NEUER PREIS: gepflegtes Traumhaus in Rossatz - modern und ökologisch

Objektnummer: 1364

Eine Immobilie von KMW Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3602 Rossatz
Baujahr:	2021
Wohnfläche:	300,00 m²
Zimmer:	8,50
Bäder:	4
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 37,36 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	960.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Akad. Immobilienmanager Jürgen Heinzl

KMW Immobilien GmbH
Schwedengasse 1a
3500 Krems

T +43273272120

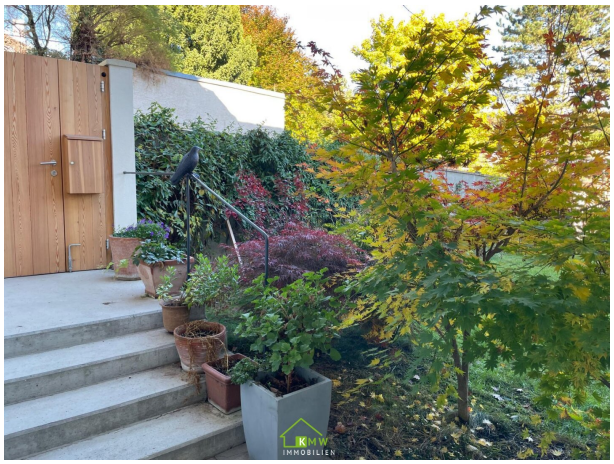
KMW
IMMOBILIEN

KMW
IMMOBILIEN

KMW
IMMOBILIEN

I SAY, IF THE KIDS ARE STILL ALIVE AT FIVE, I'VE DONE MY JOB
KMW
IMMOBILIEN

KMW
IMMOBILIEN



KMW
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

"PERLE DER WACHAU" - inmitten des Weltkulturerbes

Herzlich Willkommen in Ihrem **Traumhaus in Rossatz**, Niederösterreich! Diese atemberaubende Immobilie bietet alles, was Sie sich für ein luxuriöses und komfortables Zuhause wünschen. Sie erwerben hier ein absolutes Juwel mit einer **Wohnfläche von 300m²**, welches 2020 **nach Plänen eines Architekten** auf einem 500 Jahre alten Bauplatz erbaut wurde.

Schon beim Betreten des Hauses werden Sie von einem **Gefühl der Ruhe und des Wohlbefindens** umgeben sein. Der großzügige Eingangsbereich führt Sie in einen hellen und offenen Wohnbereich, der mit hochwertigen Fliesen und Parkett ausgestattet ist. Der offene Grundriss schafft ein modernes und einladendes Ambiente, das sich ideal für gemeinsame Familienabende oder unterhaltsame Gäste eignet.

Die Küche ist das Herzstück des Hauses und bietet viel Platz für kulinarische Experimente. Die modernen Einbaugeräte und die hochwertigen Materialien machen das Kochen zu einem wahren Vergnügen.

Doch das Highlight dieses Hauses ist der **uneinsehbare, idyllische Garten**, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Eine **großzügige Terrasse und ein Balkon** bieten Ihnen die Möglichkeit, die Sonne in vollen Zügen zu genießen und die Seele baumeln zu lassen. Der perfekte Ort, um Ihre Gedanken schweifen zu lassen und den Alltagsstress hinter sich zu lassen. Vom Balkon aus erleben Sie eine **tolle Aussicht über Rossatz bis zur Ruine Dürnstein.**

Das Haus bietet zudem vier moderne Badezimmer und drei WCs, die Ihnen den nötigen Komfort und die Privatsphäre bieten. Eine Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme an kalten Wintertagen und eine **effiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe** für angenehme Temperaturen im Sommer.

Der Massivbau des Hauses garantiert Stabilität und Langlebigkeit, so dass Sie sich auf viele Jahre in Ihrem neuen Zuhause freuen können. Ein großzügiger Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum für Ihre persönlichen Dinge.

Das großzügige Wohnhaus kann aufgrund der durchdachten Raumaufteilung auch vielseitig genutzt werden. Im Dachgeschoß befindet sich u.a. ein eigenes Gästezimmer mit eigenem Bad und Balkon (z.B. für Aupair, 24-Stunden-Pflege, etc.).

Am Dach wurde eine **PV-Anlage mit 5,7 kWp in Ost-West-Ausrichtung** angebracht;

zusätzlich ist ein **Speicher mit knapp 11 kWh** (BYD) vorhanden (mit Notfallschalter im Falle eines Blackouts).

Weitere Extras: Sauna, hochwertige Parkettböden, hochqualitative und schalldämmende Innentüren, moderne DAN-Küche mit Stein (Arbeitsfläche) aus dem Rätikon, E-Ladestation im Carport, Garage, mit Glas überdachte Pergola

Infrastruktur: Arzt 50m, Nahversorger und Bankomat 200m, Busstation 200m, usw.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie in Rossatz und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Hier erwartet Sie ein Leben voller Luxus, Komfort und Entspannung. Zögern Sie nicht lange, denn dieses Haus könnte schon bald Ihr neues Zuhause sein!

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.500m
Apotheke <6.000m
Klinik <7.500m
Krankenhaus <8.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <5.500m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige
Geldautomat <2.500m
Bank <2.500m
Polizei <3.000m
Post <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap