Modernes Anwesen in Bestlage!

Garten

Objektnummer: 1651_4552

Eine Immobilie von RE/MAX Innova in Braunau

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5280 Braunau am Inn
Baujahr:	ca. 1994
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	471,00 m²
Zimmer:	9
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	7
Heizwärmebedarf:	D 125,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,24
Kaufpreis:	1.250.000,00 €

Provisionsangabe:

3.60 %

Ihr Ansprechpartner

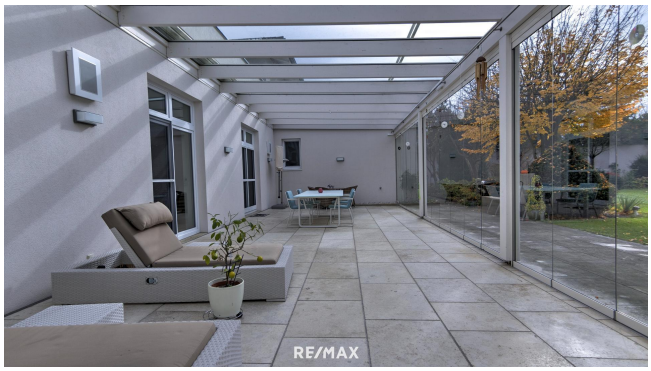
Ulrich-Peter Josten

RE/MAX Innova in Braunau
Stadtplatz 27
5280 Braunau am Inn

T +43/7722/22137 137

RE/MAX

RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

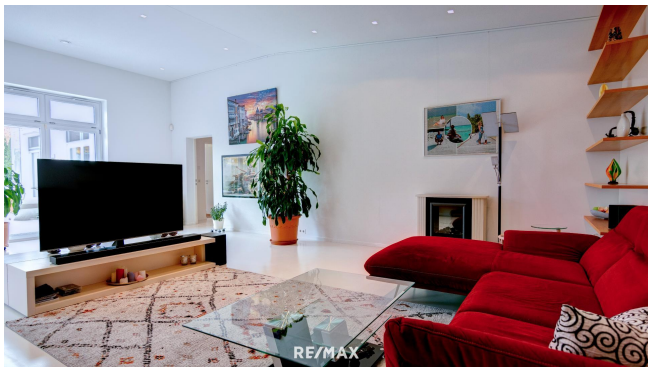
RE/MAX

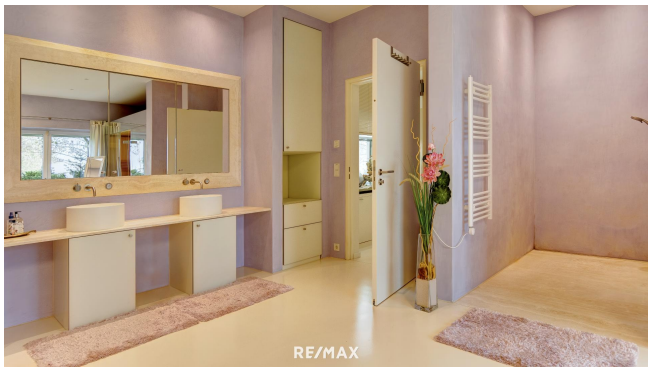
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX


RE/MAX

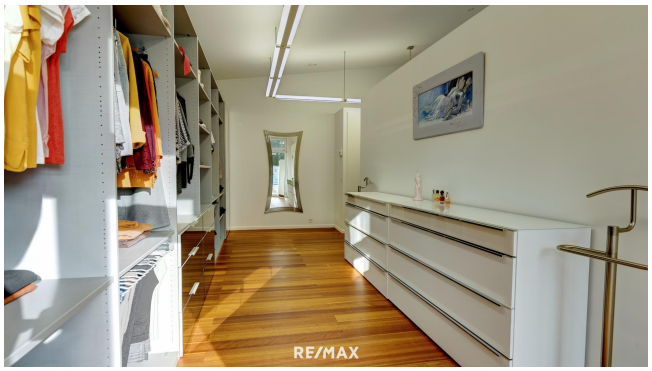

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

Objektbeschreibung

Willkommen in diesem beeindruckenden Anwesen im äußerst beliebten Stadtteil „Haselbach“ in Braunau am Inn.

