

**Idyllisch wohnen mit Weitblick – großzügiges Wohnhaus
auf großem Grund mit Baulandreserve in Toplage am
Waldrand**



Objektnummer: 6291/6511

Eine Immobilie von Immobilien Permoser Ges.m.b.H.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Waldgasse
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7202 Bad Sauerbrunn
Nutzfläche:	250,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 81,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,01
Kaufpreis:	949.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Immobilien Permoser

Immobilien Permoser Ges.m.b.H.
Schubertallee 12
7202 Bad Sauerbrunn

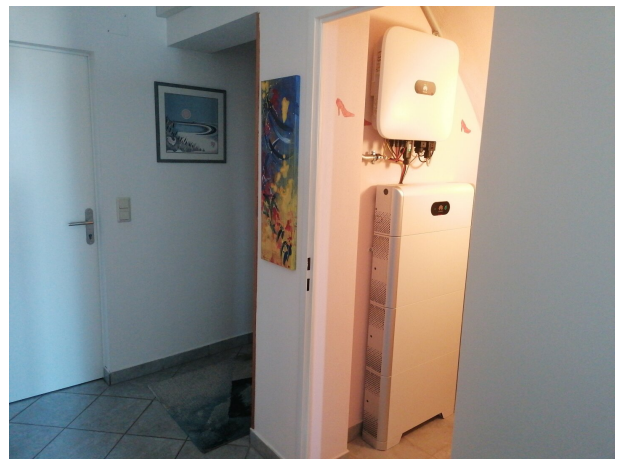
T +43(2625) 32268
F +43(2625) 32268

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



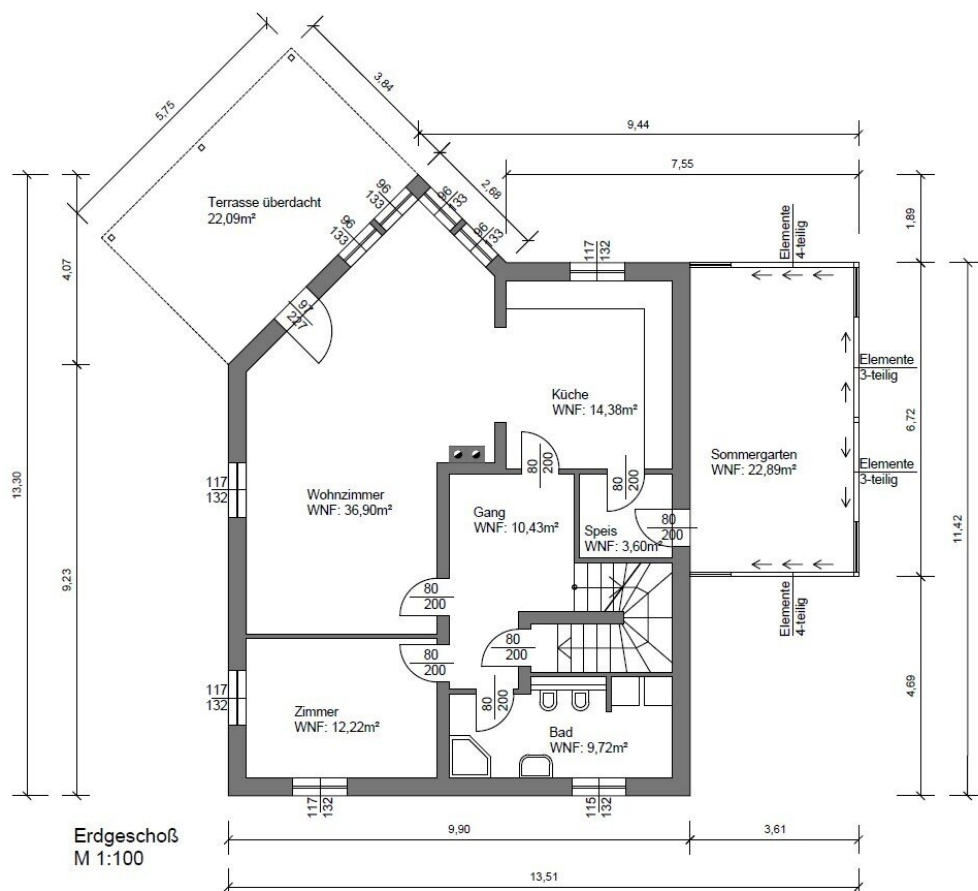


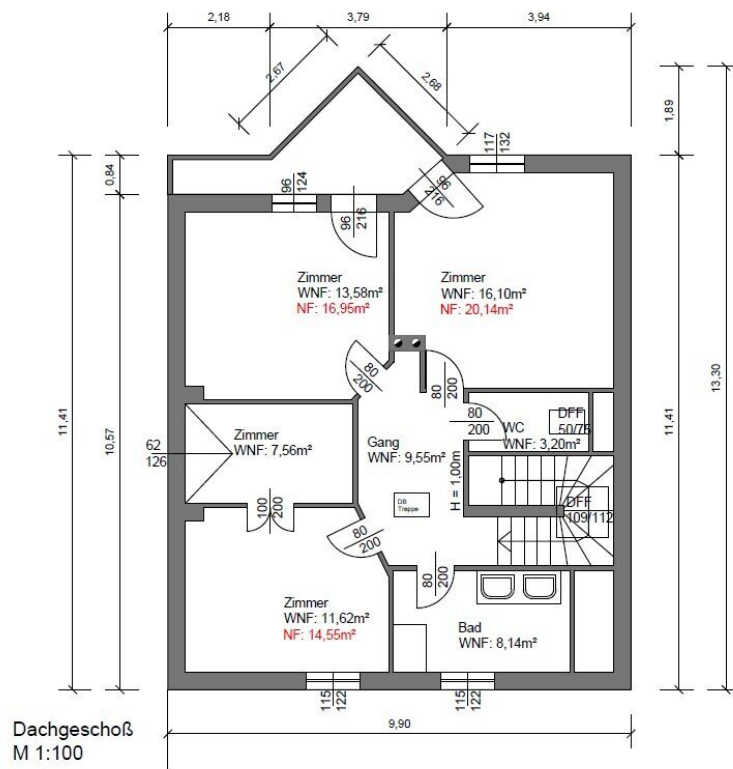


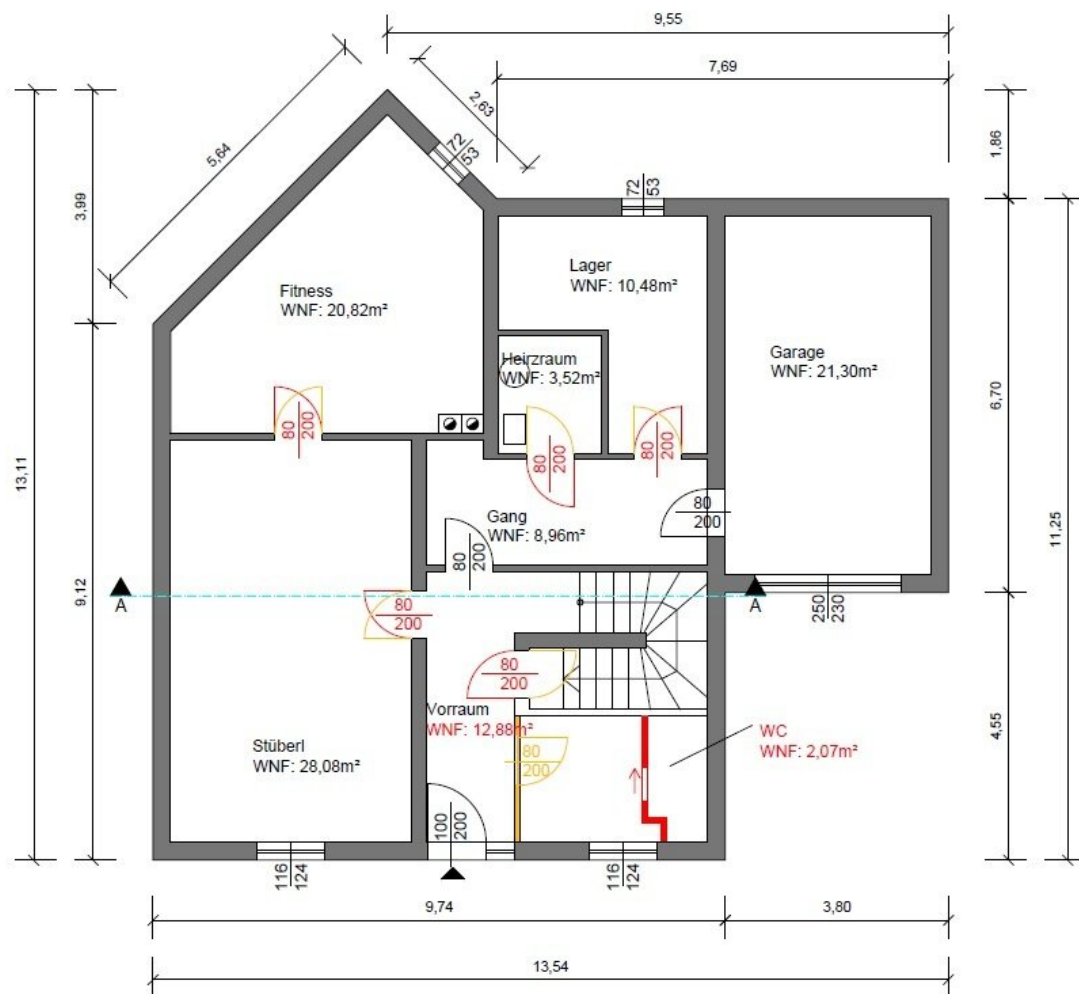












GRUNDRISS KELLERGESCHOSS M= 1:100

Objektbeschreibung

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE: 3.957 m² **NUTZFLÄCHE:** ca. 250 m² **BAUJAHR:** 1994

ERDGESCHOSS: Vorraum, möblierte Küche mit Durchgang in den verglasten Sommergarten, großes Wohnzimmer mit Kachelofen und Ausgang auf die überdachte Terrasse, Büro, Bad, WC;

DACHGESCHOSS: Galerie, 2 Kinderzimmer mit Balkon, Schlafzimmer, Schrankraum, Bad, WC;

KELLER: großer Vorraum, ca. 28 m² großer beheizter Raum mit Tageslicht, Fitnessraum, WC, Lager, Heizraum, Garage;

HEIZUNG: Gaszentralheizung und Kachelofen **HWB:** 81,3 kwh/m²a **fGEE:** 1,01

Diese außergewöhnliche Liegenschaft am Waldrand von Bad Sauerbrunn bietet direkten Zugang zum angrenzenden Wald, einen atemberaubenden Fernblick, ein hohes Maß an Privatsphäre und dennoch Zentrumsnähe.

Das Haus wurde in den letzten Jahren umfassend modernisiert und aufgewertet: neue Sanitärräume, eine moderne Fassadengestaltung, neue Garagentore, eine Terrassenüberdachung mit elektrischer Beschattung sowie ein verglaster Sommergarten sorgen für ein besonderes Wohnambiente. Zudem sorgt eine Photovoltaikanlage mit einem 15kWh Speicher für nachhaltige Energieversorgung.

Der ca. 28 m² große beheizte Kellerraum mit Tageslicht bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Therapie- / Praxisbereich oder zusätzlicher Wohnraum. Ein weiterer beheizter, ca. 20 m² großer Raum kann für Hobby, Fitness, Sauna (Wasseranschluss für Dusche vorhanden) etc. genutzt werden.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot, durch einen aufwendig, aber zugleich pflegeleicht angelegten Garten inklusive Rasenroboter und durch 2 Garagen

KAUFPREIS: € 949.000,--

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <750m

Klinik <750m
Krankenhaus <6.750m

Kinder & Schulen

Schule <750m
Kindergarten <750m
Universität <8.750m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <3.750m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <750m
Post <3.750m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <750m
Flughafen <8.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap