

**TOPANGEBOT! - THERMENREGION - WELLNESSOASE!!!**



6

**Objektnummer: O2100167571**

**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7572 Deutsch Kaltenbrunn
<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	267,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 114,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,82
<b>Kaufpreis:</b>	465.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	90,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner



**Helmut Schuster**

Immoexpress KG  
Hämmerlegasse 4  
1100 Wien





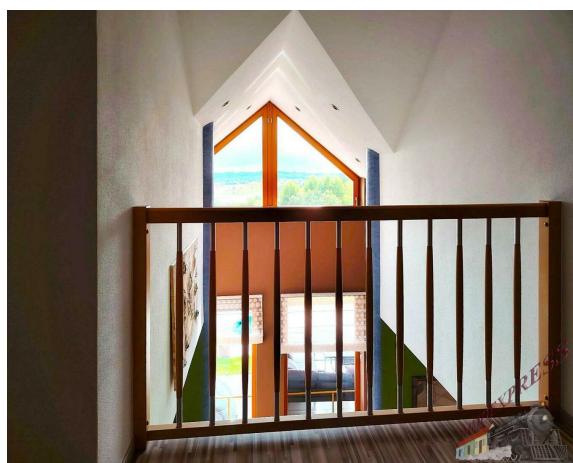


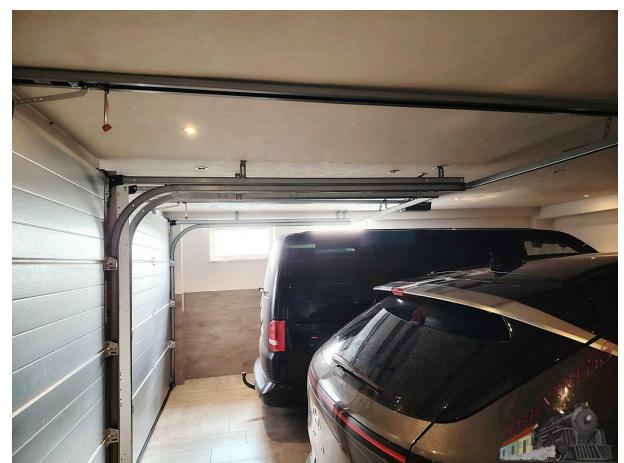


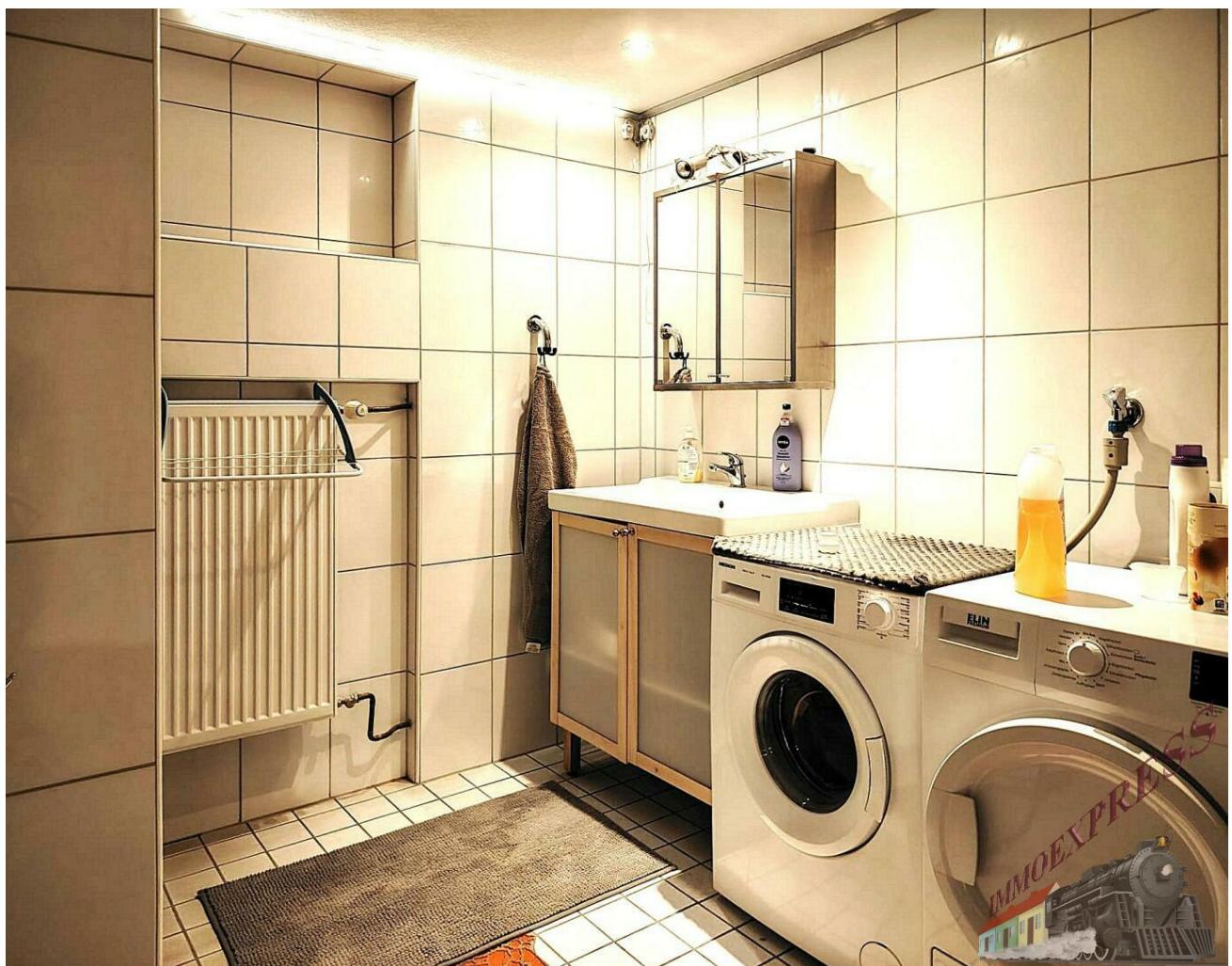












# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus vereint Großzügigkeit, Komfort und Wohlfühlatmosphäre auf beeindruckende Weise.

Erleben Sie sonnendurchflutete Räume, eine herrliche Terrasse mit Blick ins Grüne und Ihren eigenen Swimmingpool (7,3 m x 3,7 m) zum Entspannen und Genießen – ein echtes Paradies für die ganze Familie!

Das im individuellen Stil errichtete Haus (Baujahr 1999–2004) bietet rund 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Etagen, sowie ein Untergeschoß (Keller 130m<sup>2</sup>). Das Anwesen befindet sich auf einem 1.039 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einer ruhigen, gepflegten Wohnsiedlung.

Der große Wohnbereich mit Galerie und Kachelofen lädt zum Verweilen ein und überzeugt mit einer beeindruckenden Fensterfront, die den Blick auf die umliegende Natur freigibt. Von hier aus gelangen Sie auf die teilüberdachte 45 m<sup>2</sup> Terrasse – perfekt für gesellige Stunden mit Familie und Freunden.

Im Außenbereich erwartet Sie ein wunderschöner Pool- und Gartenbereich mit gemütlicher Poolhütte sowie ein Nebengebäude mit Garage, überdachtem Abstellplatz und Photovoltaikanlage (Bj. 2022). Der Pool wird über eine Wärmepumpe beheizt und dank der PV-Anlage energieeffizient betrieben – ideal für nachhaltiges Wohnen mit Komfort.

Zwei integrierte Garagenplätze bieten direkten, wettergeschützten Zugang ins Haus. Das Gebäude ist voll unterkellert, solide gebaut mit 38 cm starken Außenwänden und 10 cm Vollwärmeschutz. Für behagliche Wärme sorgen eine Ölzentralheizung und zwei Kachelöfen, einer davon im Keller.

Ein besonderes Highlight: der großzügige Saunabereich (ca. 18 m<sup>2</sup>) im Untergeschoss – perfekt für entspannte Wellnessmomente zuhause.

Die Photovoltaikanlage besteht aus 15 Modulen mit einer Leistung von 5,93 kWp und sorgt für nachhaltige Energieversorgung.

Hier genießen Sie Ruhe, Natur und Lebensqualität – kombiniert mit durchdachter Architektur und moderner Technik.

Einziehen, wohlfühlen und das Leben genießen!

## **Erdgeschoß (ca. 85m<sup>2</sup>):**

Eingangsbereich/Diele mit Treppe zum OG und Keller

Küche (ca. 10m<sup>2</sup>) mit extra Speis (ca. 2m<sup>2</sup>)

Großer Wohn- und Essbereich mit zentral gelegenem Kachelofen (ca. 37m<sup>2</sup>), Galerie Zimmer/Büro (ca. 12m<sup>2</sup>)

WC

Extrazimmer (ca. 11m<sup>2</sup>) welches noch individuell gestaltbar ist

## **Dachgeschoß (ca. 64m<sup>2</sup>):**

2 Zimmer mit ca. 12m<sup>2</sup>/14m<sup>2</sup>  
1 Zimmer (ca. 13m<sup>2</sup>) mit angrenzendem Schrankraum (ca. 4m<sup>2</sup>)  
Vorraum, Galerie  
Bad (ca. 9m<sup>2</sup>) mit Dusche und Badewanne  
Extra WC

**Kellergeschoß (ca. 89m<sup>2</sup>) & Garagenbereich (ca. 41m<sup>2</sup>):**

Vorkeller  
Eingangsbereich (Türe zum Garten)  
Heizraum, Tankraum  
Büroraum (ca. 28m<sup>2</sup>)  
Waschküche  
Saunabereich (ca. 18m<sup>2</sup>) mit Sauna, Dusche und Ruhebereich  
Doppelgarage mit 2 elektrischen Toren

Umgebung/Entfernung:

Region: Deutsch Kaltenbrunn  
Ca. 6km zur S7 und von dort ca. 10km zur Südautobahn A2  
Marktgemeinde Deutsch Kaltenbrunn ist ca. 3km entfernt  
Fürstenfeld ist ca. 11km entfernt  
Therme Blumau ca. 12km, Therme Stegersbach ca. 10km, Therme Bad Waltersdorf ca. 18km entfernt.

Nebenkosten bei Kauf einer Immobilie:

Grunderwerbsteuer: 3,5 % vom Kaufpreis  
Eintragung ins Grundbuch: 1,1 % vom Kaufpreis  
Notar für Kaufvertrag: ca. 1,5 - 2 % vom Kaufpreis  
Provision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Für Fragen und Besichtigungswunsch steht Ihnen Hr. Schuster unter der Telefonnummer +43 676 3791738 gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerInn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerInn auf Anfrage gerne.