

**Wohnen AM GIPFELBERG | Großfamilienhaus mit  
unverbaubarem Ausblick | Pool & Whirlpool | 4  
Garagenstellplätze | Hof am Leithaberge**



**Objektnummer: 624**

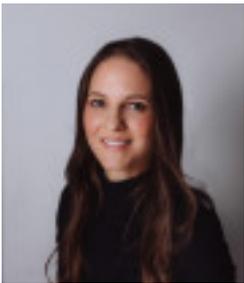
**Eine Immobilie von RINAREAL Immobilien Entwicklungs- und  
Vermarktungsgesellschaft mbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2451 Hof am Leithaberge
<b>Baujahr:</b>	1993
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	286,41 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	492,43 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8,50
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	206,02 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	980.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Katharina Hlawaty**

RINAREAL Immobilien Entwicklungs- und Vermarktungsgesellschaft mbH  
Betriebsstraße II/ Obkekt 3B  
2482 Münchendorf

T +43 664 14 24 164













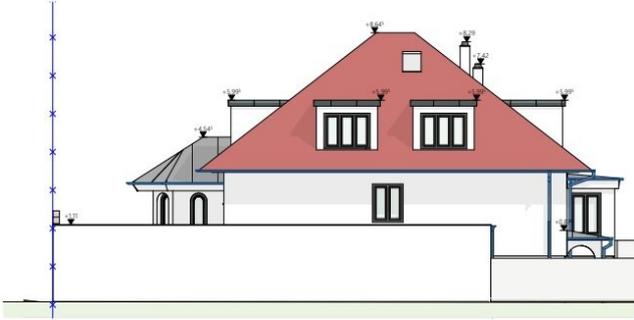




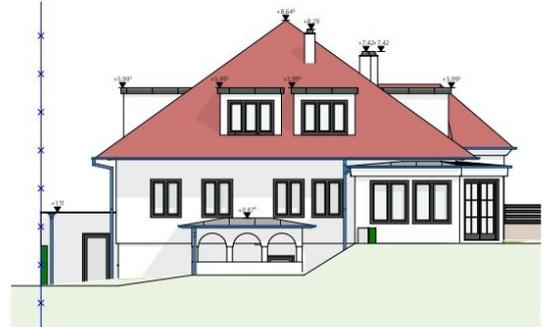




ANSICHT SÜDWEST



ANSICHT NORDWEST



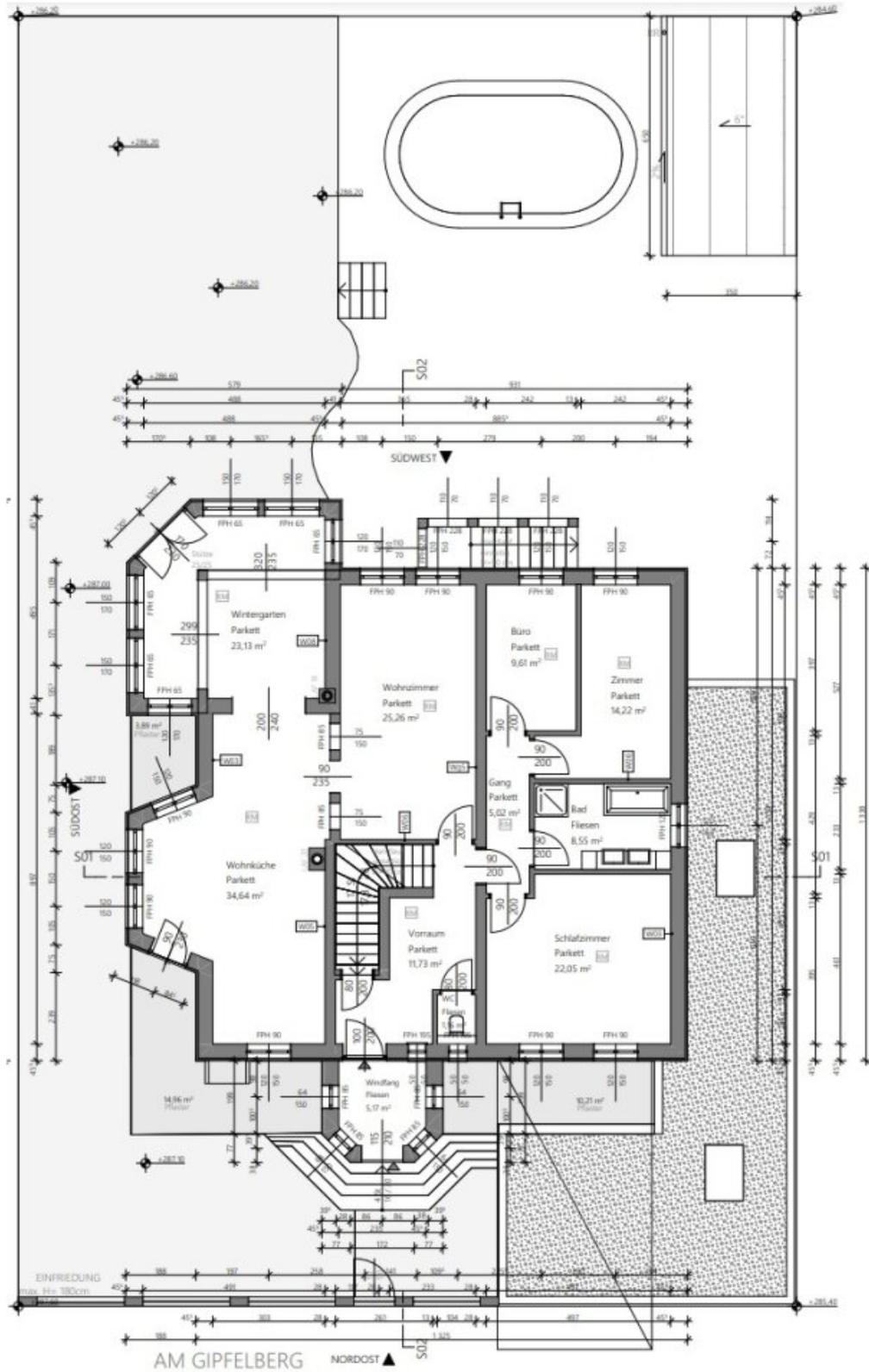
ANSICHT SÜDOST



ANSICHT NORDOST

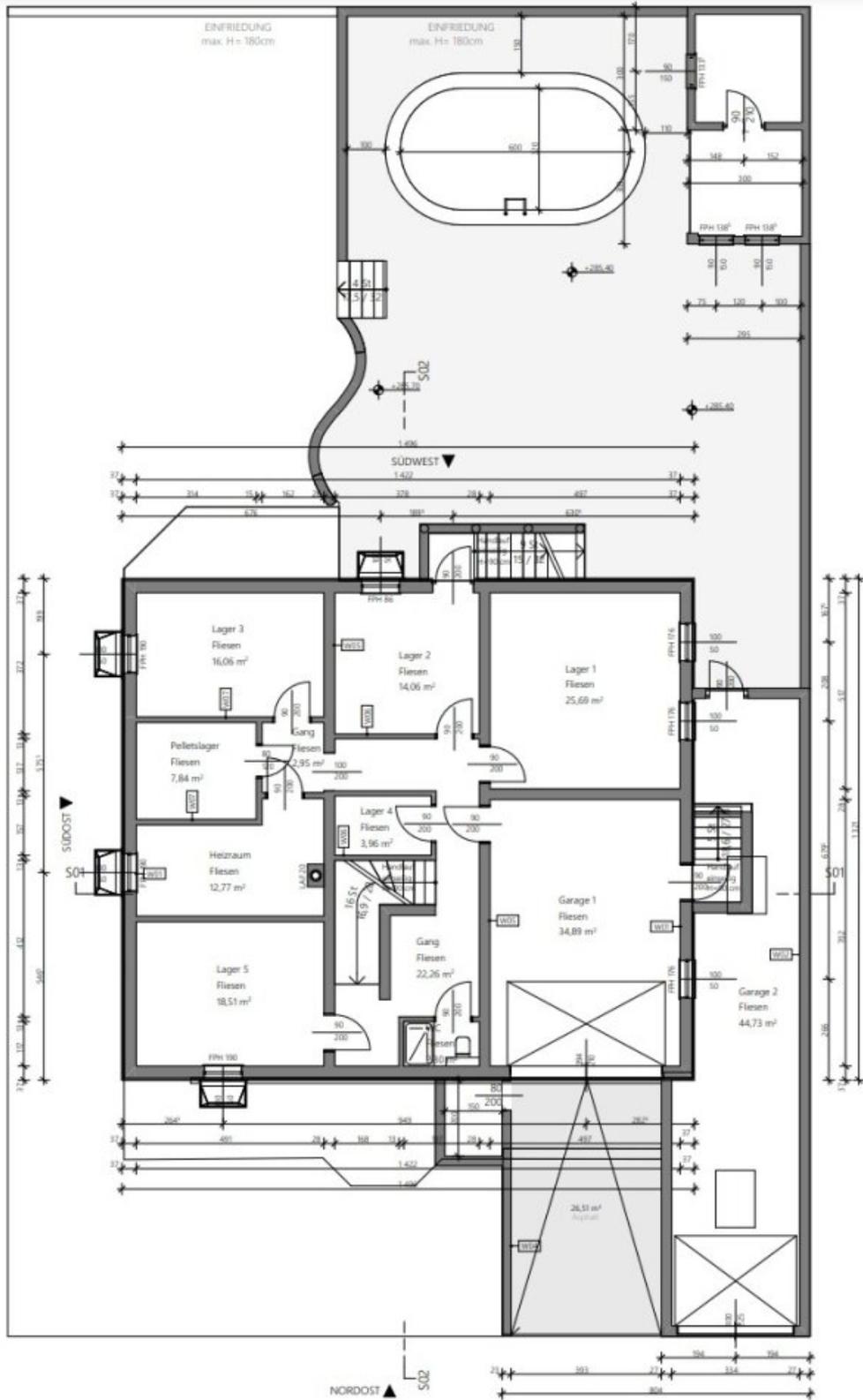


# ERDGESCHOSS

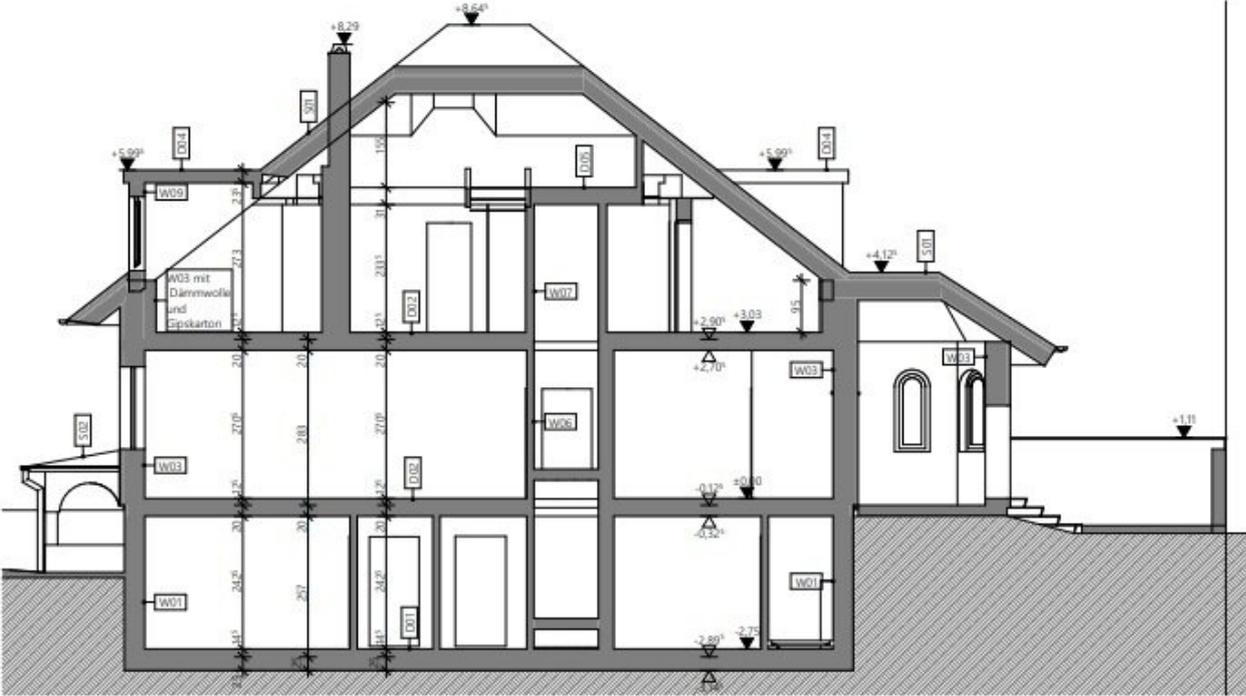




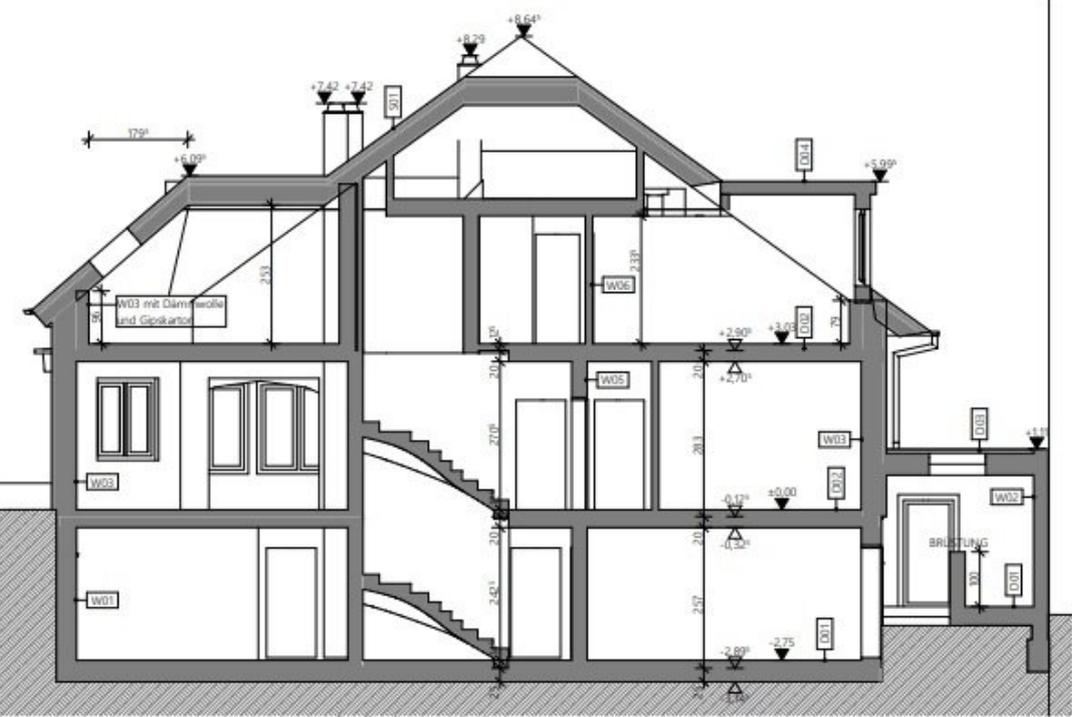
# KELLERGECHOSS



SCHNITT S 0 2



SCHNITT S 0 1



## Objektbeschreibung

**Zur Verkauf gelangt ein architektonisch sehr ansprechendes Großfamilienhaus in toller Lage – AM GIPFELBERG – mit unverbaubarem Weitblick!**

**[\\*\\* Link zur Videobesichtigung \\*\\*](#)**

Es stehen Ihnen ca. 492 m<sup>2</sup> Nutzfläche zur Verfügung, aufgeteilt auf drei Etagen. Im romantisch angelegten Garten befindet sich ein Pool (6m x 3,2m) mit Poolhaus und Whirlpool. Die beiden Garagen bieten insgesamt Platz für 4 PKWs (zusammen ca. 80 m<sup>2</sup>).

Erdgeschoss (ca. 155 m<sup>2</sup>) :

- Eingangsbereich
- Wohnzimmer mit Kachelofen
- Offene Wohnküche mit Wintergarten und Ausgang in den Garten
- Tageslicht Badezimmer mit Waschtisch, Dusche und Badewanne
- 3 Zimmer
- Gästetoilette
- Stiegenauf-/Abgang

Dachgeschoss (ca. 131 m<sup>2</sup>):

- Vorraum

- Lichtdurchfluteter, offener Wohnbereich
- 3 Zimmer - teilweise mit begehbarem Kleiderschrank
- Badezimmer mit Waschtisch, Dusche und WC
- Galeriebereich
- Stiegenauf-/Abgang

Kellergeschoss (206 m<sup>2</sup>):

- Stüberl / Partyraum
- Werkstatt mit Ausgang in den Garten
- Heizraum und Pelletslager
- Hauswirtschaftsraum mit WM-Anschluss
- Großer Abstellraum
- Toilette mit Dusche
- 2 Garagen á 2 Stellplätze

Weitere Informationen:

*TEILMÖBLIERT | Pelletsheizung | 2-fach Isolierglasfenster aus Kunststoff - alle mit Rollläden und Fliegengittern | Pool: Ovalbecken mit Heizung über Luftwärmepumpe | Outdoor- Whirlpool | 2 x Solar Gartendusche | Garten Bewässerungssystem | Warmwasser über Solar oder Pellets - 800l Frischwasserspeicher | Infrarotkabine und Solarium | uvm.*

**Für nähere Informationen sowie Ihren persönlichen Besichtigungstermin erreichen Sie mich unter: [+43 664 14 24 164](tel:+436641424164) oder [katharina@rinareal.at](mailto:katharina@rinareal.at) - Katharina Hlawaty, MA**

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 <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <1.000m

Bahnhof <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap