

TRAUMHOLZHAUS – Stilvolles Wohnen mit Galerie-Schlafzimmer und malerischer Aussicht



Objektnummer: 1757/152

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3943 Schrems
Baujahr:	2001
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	128,00 m²
Nutzfläche:	153,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	D 113,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,26
Kaufpreis:	449.000,00 €
Betriebskosten:	180,00 €
Heizkosten:	80,00 €

Ihr Ansprechpartner

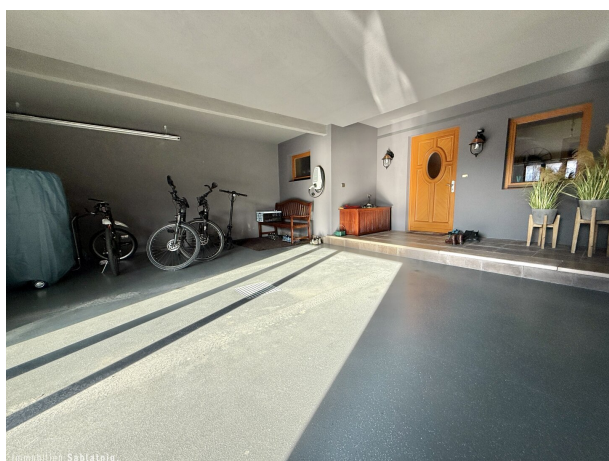


Daniel Robin Schmidt

Immobilien Sablatnig
Lindengasse 1
8501 Lieboch

T +43676 555 39 20

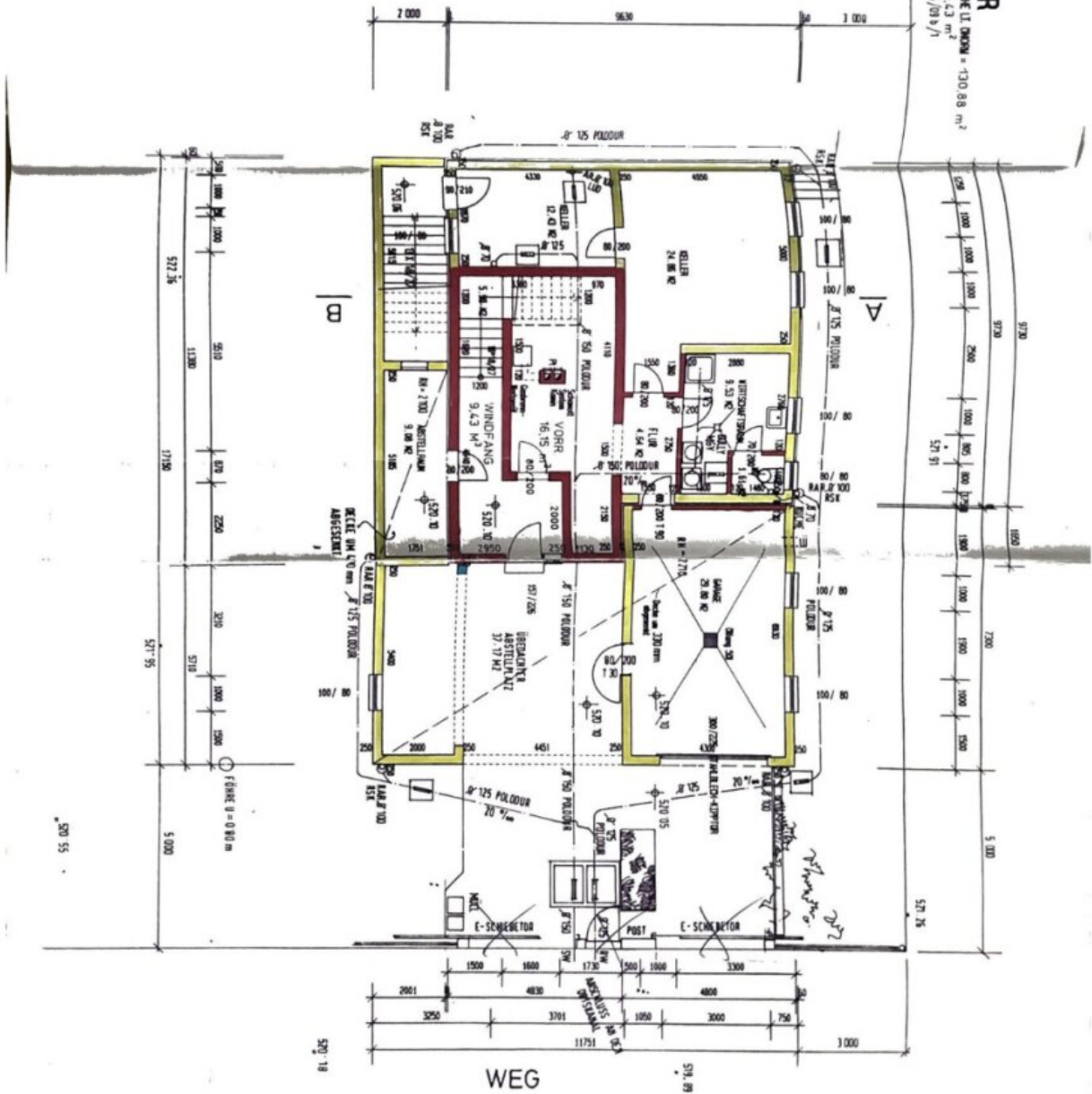




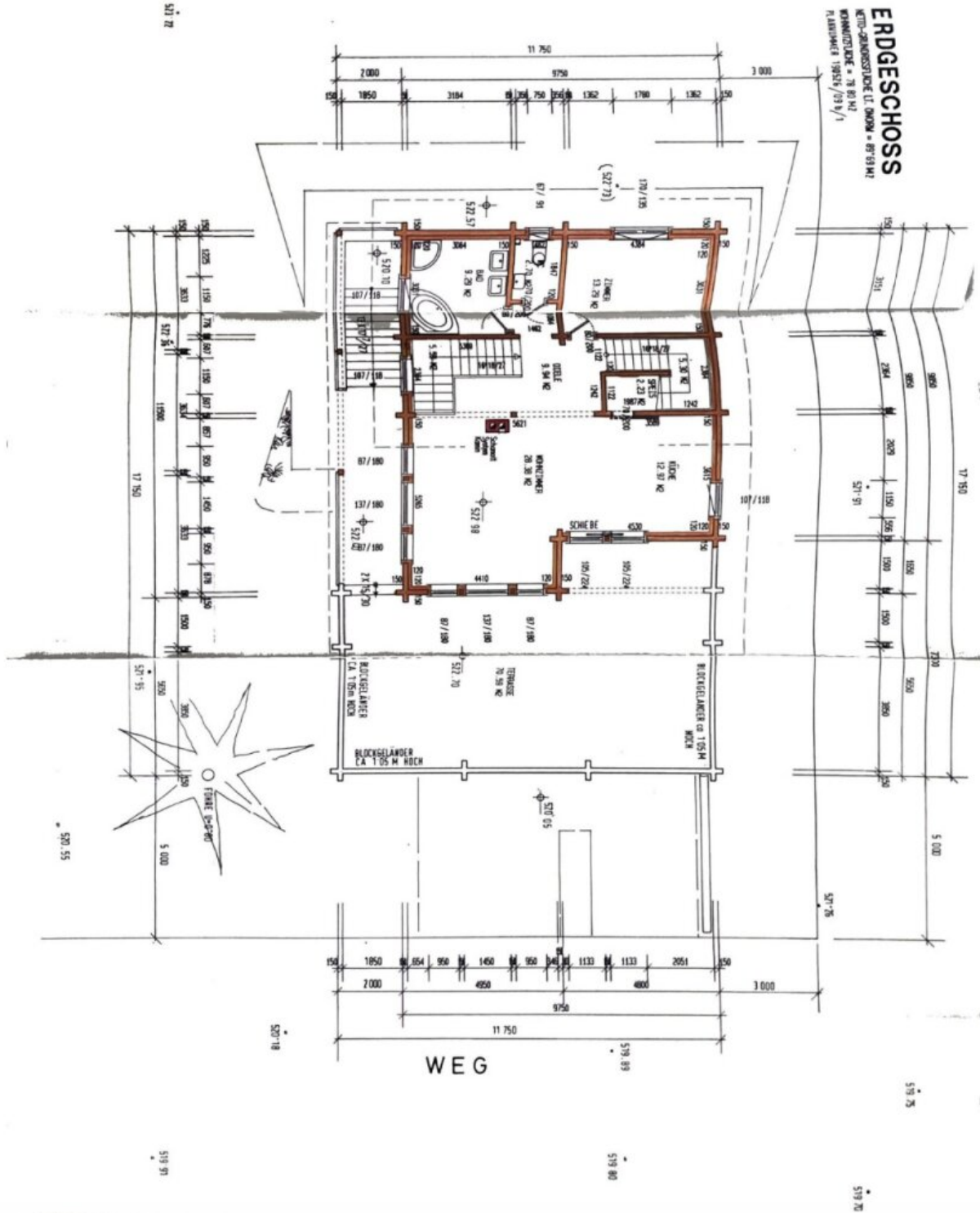


KELLER

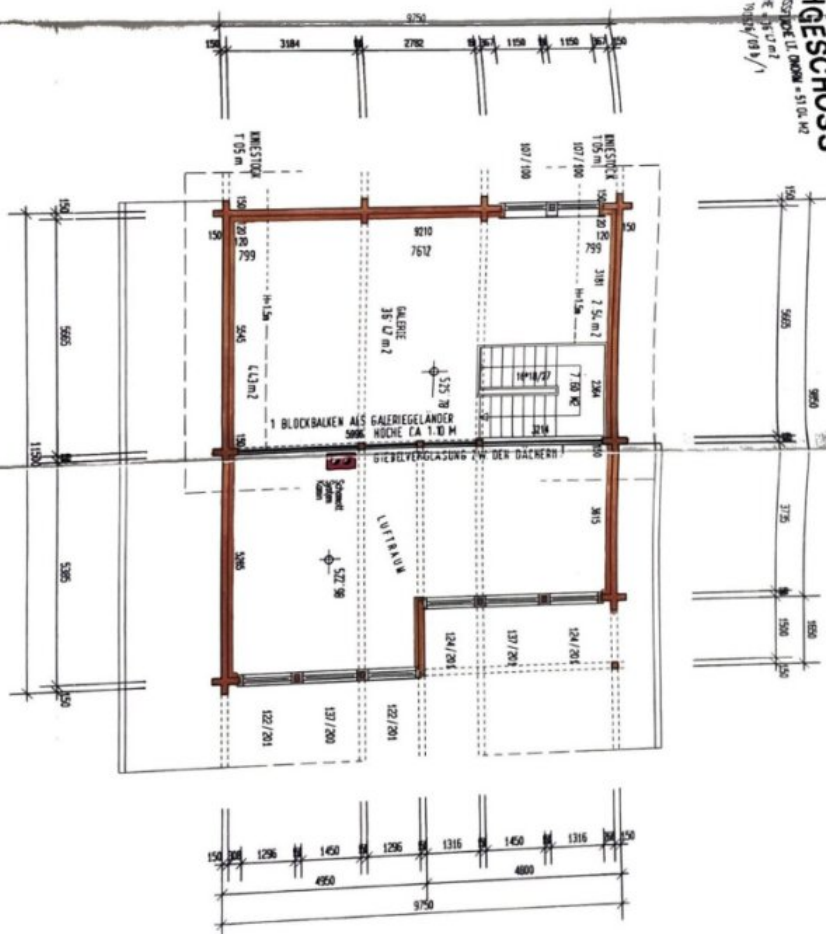
KURZ-GRAUSSKIZZE LT. DRUM = 130.88 m²
 NORMHAFTUNG = 9.43 m²
 FLÄCHENGEHÄLT = 105.55/109.71



NETTO-GRAVITÄTSLÖSE U. OBERFL. = 78.80 MZ
KOHLENSTOFFGEHALT = 78.80 MZ
FLÄCHENGEHALT = 190.526 / 0.9 b/1



NETTO-GRUNDFESTIGKEIT U. DRUCK = 51,04 MZ
MOHNRITZDICHTE = 0,5 U/m²
PLANUMMER 79336/03 b/1



Objektbeschreibung

Dieses traumhafte Holzhaus vereint modernes Wohnen und naturnahes Leben auf ca. 128 m² Wohnfläche.

Die großzügige Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung machen es zum perfekten Zuhause für Familien, Paare oder anspruchsvolle Einzelpersonen.

Eckdaten im Überblick:

Baujahr: 2001, saniert im Jahr 2022

Wohnfläche: ca. 128 m²

Bauweise: Holz

Heizung: Moderne Fußbodenheizung mittels Gas sowie ein gemütlicher Kamin

Keller: Voll ausgebaut mit Hobbyräumen

Ablöse: EUR 45.000,-

Einzigartiges Raumkonzept:

Der lichtdurchflutete Wohnbereich mit offener Küche ist das Herzstück des Hauses. Große Fensterfronten eröffnen

einen unvergleichlichen Blick auf die idyllische Landschaft. Ein besonderes Highlight ist das Schlafzimmer im

Obergeschoss, das wie eine Galerie über dem Wohnzimmer thront und eine offene, luftige Atmosphäre schafft.

Offene Wohnküche mit direktem Zugang zur Terrasse und dem sonnigen Garten

Galerie-Schlafzimmer mit Blick in den Wohnbereich

Hochwertige Materialien und behagliche Fußbodenheizung

Komfort und Funktionalität:

Zwei elegant ausgestattete Bäder mit Fenstern bieten sowohl eine Badewanne als auch eine Dusche. Abstell- und

Speisekammer schaffen zusätzlichen Stauraum für eine optimale Organisation.

Ausstattungsdetails:

Fußbodenheizung für maximalen Wohnkomfort

Südwestausrichtung für ganztägige Sonneneinstrahlung

Zwei Garagen und vier Außenstellplätze

E-Ladestationen für nachhaltige Mobilität

Trotz der ruhigen und idyllischen Lage bietet das Haus eine hervorragende Anbindung: Eine Bushaltestelle

befindet sich in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten und ein Arzt sind schnell erreichbar.

Überzeugen sie sich selbst von unserem tollen Angebot und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin

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 <1.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <6.000m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap