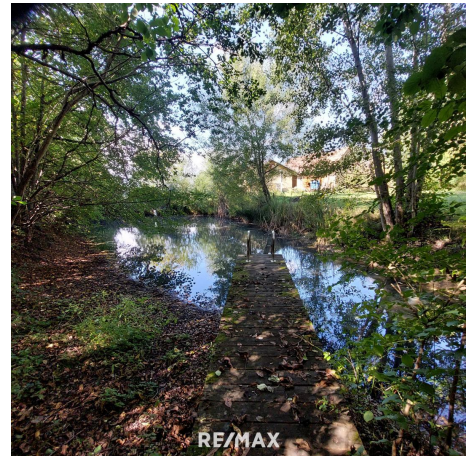
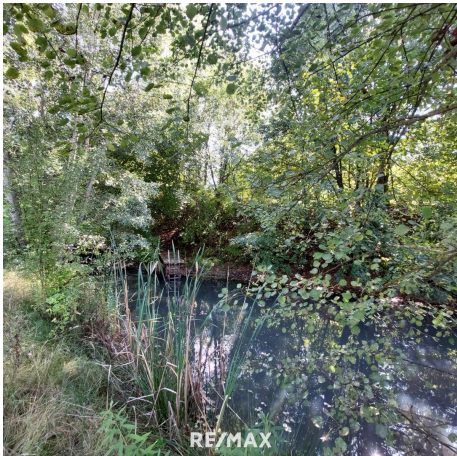














## Objektbeschreibung

### **Wohnen im Grünen – Barrierefreies Niedrigenergiehaus auf über 2 Hektar arrondiertem Grund mit Badeteich und Scheune**

Auf großem, arrondiertem Grundstück erwartet Sie dieses 2010 erbaute barrierefreie Niedrigenergiehaus – ein Ort der Ruhe und des Ankommens für Menschen, die Raum und Qualität suchen. Hier vereint sich modernes Wohnen mit ländlichem Charme und nachhaltiger Bauweise. Besonders erwähnenswert sind auch die geringen Betriebskosten die sich 2024 auf nur 62 Euro monatlich belaufen.

Das Wohnhaus verkörpert Klarheit, Komfort und Naturverbundenheit und bietet mit 5 Zimmer durchdachte Raumaufteilung mit viel natürlichem Licht. Von jedem Raum aus hat man einen direkten Zugang zur großen, südseitigen Terrasse – ein Ort, an dem man die Sonne vom ersten Kaffee bis zum letzten Glas Wein genießen kann. Große Fensterflächen mit integrierten Fliegengittern sorgen nicht nur für lichtdurchflutete Räume, sondern holen die Natur nahezu ins Haus. Die Fenster stammen vom Qualitätshersteller Katzbeck in edler Holz-Alu-Ausführung und verbinden Ästhetik mit Funktionalität.

Herzstück des Hauses ist der Koch-Ess-Wohnbereich in dem sich alle zu gemeinsamen Mahlzeiten treffen können. Im gesamten Haus wurde ein pflegeleichter Steinboden verlegt – hochwertig, langlebig und angenehm kühl im Sommer.

Die vier möglichen Badezimmer – ursprünglich konzipiert für die Nutzung als Ferienunterkunft - bietet Flexibilität für Wohnen, Arbeiten und Gäste. Zwei dieser Bäder sind voll ausgestattet und betriebsbereit, während die beiden weiteren aktuell als Wirtschaftsraum und Speisekammer dienen. Eine Rückführung in den ursprünglichen Zustand ist problemlos möglich – etwa, wenn jedes Schlafzimmer ein eigenes Bad erhalten soll.

Auch bei der Beheizung des Hauses die mittels moderner, energieeffizienter Luftwärmepumpe erfolgt trifft nachhaltige Technik auf natürliche Lebensqualität und unterstreicht den Niedrigenergiecharakter der Immobilie und sorgt ganzjährig für ein angenehmes Wohnklima.

Auch das weitläufige Grundstück bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – ob Selbstversorgung, Tierhaltung, Gartenprojekte oder einfach nur Ruhe und Weite. Besonderes Highlight ist der eigene Badeteich, der im Sommer zu erfrischenden Momenten einlädt. Im Außenbereich steht Natur erleben und Ruhe finden an vorderster Stelle!

Für Hobby, Lager oder kreative Projekte steht eine ca. 90 m<sup>2</sup> große Scheune zur Verfügung. Die asphaltierte Zufahrt sowie ein kleiner Parkplatz für 3 – 4 Autos sorgen für Komfort und Alltagstauglichkeit.

Die Besonderheiten dieser Liegenschaft noch einmal zusammengefasst:

- Baujahr 2010 – zeitgemäßer Standard, solide Bauweise
- über 21.000 m<sup>2</sup> arrondierter Grund – vielseitig nutzbar
- 5 Zimmer, 4 mögliche Badezimmer (2 aktuell aktiv)

- geringe monatliche Kosten: 62 Euro monatliche Betriebskosten (2024)
- große, südseitige Terrasse mit Blick ins Grüne
- Badeteich auf dem Grundstück
- hochwertige Katzbeck-Fenster (Holz-Alu mit Fliegengitter)
- pflegeleichter Steinboden im gesamten Wohnbereich
- Luftwärmepumpe als effiziente Heizlösung
- Scheune mit ca. 90 m<sup>2</sup> Fläche
- asphaltierte Zufahrt und Parkplatz für mehrere Fahrzeuge

Ob als großzügiges Eigenheim, Hobbybauern, Kombination aus Wohnen und Arbeiten, Zwei-Generationen-Leben oder zur Vermietung der vier Zimmer – dieses Objekt bietet Spielraum für individuelle Lebenskonzepte. Ruhe, Natur und ein angenehmes Lebensumfeld und dennoch erreichen Sie innerhalb von 11 Minuten Fürstenfeld und sind in 20 Minuten in der Bezirkshauptstadt Güssing mit Supermärkten, Ärzte, Apotheke, Schulen, Sport- und Kultureinrichtungen.

Hat dieses Objekt Ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort vom besonderen Flair dieser Liegenschaft begeistern. Ich freue mich, Ihnen die Liegenschaft bei einem kostenlosen und unverbindlichen Besichtigungstermin zeigen zu dürfen!

T: +43 664 39 35 509 | Email: federer@remax-thermal.at

Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung, auch nicht für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes. Alle Informationen beruhen auf Unterlagen, die uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

Die hier veröffentlichten Daten gelten als Richtlinie, um die Entscheidungsfindung der Interessenten zu unterstützen.

Detailinformationen werden bei der Besichtigung besprochen, geklärt oder nachgereicht.

**Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber nur Anfragen beantworten können die Ihren Namen, die vollständige Anschrift und eine Telefonnummer enthalten.**

Alle unsere Objekte finden Sie auf [www.remax.at](http://www.remax.at)

Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?

Sie fragen sich, ob ein Makler Sinn macht? Am Besten gleich zur NR. 1 !

Jetzt kostenlos Beratungstermin vereinbaren unter 03326 / 54 332