

**Mit POOL, CHARME und TRAUMLAGE! Willkommen in
Ihrem neuen Zuhause!**



Objektnummer: 7939/2300160647

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2521 Trumau
Baujahr:	2008
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	105,00 m²
Nutzfläche:	160,00 m²
Zimmer:	4
Stellplätze:	1
Keller:	56,00 m²
Kaufpreis:	587.000,00 €
Betriebskosten:	120,00 €
Heizkosten:	70,00 €

Ihr Ansprechpartner

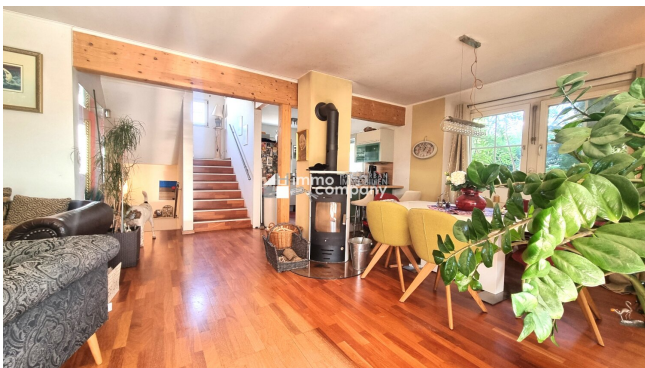


Alexandra Urban

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

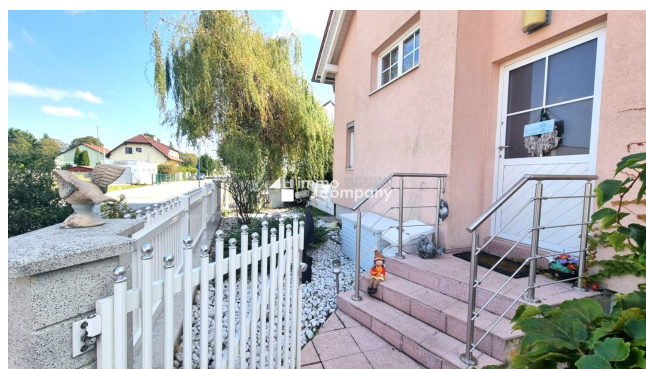
H +43 699 18410010

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Wir verkaufen/vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**



Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



immo company HAAS & URBAN IMMOBILIEN
www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Wir sind beauftragt mit dem Verkauf dieses **charmanten ca. 105 m² (+ 56m² voll ausgebauten Keller)** großen, ca. 2008 in Massivholzweise erbauten **hinreißenden Einfamilienhauses** auf idyllischen **331m² Eigengrund** in harmonischer, verkehrsberuhigter Siedlungslage

Gönnen Sie sich einen frischen Kaffee am Morgen auf Ihrer Terrasse und lassen Sie Ihre Seele baumeln oder springen Sie ins kühle Nass mit Gegenstromanlage und lassen sich anschließend in der Sonne trocknen ohne von der Hektik des Alltags gestört zu werden.

RAUMAUFTEILUNG:

ERDGESCHOSS:

- Vorraum mit viel Platz für Sack und Pack
- Gästetoilette mit Handwaschbecken und Fenster
- Herrlich offener Wohnbereich mit Ausgang auf die Terrasse und in den Garten
- Gemütlichen Essplatz
- Offener Einbau-DAN-Küche mit genügend Rangierfläche für jeden Hobbykoch

Über den offenen – durch die Fenster - freundlich und hellen Stiegenaufgang gelangt man in das:

OBERGESCHOSS:

- Zentral begehbbarer Flur mit
- 2 Schlafzimmer mit je einem französischen Balkon
- 1 Kinderzimmer
- Badezimmer mit Wanne, Dusche, Toilette und Fenster

KELLERGECHOSS:

- Zentraler Flur
- Geräumiges Gästezimmer/Hobbyraum/Büro
- Badezimmer mit Dusche Waschbecken und Infrarotkabine
- Waschküche und Technikraum
- Pooltechnik

Abgerundet wird das räumliche Angebot vom praktischen und gut geschützten Carport, der weiteren Lagerfläche im beleuchteten Spitzdachboden sowie einer massiven Gartenhütte mit viel Stauraum.

Die Böden sind in den Wohnbereichen mit hochwertigen Parkett verlegt (kann nach Bedarf noch 3x geschliffen werden).

Die Beheizung kann via Gas-Etagenheizung erfolgen oder über den gemütlichen zentralen Kamin, dessen kuschelige Wärme - dank der offenen Bauweise - bis ins Obergeschoss reicht.

Auch das Freizeitangebot in der Umgebung ist vielfältig. Ob im Beachclub Wolke7 gemütliche Cocktails trinken, im Golfclub Fontana seinen Schwung verbessern oder am Badeteich Oberwaltersdorf Paddleboarden oder Beachvolleyball spielen.

Die INFRASTRUKTUR ist ebenfalls als sehr gut zu bezeichnen:

Bahnhof: ca. 10 Minuten zu Fuß

Großer moderner ADEG: ca. 6 Minuten zu Fuß

Trafik/Bank.: ca. 6 Minuten zu Fuß

Kindergarten: ca. 6 Minuten zu Fuß

Volksschule: ca. 6 Minuten zu Fuß

Zusammengefasst bietet sich hier die einmalige Gelegenheit, für Sie und Ihre Familie ein wahres ZUHAUSE zu finden.

Bei Interesse übersende ich Ihnen gerne die Pläne sowie weitere Fotos und stehe selbstverständlich für eine persönliche Besichtigung zur Verfügung.

Natürlich sind wir Ihnen auch gerne bei der Finanzierung behilflich.

Alexandra Urban

Tel: 0699 / 184 100 10

E-Mail: alexandra.urban@immo-company.at

Ich ersuche um Verständnis, dass wir entsprechend unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber und/oder gemäß österreichischer Gewerbeordnung §§ 365 m-z (GewO 1994) nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer persönlichen Daten – d.h. Vor- und Familien- bzw. Firmenname, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail- Adresse – bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <500m
Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Straßenbahn <4.500m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap