Ab ins kühle Nass - Pool, Riesengarten, Grill-Oase, Obstparadies!

liebevoll gestalteter Garten

Objektnummer: 4579

Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7202 Bad Sauerbrunn
Baujahr:	1977
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	270,32 m²
Nutzfläche:	288,75 m²
Zimmer:	9
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Garten:	1.200,00 m²
Keller:	18,43 m²
Kaufpreis:	1.390.000,00 €
Betriebskosten:	280,00 €

Provisionsangabe:

50.040,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Gentrit Paqarizi

Kokron Immobilien e.U.
Tuchlauben 7a

KOKRON

KOKRON
IMMOBILIEN

KOKRON
IMMOBILIEN

KOKRON
IMMOBILIEN

KOKRON
IMMOBILIEN

KOKRON
IMMOBILIEN

KOKRON
IMMOBILIEN

KOKRON

KOKRON

KOKRON
IMMOBILIEN

KOKRON
IMMOBILIEN

KOKRON
IMMOBILIEN

BUT
FIRST,
BOSANSKA
KAHVA

KOKRON
IMMOBILIEN

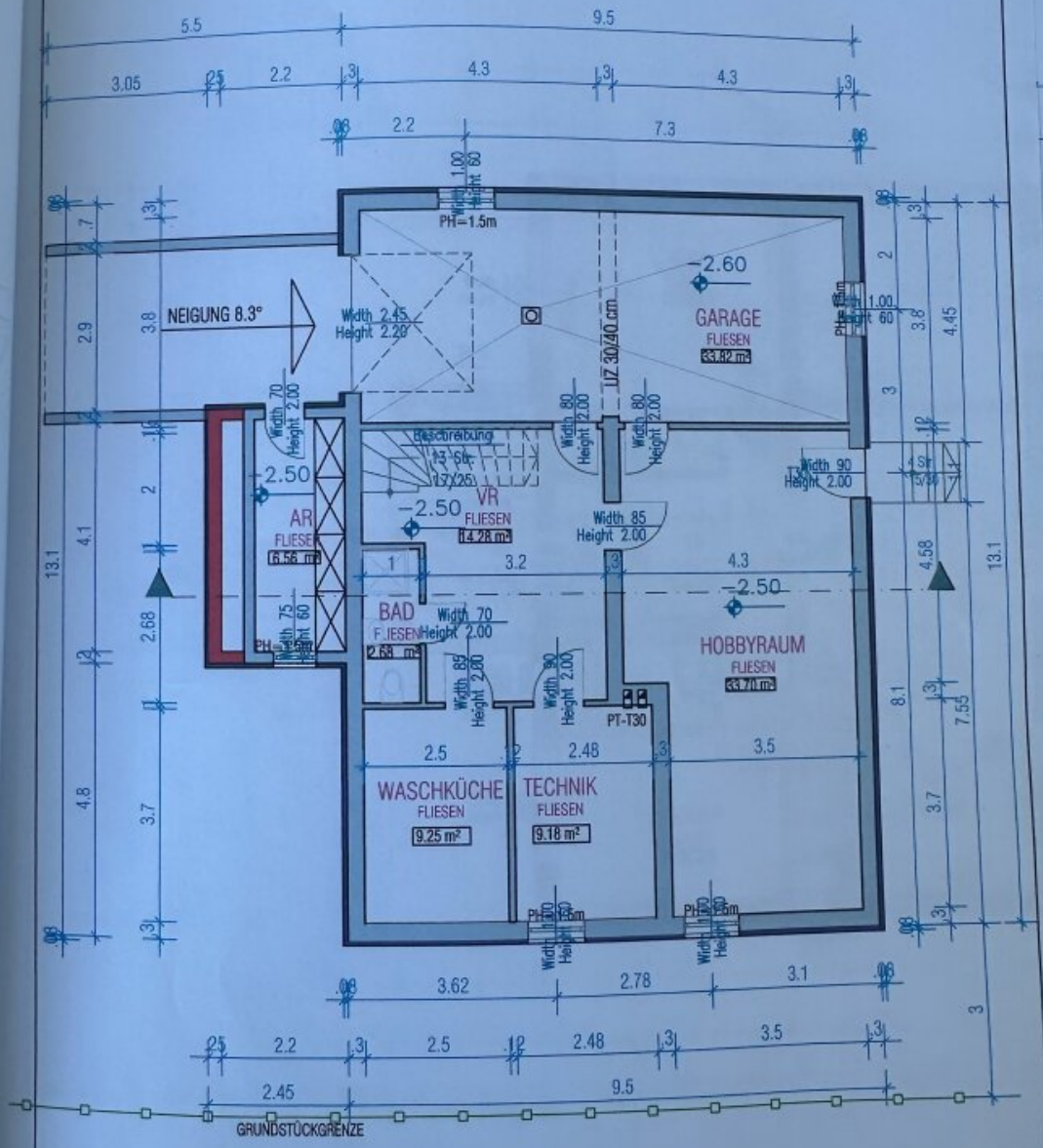
KOKRON
IMMOBILIEN

KOKRON
IMMOBILIEN

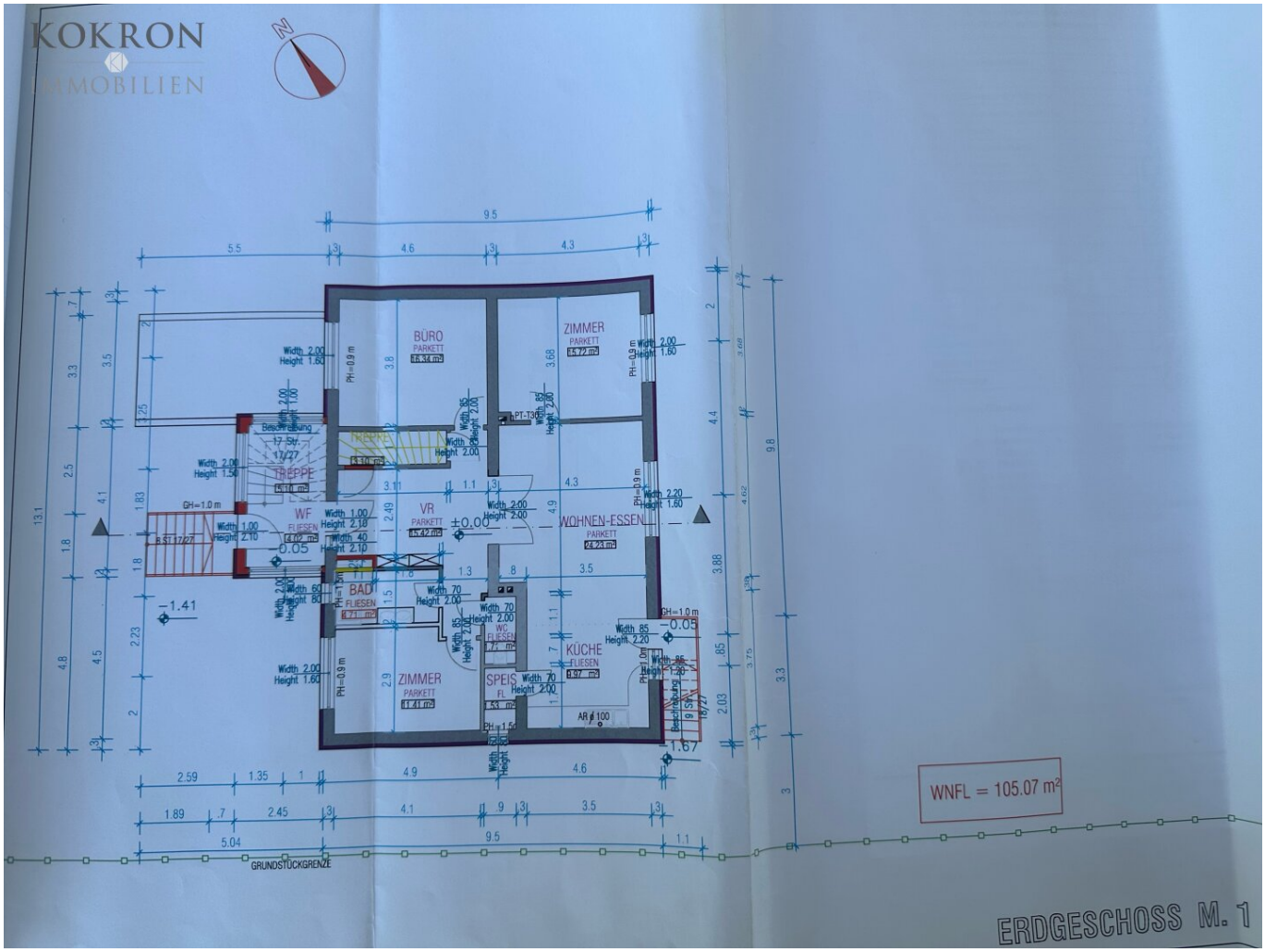
KOKRON
IMMOBILIEN

KOKRON
IMMOBILIEN

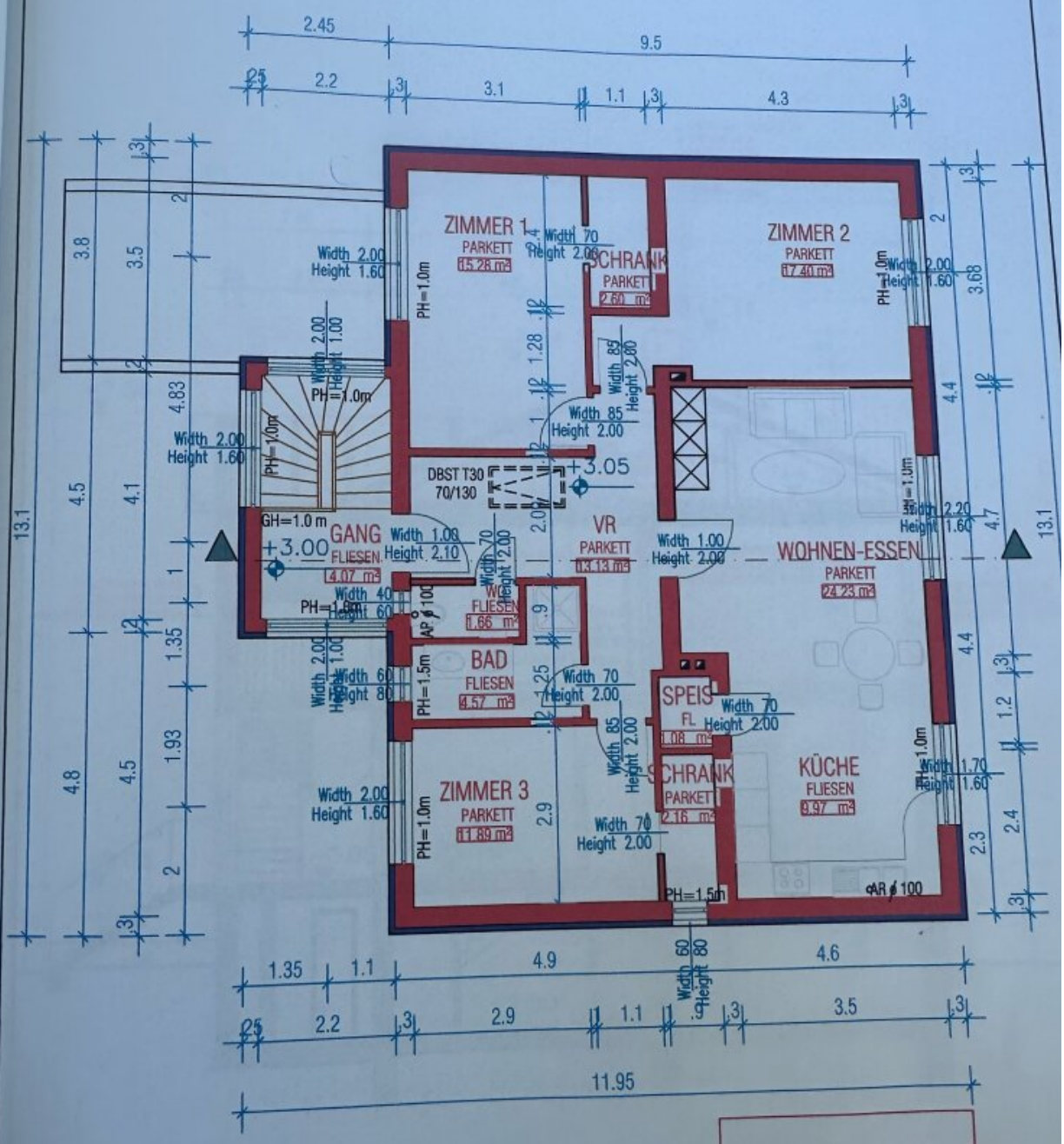
KOKRON
IMMOBILIEN



KELLERGESCHOSS M. 1 : 100


KOKRON
IMMOBILIEN
BÜRO
PARKETT
ZIMMER
PARKETT
TREPPE
WF
FLIESEN
VR
PARKETT
WOHNEN-ESSEN
PARKETT
BAD
FLIESEN
WC
FLIESEN
KÜCHE
FLIESEN
ZIMMER
PARKETT
SPEIS
FL
GRUNDSTÜCKGRENZE
WNFL = 105.07 m²
ERDGESCHOSS M. 1

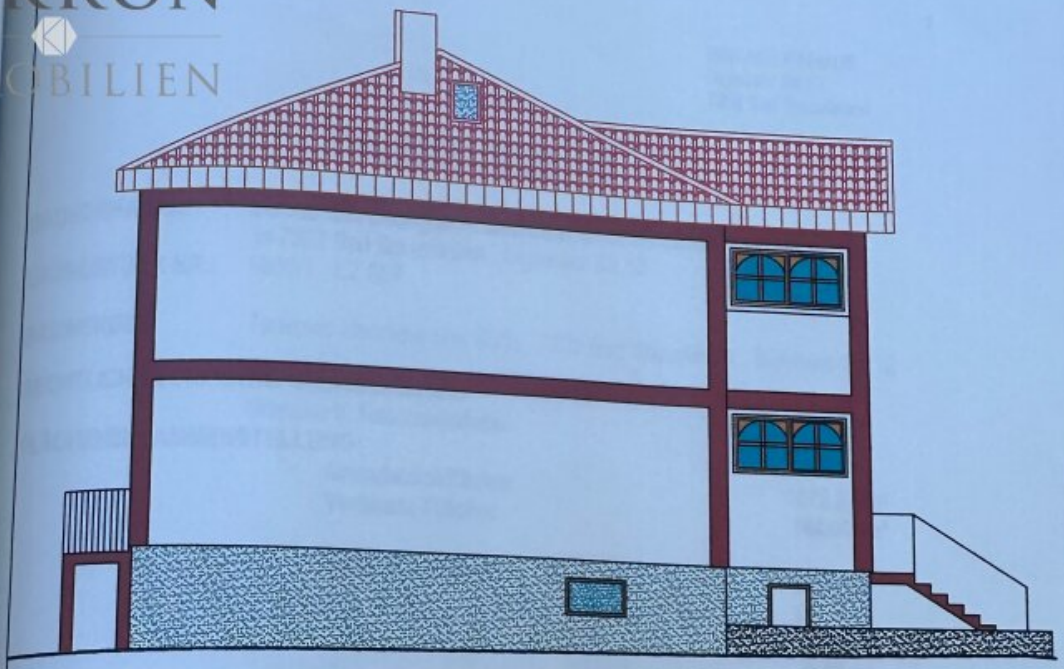
KOKRON
IMMOBILIEN



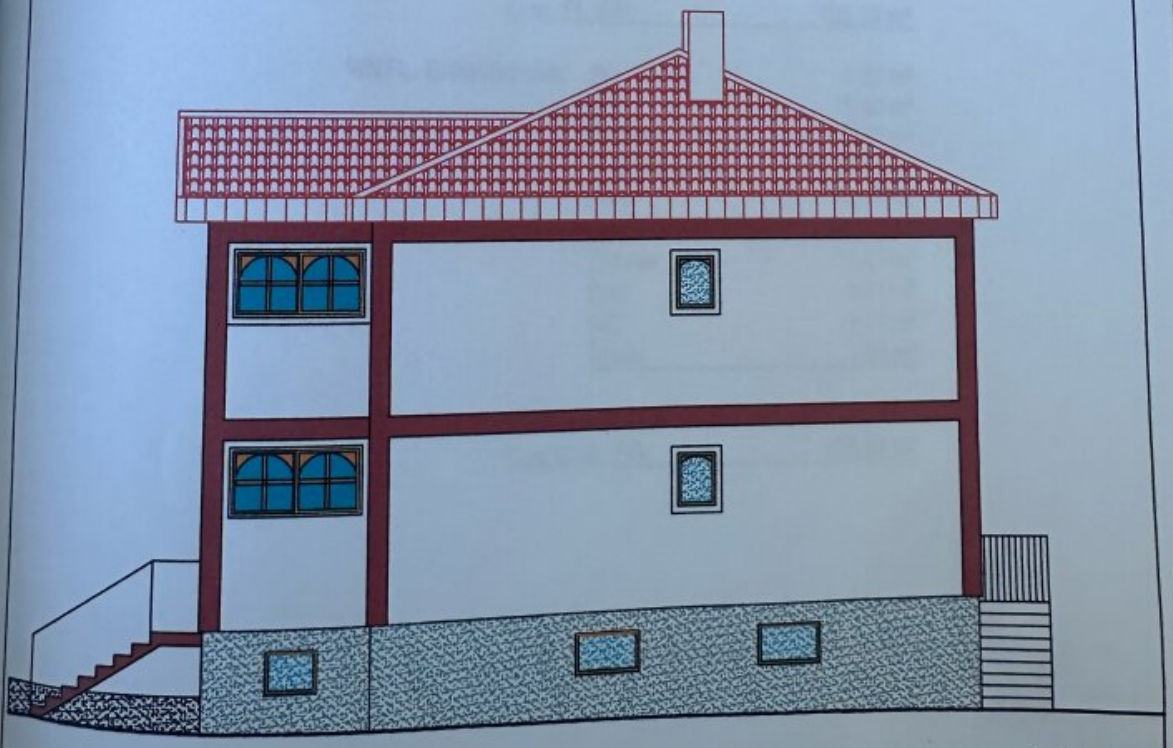
WNFL = 108.04 m²

OBERGESCHOSS M. 1 : 10

KOKRON
IMMOBILIEN



ANSICHT N - O M. 1 : 100



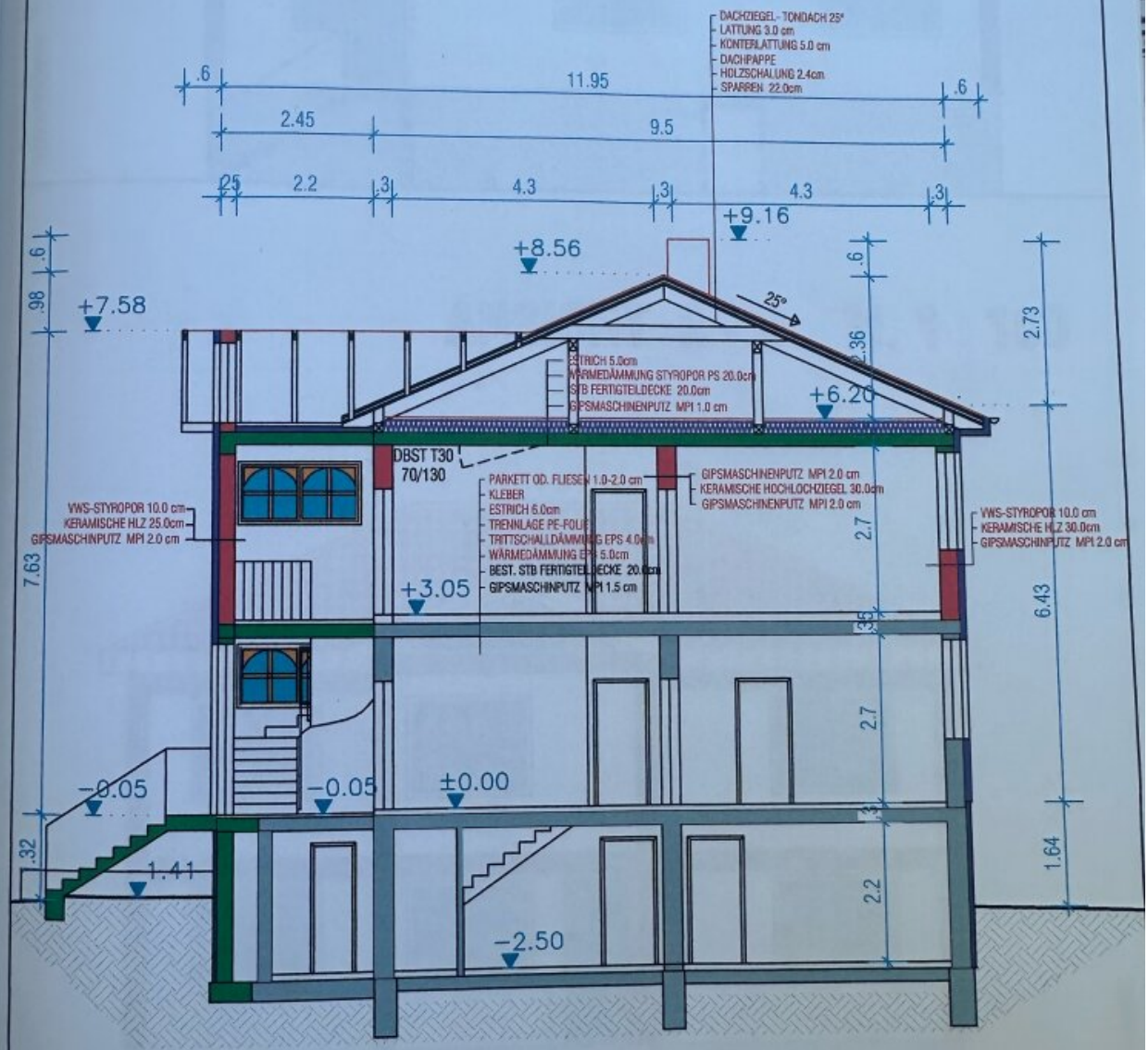
ANSICHT S - W M. 1 : 100

KOKRON
IMMOBILIEN

ANSICHT S - O M. 1 : 100

ANSICHT N - W M. 1 : 100

KOKRON
IMMOBILIEN



SCHNITT M. 1 : 100

Objektbeschreibung

Zweifamilienwohnhaus mit bebaubarem Nebengrundstück! Kommen Sie in Ihrem neuen naturnahen Wohntraum an und lassen Sie jeglichen Alltagsstress zurück.

Grünflächen, **Naturnähe** und trotz alldem sind die nächsten Städte nur in **wenige** Minuten mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar! Ein Traum einer Immobilie! Zum Verkauf steht ein voll ausgebautes Zweifamilienwohnhaus mit wundervoll errichteten Außenanlagen und einem Obst- und Gemüsegarten! Das Zweifamilienwohnhaus wurde 1977 errichtet und **2010** sehr liebevoll, modern **generalsaniert** und um ein Geschoss (Obergeschoss) **aufgestockt!** Das Gebäude ist massiv gebaut und gut isoliert! Auch der Dachboden wurde mit 20 cm Wärmedämmung **isoliert!**

Erstmal angekommen fällt einem sofort die sehr ruhige, **begrünte Umgebung** auf. Entlang der Straße wurden seitens der Gemeinde **kostenlose** Parkplätze errichtet. Die sehr große Einfahrt bietet Ihnen 4 private PKW-Stellplätze zu je 12,50 m² und hier bereits reichlich Grünflächen!

Aufgrund der **S-W-Ausrichtung** des Gebäudes bekommt man mehrere Stunden genug Tageslicht. Im Haus angekommen bemerkt man sofort das **abgetrennte Stiegenhaus** welches eine Nutzung von mehreren Familien **ohne weitere Investitionen** ermöglicht! Das Kellergeschoss wurde teils als Wohnraum ausgebaut. Vorraum, Abstellraum, Hobbyraum, Bad mit Dusche und WC finden Sie hier auf. Selbst eine Einbauküche mit allen notwendigen Geräten wurde hier eingebaut. Vom Keller aus können Sie auch ganz einfach in die Garage oder in den Garten gelangen.

Gelangt man in das Erdgeschoss kommt man über das Stiegenhaus in den großzügig gestalteten Vorraum welcher genügend Platz als Stauraum bietet. Das Badezimmer mit Fenster, Waschbecken und Dusche wird mittels **Fußbodenheizung** beheizt. Das **separate** WC befindet sich gegenüber dem Badezimmer. Büro und 2 Schlafzimmer bieten genügend Raum für eine Familie. Der **große** Wohn-Ess-Koch Bereich ist perfekt dafür geeignet um sich zu erholen. Die **moderne Einbauküche** lässt keine Wünsche offen. Für Komfort ist auch hier gesorgt, Sie können direkt **von der Küche** aus in den **Garten** gelangen! Die Küche verfügt über einen kleinen Speis als Stauraum! Im gesamten Erdgeschoss wurden hochwertige Materialien verwendet wie Fischgrätenparkett, Feinsteinzeug & moderne Sanitäreinrichtungen.

Das Obergeschoss, welches im Jahr **2010 neu errichtet** wurde, verfügt über einen großen Vorraum. Im Obergeschoss befinden sich 3 Schlafzimmer, davon 2 mit eigenem **Schrankraum!** Es wurde in allen 3 Zimmern und dem Vorraum hochwertiges Parkett verlegt. Das Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Fenster wird auch hier mittels **Fußbodenheizung** beheizt! Wie im Erdgeschoss gibt es auch hier ein **separates WC**. Den Wohn-Ess-Koch-Bereich ziert ein moderner Vinylboden. Ein Traum von Küche samt

Kochinsel und modernen Geräten wertet das ganze Obergeschoss auf! Auch hier darf ein kleiner Speis als Stauraum für die Küche nicht fehlen!

Die **großen Kunststofffenster**, im gesamten Gebäude, lassen den ganzen Tag über genügend Tageslicht herein. Die **außenliegenden Rollläden** bieten Ihnen Privatsphäre und Schutz vor der Sonne! Die **Solaranlage** am Dach spart Kosten bei der Warmwasseraufbereitung.

Der wundervoll errichtete Garten süd-westlich vom Gebäude erinnert an eine **Wohlfühloase**. Wunderschöne 2,50 m hohe Thujen grenzen das Grundstück ein. Die ca. **100,00 m²** große Terrasse wurde in wunderschönen 0,50 m x 0,50 m großen Betonplatten in bräunlicher **Vesuv-Optik** verlegt. Die 30,00 m² große **Überdachung** der Terrasse bietet Ihnen Schutz vor der Sonne und genügen Sitzmöglichkeiten. Auch eine kleine Kochnische und einen **Grillplatz** findet man hier an. Hier können Sie für Ihre Familie oder Freunde köstliche Mahlzeiten zubereiten! Der **Brunnen** liefert konstant frisches Trinkwasser! Direkt daneben befindet sich die **Sommerdusche**. Mitten in der Terrasse wurde ein 4,00 m x 8,00 m großer **Pool** errichtet. Diesen Pool können Sie auch in kälteren Tagen, dank seiner **Heizung** mittels Luftwärmepumpe, verwenden. Der Technikraum wurde direkt hinter dem Pool im **Untergrund** errichtet. Für die Instandhaltung des Pools müssen Sie nicht ins Gebäude!

Schafft man es an dieser **Wohlfühloase** vorbei, gelangt man auf das Nebengrundstück. Auch hier, grün soweit das Auge reicht! **1051,00 m²** Grünflächen, auf welchen sich zahlreiche Obstbäume befinden. Auch ein Gemüsegarten samt Gewächshaus hat hier seinen Platz gefunden. Zudem ist das wundervolle Grundstück **teilweise** als **Bauland gewidmet**.

Diese Immobilie eignet sich perfekt für Familien, als Investitionsobjekt oder für all jene die trotz Großstadtnähe nicht auf ruhe, ausreichend Grünflächen und eine eigene Wohlfühloase verzichten wollen!

Es wurde im **Juli 2024 eine PV-Anlage** mit 9,6 kWp samt 5,0 kWh Speicher verbaut. Bei 9,0 kWp handelt es sich um eine typische Anlagengröße für das Eigenheim.

- Nutzfläche Kellergeschoss: ca. 75,65 m²
- Nutzfläche Wohnbereich 1 (Erdgeschoss): ca. 105,06 m²
- Nutzfläche Wohnbereich 2 (Obergeschoss): ca. 108,04 m²

Zimmeraufteilung Kellergeschoss lt. Bestandsplan:

- Vorraum: ca. 14,28 m²
- Abstellraum: ca. 6,56 m²
- Bad mit Dusche und WC: ca. 2,68 m²
- Hobbyraum: ca. 33,70 m²
- Waschküche: ca. 9,25 m²
- Technikraum: ca. 9,18 m²

Zimmeraufteilung Erdgeschoss lt. Bestandsplan:

- Vorraum: ca. 19,44 m²
- Wohnküche: ca. 34,20 m²
- Schrankraum: ca. 16,34 m²
- Zimmer 1: ca. 15,72 m²
- Zimmer 2: ca. 11,41 m²
- Bad mit Dusche: ca. 4,71 m²
- WC: ca. 1,71 m²
- Speis: ca. 1,53 m²

Zimmeraufteilung Obergeschoss lt. Bestandsplan:

- Vorraum: ca. 17,20 m²
- Zimmer 1: ca. 15,28 m²
- Zimmer 2: ca. 17,40 m²
- Zimmer 3: ca. 11,89 m²
- Schrankraum Z1: ca. 2,60 m²
- Schrankraum Z3: ca. 2,16 m²
- Wohnküche: ca. 34,20 m²
- Speis: ca. 1,08 m²
- Bad mit Dusche: ca. 4,57 m²
- WC: ca. 1,66 m²

Summe Nutzfläche: ca. 288,75 m²

Weitere Flächen:

- Gartenfläche: ca. 1.200,00 m²
- Terrasse: ca. 100,00 m²

- Garage: ca. 33,82 m²
- PKW-Stellplatz 1: ca. 12,50 m²
- PKW-Stellplatz 2: ca. 12,50 m²
- PKW-Stellplatz 3: ca. 12,50 m²
- PKW-Stellplatz 4: ca. 12,50 m²

Die Highlights:

- Große Terrasse ca. 100,00 m² davon ca. 30,00 m² überdacht samt Grillplatz
- Brunnen
- Sommerdusche
- 4 m x 8 m Pool beheizt mittels Luftwärmepumpe
- Obst & Gemüsegarten ca. 1051,00 m²
- weitere Gartenflächen ca. 200,00 m²
- Hochwertige Materialien
- Fenster sind mit außenliegenden Rollladen ausgestattet
- Fußbodenheizung in den Bädern ansonsten Radiatoren

- Die Raumtemperatur ist in jedem Zimmer separat regulierbar
- Separate WC´s
- Walk-In Duschkabinen in Badezimmer
- 3 vollausgestattete Küchen
- absolute Ruhelage
- Warmwasseraufbereitung mittels Photovoltaikanlage
- Heizung auch mittels Zentralheizung Holz möglich
- Einfriedung mittels 2,50 m hohen Thujen

Monatlichen Kosten:

- Grundsteuer Haus: ca. € 25,00 / Quartal
- Grundsteuer Grundstück: ca. € 25,00 / Quartal
- Abfallentsorgung: ca. € 96,80 (inkl. 20% USt.) / Jahr
- Kanalgebühren: ca. € 152,00 (inkl. 20% USt.) / Quartal
- Heizung Gas: ca. € 200,00 (inkl. 20% USt.) / Monat

Verkehrsanbindung:

- Buslinien 904, 1155, 5A, 7941, B25, B26

- Bahnhof Bad Sauerbrunn samt P+R-Anlage

Besichtigungen:

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <9.000m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <4.500m
Polizei <4.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap