

**+ ALL INKLUSIVE + LUXURIÖSE DHH MIT RANDLAGE  
INKL. POOL UND EXKLUSIVER EINRICHTUNG !**



TITELBILD (50)

**Objektnummer: IMMOMAKLEREI-25-0308**

**Eine Immobilie von IMMOMAKLEREI**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4540 Bad Hall
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	125,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	372,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	308,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	649.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

2,4% inkl. 20 % Ust.

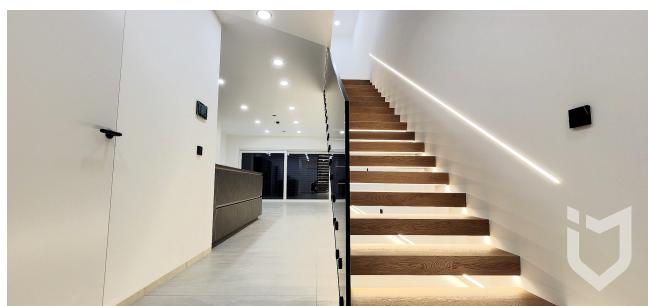
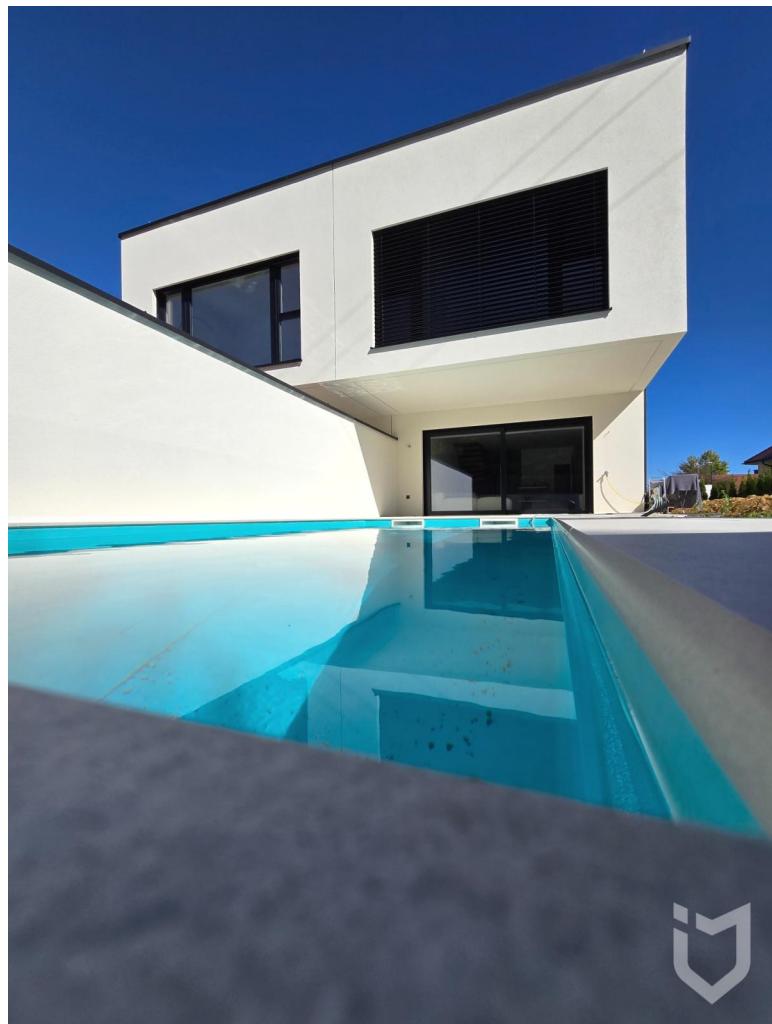
## Ihr Ansprechpartner