Auf einem fast 2000 m² Grundstück wurde das Haupthaus errichtet und ab ca. 2010 umfassend erweitert.
Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 471 m².

Über das einladende Foyer gelangt man zu:
? Schrankraum
? Hauswirtschaftsraum mit großem Waschbecken und Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner
? Büro mit zusätzlichem Außeneingang und Toilette
? Küche, Esszimmer und Wohnzimmer mit voller Glasfront und Zugang zum Wintergarten
? Obergeschoß

Der modern gestaltete Koch- Essbereich ist mit einer freistehenden Küche der Marke „Gaggenau“ ausgestattet die jeden Komfort bietet.
Der Speisebereich geht in den eleganten Wohnraum mit Kamin über.

Der ca. 84 m² große Wintergarten ist mit einer elektrischen Beschattungsanlage versehen welche bei Wind und Regen automatisch einfährt.

Vom Wohnbereich und dem Wintergarten erreicht man den Spabereich mit Sauna, Rundbadewanne, Dusche, Waschbecken und Ruhezone. Eine geräumige Toilette bietet zusätzlichen Komfort.

Desweitern befindet sich in diesem Gebäudeteil ein exklusives Schlafzimmer, ausgestattet mit Tresor und elektrischen Fliegengitter, sowie einem Zugang zum Garten und eine geräumige Ankleide.

Die obere Etage verfügt über zwei Schlafzimmer, ein helles Büro sowie ein weiteres Bad mit Dusche, WC und dem Zugang zur Dachterrasse.

Eine Helios-Belüftungsanlage bringt angenehmes Raumklima. Das Löwe-Soundsystem sorgt für angenehme Unterhaltung im gesamten Gebäude.

Die Grander sowie BWT- Filteranlage garantiert optimale Wasserqualität.

Das Haus ist außerdem durch eine Alarmanlage gesichert.
Sämtliche Fenster sind mit Fliegenschutz ausgestattet.

Für Wärme im Haus sorgt eine Gasheizung, im Erdgeschoß mittels Fußbodenheizung, im Obergeschoß durch Heizkörper.
Eine große Photovoltaikanlage am Dach erhöht die Energieeffizienz. Zusätzlich ist eine elektrische Taubenabwehr und eine Dachrinnenheizung installiert.

Der Pool in der Gartenanlage ist überdacht und beheizt. Eine automatische Dosieranlage sowie ein Reinigungsroboter sorgen für Sauberkeit.

Die Außenküche mit der Grillstation von „Weber“ lädt zu gemütlichen Abenden mit Freunden ein.

Eine Gartenbewässerungsanlage sowie ein selbständiger Rasenroboter erleichtern die Pflege der weitläufigen Anlage.

Im westseitig gelegen Garagenbereich haben 3 große KFZ eine Unterbringung. Vier weitere Stellplätze sind vor dem Gebäude.

Dieses Anwesen vereint luxuriöses Wohnen mit modernster Technik und einem traumhaften Lebensstil – Ein wahres Juwel in Braunau am Inn.

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (nach § 11 FAGG) hin. Damit Ihre Rechte gewahrt werden, beantworten wir nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Handy, E-Mail). Wir werden gerne vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist für Sie tätig, wenn Sie uns gesetzeskonform (FAGG) und ausdrücklich (am besten per E-Mail) auffordern. Wenn Kaufvertrag/ Mietvertrag nicht zustande kommen, ist unsere Tätigkeit für Sie völlig kostenfrei. Wir möchten an dieser Stelle auf unsere Doppelmaklertätigkeit hinweisen.

Nur auf www.remax.at finden Sie neue RE/MAX Immobilien früher und vollständig.

Neuer Job, neue Perspektiven: Jetzt als Immobilienmakler/in durchstarten!
Werden Sie Teil unseres Teams – jetzt bewerben unter karriere@remax-innova.at.

Weitere Infos in unseren News:
https://www.remax.at/de/ib/remax-innova-braunau-inn/news/wir-suchen-sie-16641Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis: Heizwärmebedarf: 12 5.9 kWh/(m² a)

KlaDsse Heizwärmebedarf: Faktor Gesamtenergieeffizienz: 1.24 KlaCsse Faktor Gesamtenergieeffizienz: