

**EXKLUSIVES WOHNEN IN BESTLAGE –  
PREMIUM-DOPPELHAUSHÄLFTE MIT DACHTERRASSE !**



**Objektnummer: IMMOMAKLEREI-25-0306**

**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>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	137,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 40,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,64
<b>Kaufpreis:</b>	599.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3,60% inkl. Ust.

## Ihr Ansprechpartner



**Edith Schätz**

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

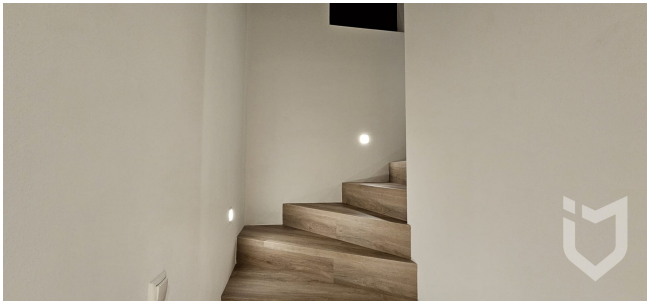
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





















## Objektbeschreibung

Zuhause bedeutet mehr. Mehr Raum. Mehr Licht. Mehr Gefühl. Diese neuwertige Doppelhaushälfte wurde mit dem Anspruch gestaltet, Architektur und Wohnlichkeit harmonisch zu verbinden. Klare Linien, ausgewählte Materialien und eine warme Lichtinszenierung schaffen eine Atmosphäre, die sofort berührt. Hier entsteht das Gefühl von „Ankommen“. Lebensraum mit Charakter Der großzügige Wohnbereich bildet das Herz des Hauses. Die ruhige Farbgebung, die elegante TV-Wand und der Ambiente-Kamin setzen feine Akzente und verleihen dem Raum Tiefe und Behaglichkeit. Bodentiefe Fenster öffnen den Blick nach draußen und holen das natürliche Licht sanft in den Raum. Die offen gestaltete Küche in einem edlen Grauton integriert sich mühelos in das Gesamtbild. Ausgestattet mit hochwertigen Miele-Geräten und einem Bora-Kochfeld mit integriertem Dunstabzug entsteht hier ein Ort, an dem Kochen und Geselligkeit gleichwertig ihren Platz finden. Der Essbereich geht fließend in die überdachte Terrasse über – der perfekte Rahmen für lange Abende, offen und zugleich geschützt. Der Garten ist noch frei gestaltbar und wartet darauf, Ihren persönlichen Wohnstil im Außenraum fortzusetzen: ruhige Grünfläche, modern strukturierter Lounge-Garten oder ein natürlicher Familienbereich – alles ist möglich. Raum für Möglichkeiten Ein zusätzliches Zimmer im Erdgeschoss bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten: Homeoffice, Gästezimmer, Studio oder Hobbyraum. Rückzug & Ruhe – das Obergeschoss Das Obergeschoss ist bewusst als privater Rückzugsort gestaltet. Zwei Schlafzimmer, jeweils mit eigenem Schrankraum und Bad, schaffen viel Raum für Individualität. Die ausgewählten Materialien, die feine Farbwelt und die hochwertige Ausstattung formen Räume, die Ruhe ausstrahlen. Ein besonderes Highlight: Die rund 38 m<sup>2</sup> große Dachterrasse. Geschützt, hochwertig ausgeführt, mit Steinteppich und Glasgeländer – ein Ort, der sich wie ein privates Penthouse im eigenen Zuhause anfühlt. Ausstattung, die spürbar Qualität vermittelt Wohnfläche 137 m<sup>2</sup> Grundstück ca. 301 m<sup>2</sup> Überdachte Terrasse & Dachterrasse 38 m<sup>2</sup> mit Glasgeländer HAKA-Küche mit Miele & Bora Ambiente-Kamin im Wohnbereich Hochwertiger Vinylboden Adoria Oke Rose Fußbodenheizung & Luftwärmepumpe Fenster von Internorm, elektrische Raffstores 3 Badezimmer, Villeroy & Boch Ausstattung Vorbereitung für Photovoltaik E-Mobilität Ladestation möglich Möglichkeit für Doppelgarage oder Garage + Carport (bewilligt)