

# **DAS KRAFTPLATZ'L | Ein Refugium zum Wohlfühlen - Am Mittelpunkt des Sonnwendhügels**



**Objektnummer: 6205/174**

**Eine Immobilie von Eric Freiberger Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3508 Paudorf
Baujahr:	1989
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	178,71 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	55,61 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	234,32 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Keller:	21,40 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	E 174,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,96
Kaufpreis:	777.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

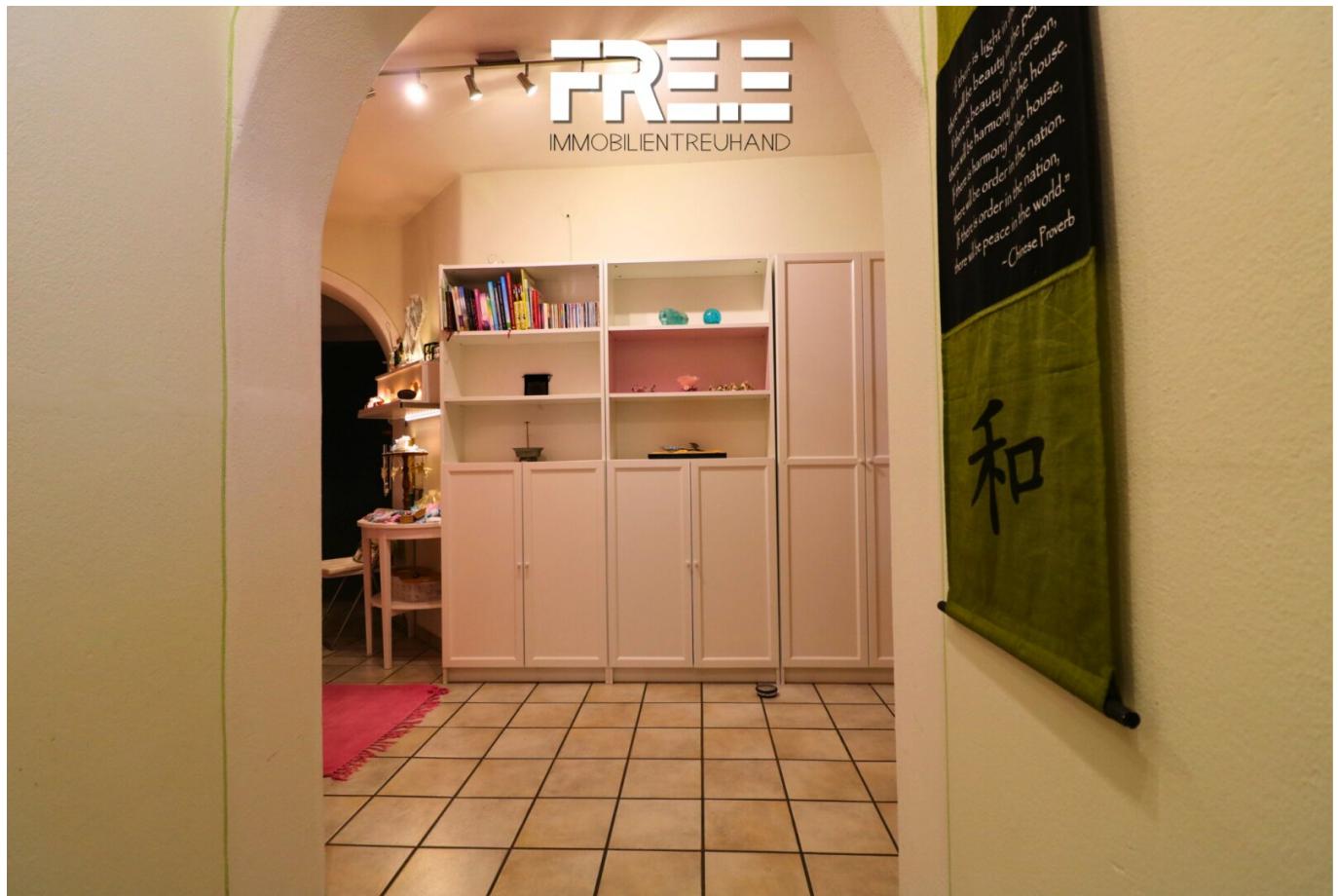
## Ihr Ansprechpartner



**Eric Freiberger**

**FREE**  
IMMOBILIENTREUHAND



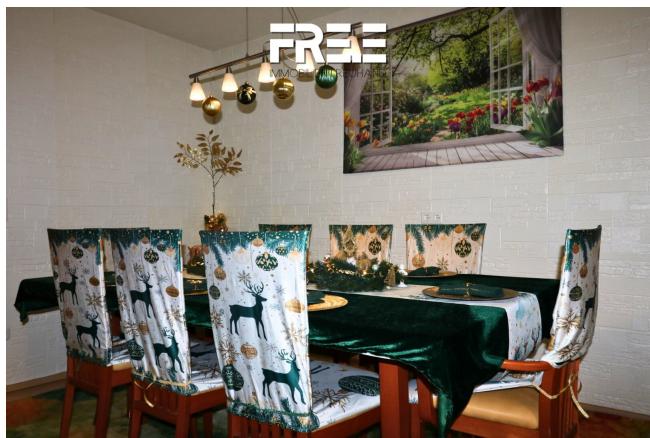


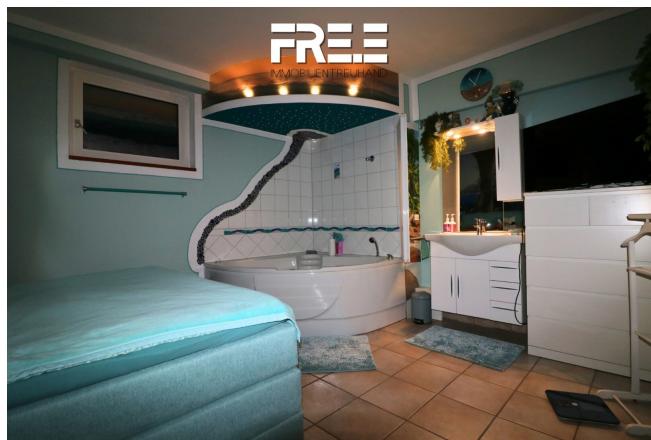


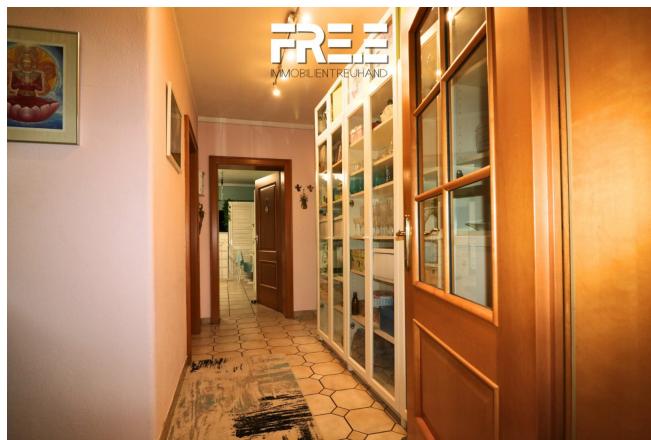
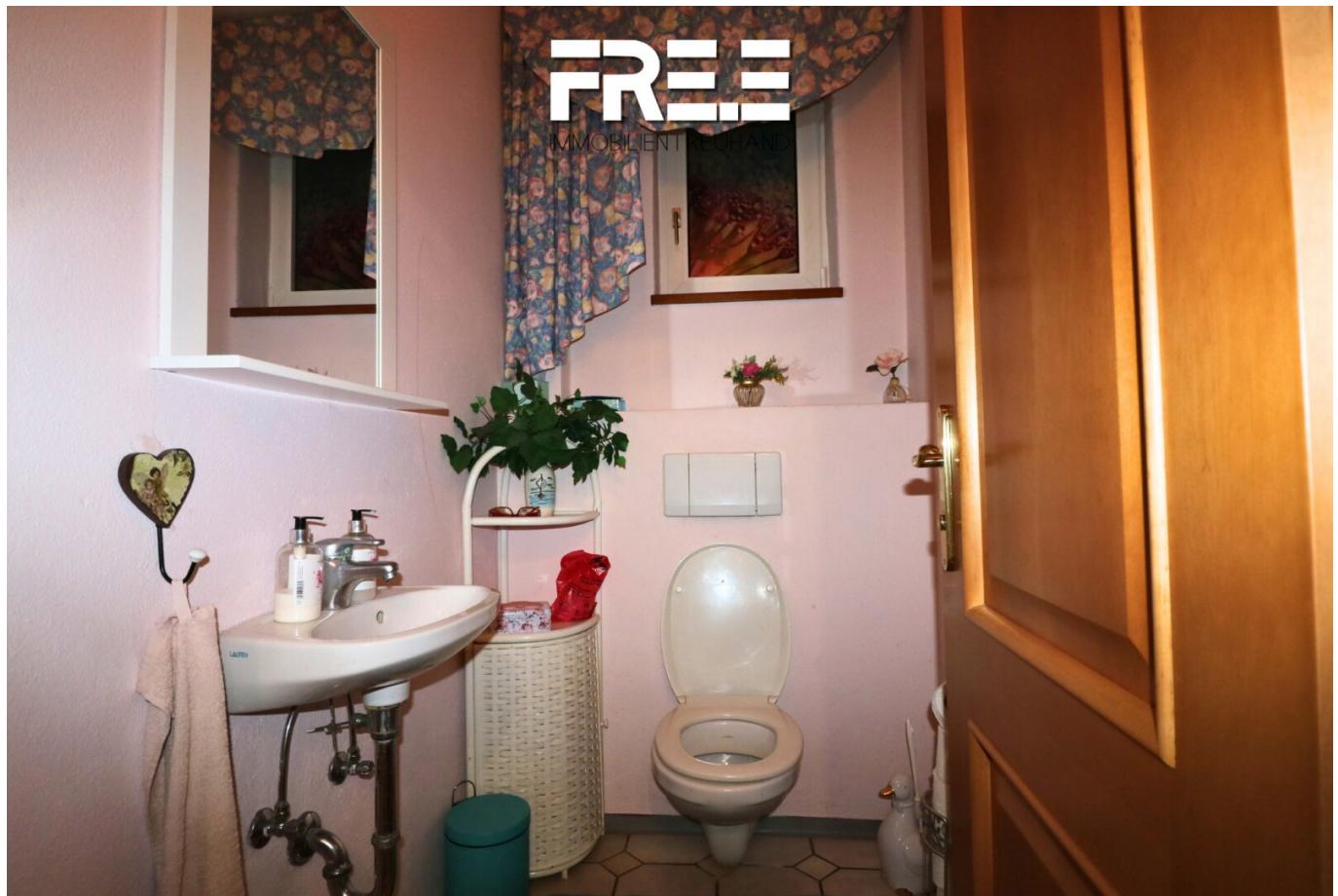
**FREE**  
IMMOBILIENTREUHAND

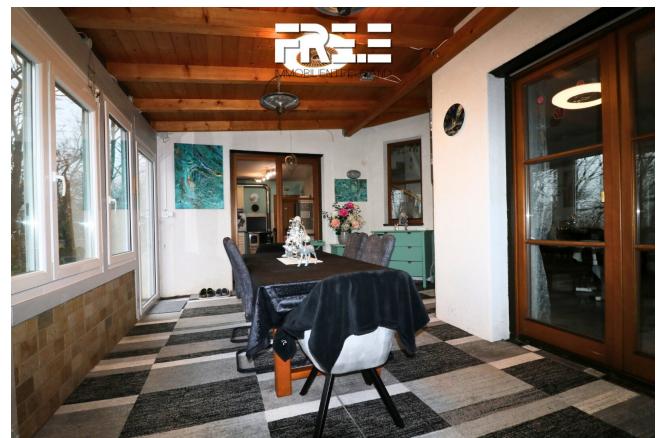


**FREE**  
IMMOBILIENTREUHAND











**FREE**  
IMMOBILIENTREUHAND



**FREE**  
IMMOBILIENTREUHAND



# Objektbeschreibung

**Ein Ort, der Sie nicht nur beherbergt, sondern stärkt.**

Schließen Sie für einen Moment die Augen. Stellen Sie sich vor, Sie betreten einen Ort, an dem der Lärm der Welt leiser wird. Einen Rückzugsort, der Sie auffängt, Ihnen Halt gibt und gleichzeitig Raum schenkt, über sich hinauszuwachsen. Eine private Bastion, geschaffen für Menschen, die mehr vom Leben erwarten als nur Wohnraum.

Genau dieses Gefühl empfangen Sie in diesem außergewöhnlichen Zuhause in Paudorf.

Mit rund **240 m<sup>2</sup> Gesamtfläche** eröffnet dieses **1989 errichtete Zweifamilienhaus** eine Zukunft voller Möglichkeiten. Heute schon wertvoll, morgen unbezahlbar. Ob als großzügiges **Familienrefugium**, als stilvoller Lebensmittelpunkt für **Paare** mit Weitblick oder als nachhaltige, stabile **Investition**: Diese Immobilie vereint Substanz, Emotion und Lage zu einer seltenen Gelegenheit.

Das Haus wurde **nach Feng-Shui-Prinzipien selbst geplant und errichtet** – mit spürbarer Harmonie, klaren Linien und einer Energie, die man nicht erklären muss, sondern fühlt. Jeder Raum ist durchdacht, wandelbar und offen für Ihre Vision. **Sechs lichtdurchflutete Zimmer** schaffen ein Wohngefühl, das sofort ankommt und bleibt.

Ein absoluter Gänsehautmoment erwartet Sie draußen: Der **Südbalkon und die Terrasse mit traumhaftem Fernblick**. Stellen Sie sich vor, wie Sie morgens barfuß hinaus gehen, den ersten Kaffee in der Hand, die Sonne im Gesicht und der Blick verliert sich in der Ferne. Der **gepflegte Garten** wird zum Rückzugsort, Ruhepol oder zur Bühne für lange Sommerabende mit Menschen, die Ihnen wichtig sind.

Innen setzt sich dieses Gefühl kompromisslos fort. Die **moderne Einbauküche** wird zum Treffpunkt, zum Ort des Lachens, Kochens und Zusammenseins. Der **zentral platzierte Kamin** schafft diese einzigartige Wärme. Ein **Schlafzimmer mit Bad en suite** schenkt

Rückzug und Luxus, ein weiteres Badezimmer sowie ein **Whirlpool** verwandeln Alltag in Auszeit. Die **Fußbodenheizung** sorgt für ein ganzjährig perfektes Raumklima.

Auch für die Fahrzeuge wurde an alles gedacht: **Garage, Carport und vier Stellplätze** bieten Platz, Freiheit und Komfort – für Familie, Gäste und Zukunftspläne.

**Kaufpreis: € 777.000,-**

Die **Lage in Paudorf** macht dieses Zuhause besonders begehrswert. Ländliche Ruhe trifft auf hervorragende Anbindung: Bus und Bahnhof bringen Sie rasch in die umliegenden Städte. Schule und Supermarkt befinden sich in unmittelbarer Nähe: ein Umfeld, das den Alltag erleichtert und die Lebensqualität spürbar erhöht.

Dieses Haus ist mehr als eine Immobilie. Es ist ein Ort, an dem Erinnerungen entstehen. Ein Zuhause, das Sie stärkt, schützt und begleitet, Tag für Tag.

**Zögern Sie nicht.** Immobilien mit diesem Komplettpaket sind sehr selten. Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin und spüren Sie selbst, was Worte nur andeuten können.

**Wer einmal hier steht, versteht: Manche Entscheidungen trifft man nicht mit dem Kopf, sondern mit dem Herz.**

*Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können!*

**Haben auch Sie eine Liegenschaft und denken darüber nach diese zu verkaufen oder zu vermieten? Oder haben Sie Fragen zum Thema Immobilien?**

**- Kontaktieren Sie uns telefonisch unter +43 664 225 225 2 oder per E-Mail unter**

**info@free-immobilien.at und sichern Sie sich ein kostenloses, unverbindliches Erstgespräch.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Entdecken Sie Ihre Traumimmobilie mit FRE.E Immobilientreuhand! Melden Sie sich jetzt an und erhalten Sie exklusiven Zugang zu unseren aktuellen Exposés oder legen Sie Ihren individuellen Suchwunsch an.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <6.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <6.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <7.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <5.500m  
Polizei <5.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap