

## **Einfamilienwohnhaus in idyllischer Lage**



**Objektnummer: 177**

**Eine Immobilie von IMMOBILIS – Kathrin Reitz**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6156 Gries am Brenner
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	105,89 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	146,95 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	41,06 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 47,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,55
<b>Kaufpreis:</b>	775.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	135,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

BK inkl. Strom, Holz, Wasser, Kanal und Müllgebühren inkl. Ust.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

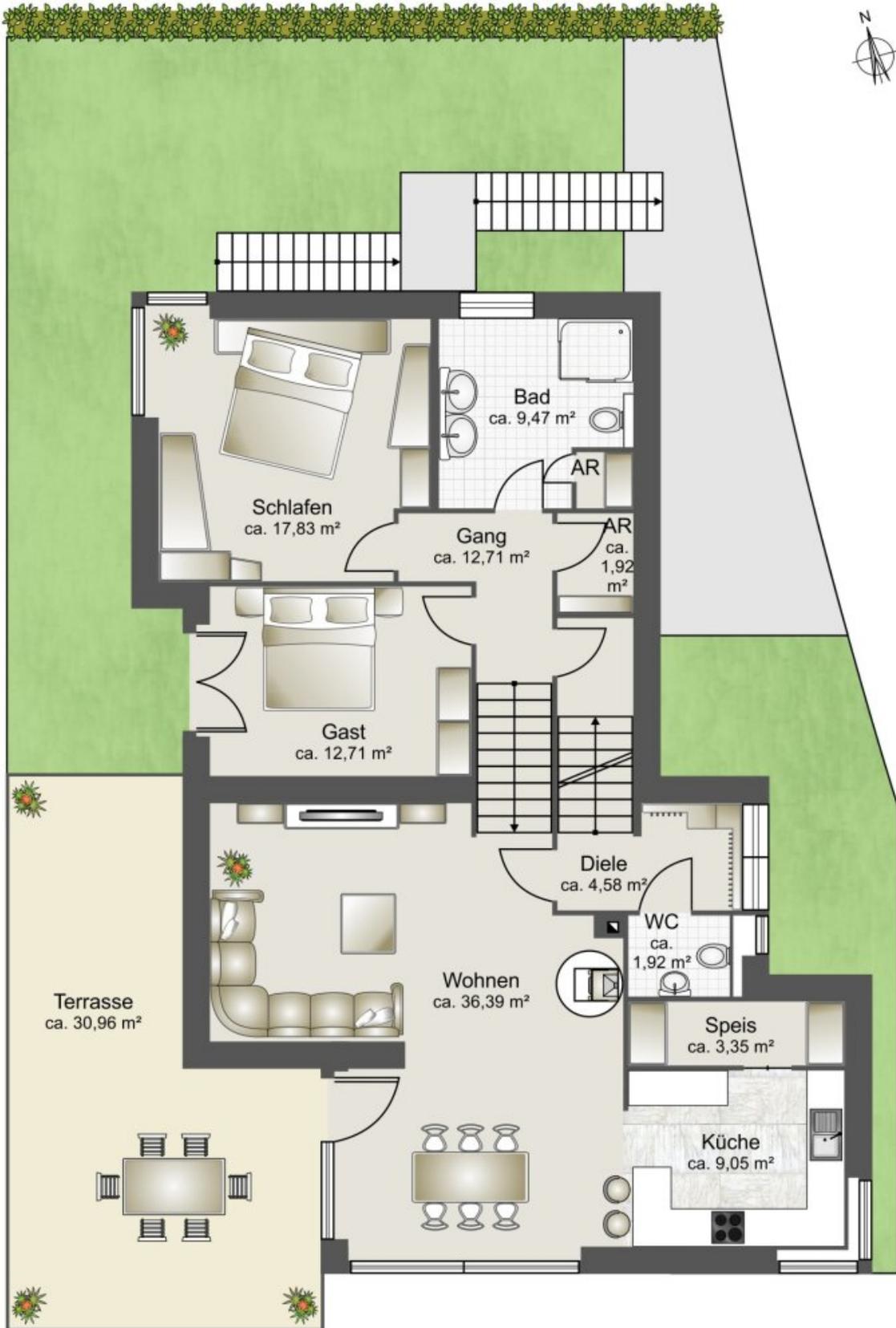
## Ihr Ansprechpartner

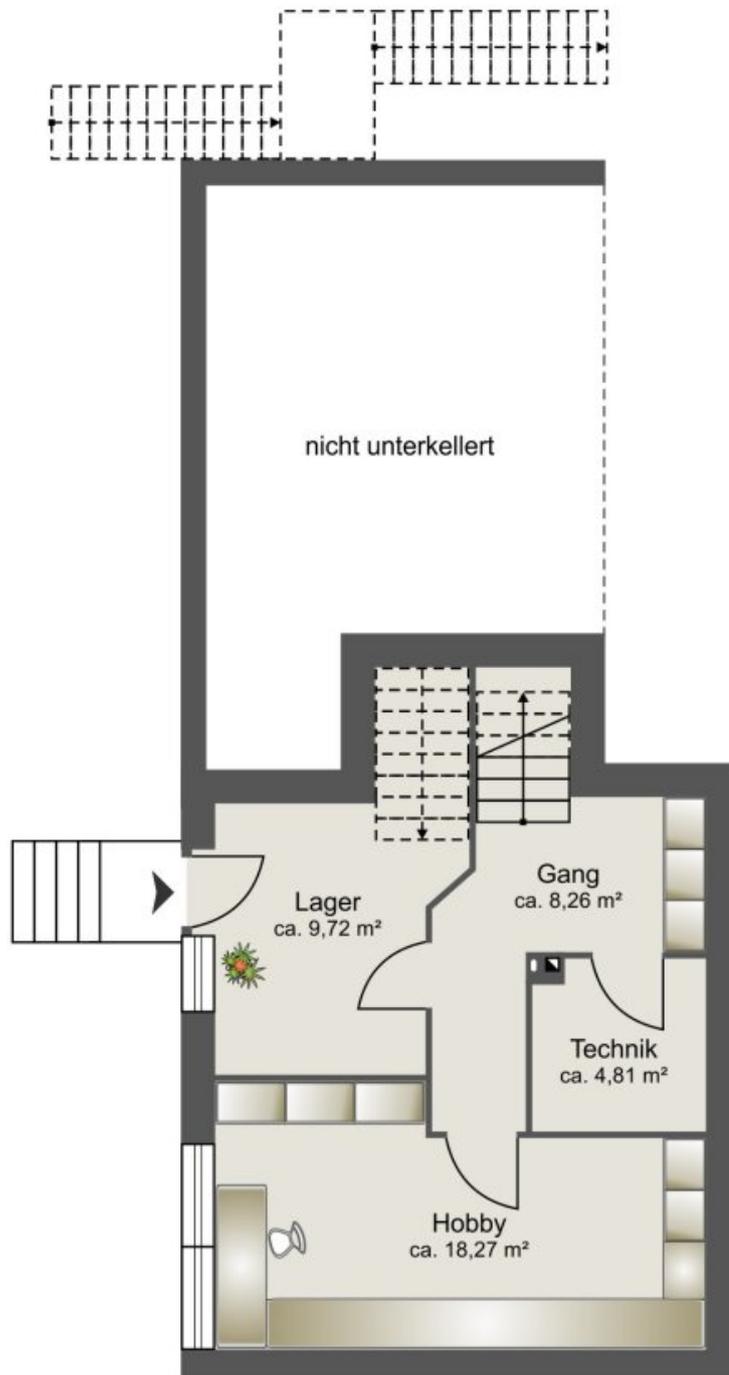


**Benjamin Bertoldi**









**INNOBILIS**  
KATHRIN REITZ

## Objektbeschreibung

Das moderne Einfamilienhaus wurde im Jahr 2018 neu errichtet. Zur schönen Architektur kommt die äußerst energie- und kosteneffiziente PV-Anlage am Dach hinzu.

Der Zugang erfolgt von der Straße in einen kleinen Windfang. Eine innenliegende Treppe führt von dort direkt in den Wohnbereich. Der Holzofen im Wohnbereich sorgt für wohlige Wärme und besondere Wohnqualität. Die raumhohe Fensterfront vor dem Essbereich garantiert Ihnen einen imposanten Ausblick auf die umliegende Berglandschaft und viel natürliches Tageslicht.

Bei schönem Wetter steht Ihnen die rd. 31m<sup>2</sup> große Süd-Westterrasse zur Verfügung.

Einen Halbstock unter dem Wohnbereich, befinden sich 2 Schlafzimmer, ein Badezimmer und ein Abstellraum. Angrenzend an das größere Schlafzimmer, befindet sich das großzügige Badezimmer. Wände und Boden des Badezimmers sind verflies. Das Fenster sorgt für optimale Belichtung und natürlich auch Belüftung.

Im Kellergeschoß befindet sich ein Wasch-Trockenraum, ein Hobbyraum sowie der Technik- und Lagerraum.

Ihre Fahrzeuge finden im Carport und auf dem zusätzlichen Abstellplatz im Freien Platz.

### **FAZIT:**

**Ein durchdachtes, energie- und kosteneffizientes Einfamilienwohnhaus mit imposantem Ausblick. Viel Platz zum Entspannen, wohlfühlen und um Familie und Freund einzuladen.**

**Für weitere Details und Informationen kontaktieren Sie uns am besten jetzt gleich - wir freuen uns auf Ihre Anfrage.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <6.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <6.000m

Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <3.500m

Post <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap