

**Behagliches Zuhause mit Ausblick – Wohnen und Arbeiten  
in natürlichem Ambiente - Weinkeller inkl.**



Haus 3

**Objektnummer: 132810**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2763 Pernitz
<b>Baujahr:</b>	1997
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	213,21 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	142,61 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	585.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Simone Vasicek**

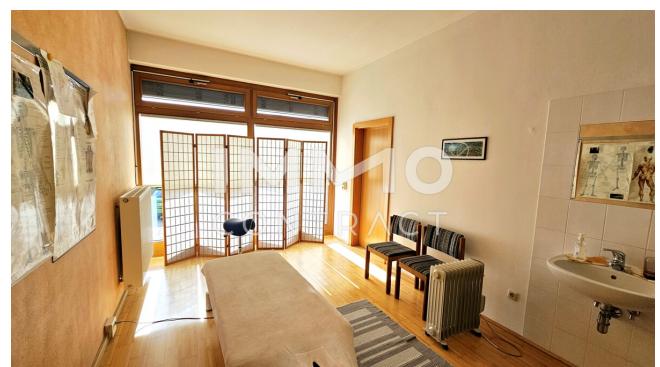
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Hauptplatz 9-13  
2500 Baden

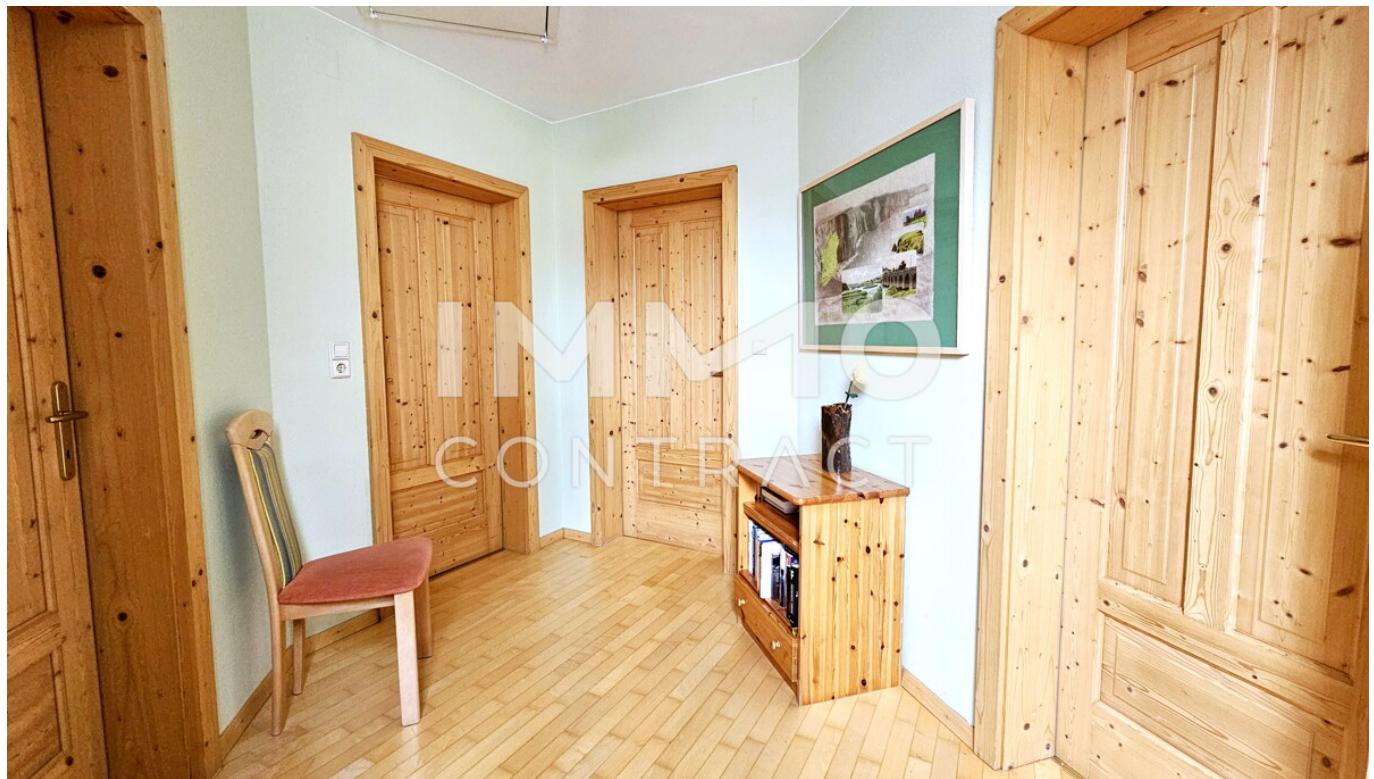
H 0043676841420605











## Objektbeschreibung

Viel Platz für die Familie - Job - Hobby Ihr neues Zuhause mit insgesamt ca. 213 m<sup>2</sup> Wohnfläche wurde 1997 in energieeffizienter Fertigteilbauweise von der Firma WOLF errichtet, befindet sich auf einem 577 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Hanglage und ist nach Süden ausgerichtet. Der an das komplett unterkellerte Einfamilienhaus angeschlossene Anbau (2002) eröffnet flexible Nutzungsmöglichkeiten. Dank des separaten Eingangs eignet er sich hervorragend als Büro- oder Praxisbereich, aber auch als eigenständige Wohneinheit – ideal für individuelle Lebens- und Arbeitskonzepte. Das Erdgeschoß besteht aus einem großzügigen Wohn-/Esszimmer mit Specksteinofen, moderner Küche, Gästezimmer, Bad mit Badewanne, Gäste WC und Vorzimmer. Vom Wohnzimmer betreten Sie die teilweise überdachte Terrasse und den Garten mit atemberaubendem Blick über die Wälder. Über eine offene Holzstiege gelangen Sie ins 1. Obergeschoß mit weiteren 3 Schlafzimmern, Bad mit Dusche und WC, Vorraum und großem Südbalkon. Der Kellerbereich punktet mit viel Stauraum, Technikraum und vielen Nutzungsmöglichkeiten. Der großzügige Weinkeller im Untergeschoss mit angrenzendem Partyraum und elegantem Barbereich verleiht dem Haus ein besonderes Flair – ein idealer Ort für Genussmomente und stilvolle Gesellschaft. Natürliche Materialien wie Parkettböden und Vollholztüren schaffen in Kombination mit hochwertigen Fliesen ein behagliches Wohnambiente mit Wohlfühlcharakter. Geheizt wird mit einer Gaszentralheizung und Radiatorenheizung. Eine Photovoltaikanlage mit 6kWp und einer Batterie mit 5,1kW sorgen für mehr Unabhängigkeit vom Stromanbieter und hält Ihre Energiekosten auf einem Niedrigstand. Die separate Solaranlage unterstützt wiederum bei der Warmwasseraufbereitung. Ihre Autos parken sicher in einer großen Garage direkt im Keller des Hauses. Der idyllische, pflegeleichte Garten ist nach Süden ausgerichtet und bietet einen grandiosen Blick über die umliegenden Berge. Ein Energieausweis wurde bereits in Auftrag gegeben und wird nachgereicht. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ich freue mich, Ihnen diese sehr schöne Liegenschaft zeigen zu dürfen! Frau Simone VASICEK 0676 / 841 420 605