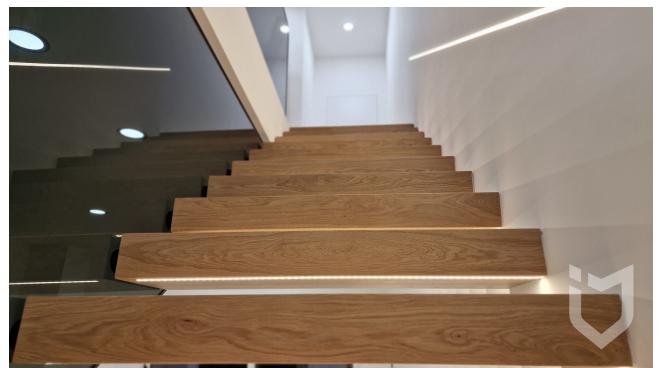


**Ing. Christian Kerbl**

IMMOMAKLEREI e.U.  
Franz-Josef-Straße 2  
4540 Bad Hall

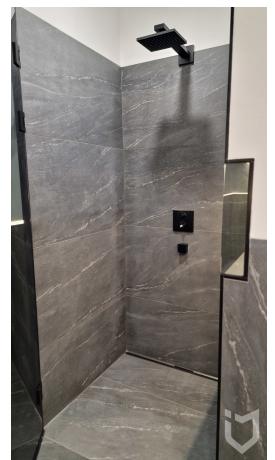


















## Objektbeschreibung

**EINZIEHEN & WOHLFÜHLEN** – alles ist bereits fertig! + Luxuriöse Doppelhaushälfte in Randlage mit Pool & Vollausstattung + FACTS AUF EINEN BLICK: Baujahr: 2024 Wohnfläche: ca. 125 m<sup>2</sup> Grundstück: ca. 408 m<sup>2</sup> Gartenfläche: ca. 308 m<sup>2</sup> Terrasse: ca. 22 m<sup>2</sup> Pool: 7 x 3 m Zimmer: 4 Badezimmer: 2 EXKLUSIVES WOHNEN MIT STIL UND KOMFORT: Diese traumhafte Doppelhaushälfte in moderner Massivbauweise überzeugt durch hochwertige Materialien, erstklassige Ausstattung und eine ruhige Lage mit hohem Erholungswert. Das Haus wurde 2024 neu errichtet und besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung, klare Linien und das harmonische Zusammenspiel von Design und Funktionalität. Die Kombination aus Naturstein, Parkett, Feinsteinzeug und LED-Beleuchtungstechnik schafft ein edles Wohnambiente. Das intelligente BUS-System sorgt dabei für modernsten Wohnkomfort. **WOHNEN UND LEBEN AUF HOHEM NIVEAU:** Im Erdgeschoss erwartet Sie ein offener Wohn- und Essbereich mit direktem Blick auf den Garten und Pool. Die hochwertige Küche, der gemütliche Wohnbereich mit Kaminanschluss und die Sonnenterrasse (22 m<sup>2</sup>) schaffen eine einladende Atmosphäre für Familie und Freunde. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt in den großen, südwestseitig ausgerichteten Garten (308 m<sup>2</sup>) mit großem Pool – Ihr privates Paradies zum Entspannen und Genießen. **PRIVATSPHÄRE UND ELEGANZ IM OBERGESCHOSS:** Im Obergeschoss befinden sich großzügige Schlafzimmer und zwei luxuriös ausgestattete Badezimmer. Das Master-Schlafzimmer verfügt über ein en-suite Badezimmer sowie einen begehbaren Schrankraum – hier trifft Funktion auf exklusives Design. **LAGE UND UMGEBUNG:** Die Immobilie befindet sich in ruhiger Randlage mit idealer Anbindung an die Stadt Bad Hall. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten und Freizeitangebote sind in wenigen Minuten erreichbar. Genießen Sie die perfekte Kombination aus ländlicher Ruhe und städtischer Nähe. **IHR NEUES ZUHAUSE WARTET AUF SIE:** Diese Doppelhaushälfte vereint modernes Design, technische Raffinesse und luxuriöse Ausstattung – perfekt für alle, die Wert auf Stil, Qualität und Lebensqualität legen. Hier gehts zum Immobilienvideo: [https://www.youtube.com/watch?v=Pw1HR\\_5B-V0&t=18s](https://www.youtube.com/watch?v=Pw1HR_5B-V0&t=18s) Vereinbaren Sie mit uns Ihre **BESICHTIGUNGSTOUR** durch diese außergewöhnliche Immobilie oder kontaktieren Sie mich für **DETAILINFORMATIONEN** unter 0676 / 753 04 35 oder auch gerne per Email unter [h.leitinger@immomaklerei.at](mailto:h.leitinger@immomaklerei.at)