

## **Traumhaftes Einfamilienhaus mit Waldzugang – gepflegt und nachhaltig!**



**Objektnummer: 7398/1229**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7423 Pinkafeld
<b>Baujahr:</b>	1998
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	163,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6,50
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	98,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 50,79 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,04
<b>Kaufpreis:</b>	479.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### David-Gabriel Hösch

Hösch Immobilien GmbH  
Tuchlauben 7A  
1010 Wien

T +43 676 4677739

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











  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



  
HÖSCH  
IMMOBILIEN





  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



HÖSCH  
IMMOBILIEN



HÖSCH  
IMMOBILIEN



HÖSCH  
IMMOBILIEN



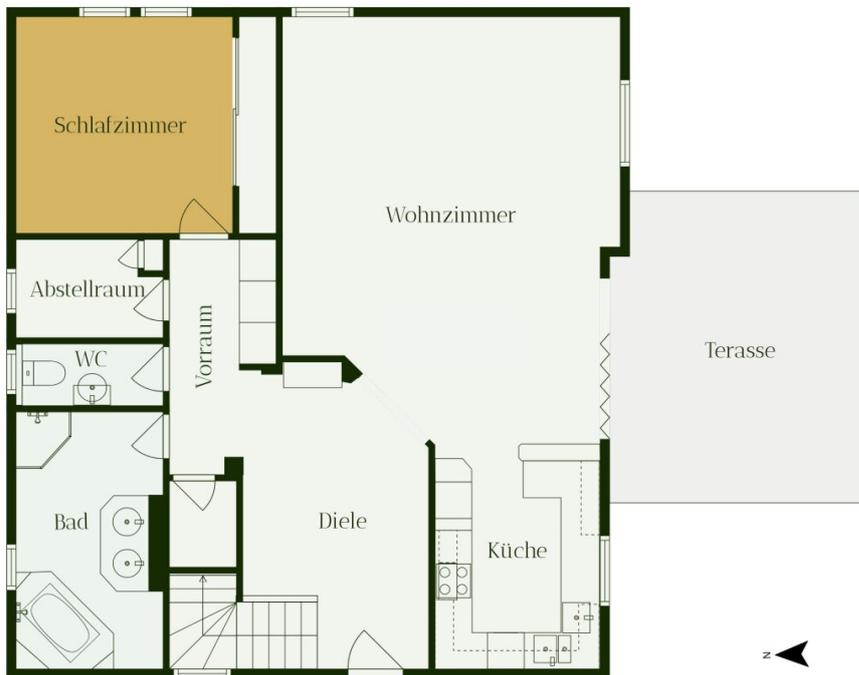




  
HOSCH  
IMMOBILIEN



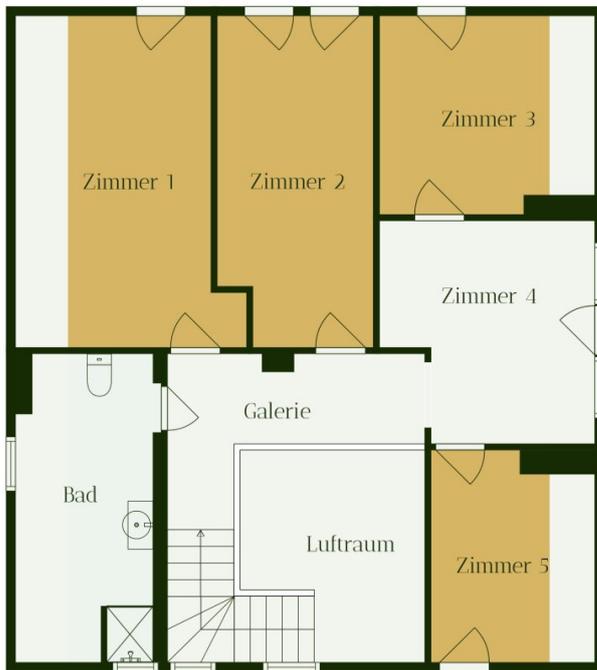
  
HOSCH  
IMMOBILIEN



## Gfangen 14 7423 Pinkafeld

### Erdgeschoss

Diele	13,4 m <sup>2</sup>
Vorraum	5,1 m <sup>2</sup>
Bad	9,8 m <sup>2</sup>
WC	2,4 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,7 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	15,6 m <sup>2</sup>
Küche	10,5 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	36,0 m <sup>2</sup>
Terasse	21,0 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	104,6 m <sup>2</sup>



## Gfangen 14 7423 Pinkafeld

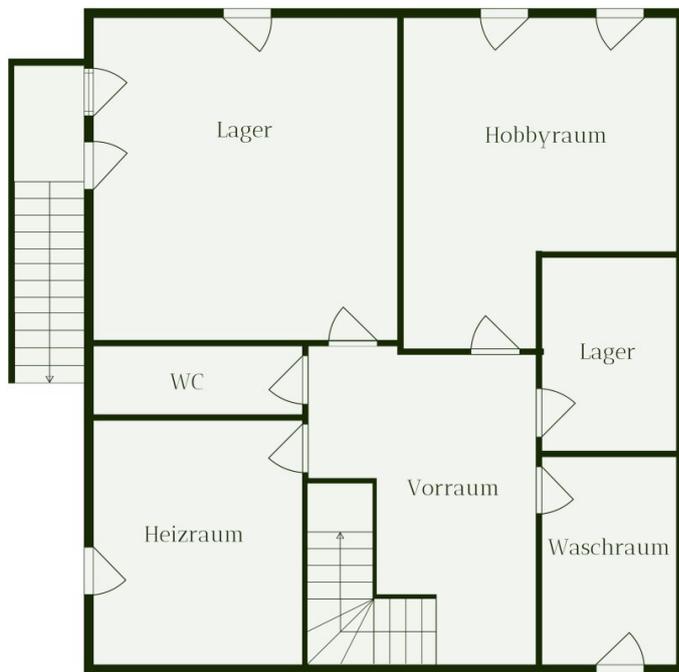
### Dachgeschoss

Galerie	6,1 m <sup>2</sup>
Bad	6,0 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	12,1 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	14,1 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	9,1 m <sup>2</sup>
Zimmer 4	12,7 m <sup>2</sup>
Zimmer 5	5,6 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	76,7 m <sup>2</sup>



Die gezeichneten Grundrisse dienen lediglich als Illustration und sind nicht maßstabsgerecht. Eine Haftung für die genaue Darstellung der Flächen und Raumaufteilungen wird nicht übernommen.





## Gfangen 14 7423 Pinkafeld

### Kellergeschoss

Vorraum	17,0 m <sup>2</sup>
Heizraum	10,1 m <sup>2</sup>
WC	2,4 m <sup>2</sup>
Lager	23,3 m <sup>2</sup>
Hobbyraum	25,6 m <sup>2</sup>
Lager	9,6 m <sup>2</sup>
Waschraum	9,5 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	104,6 m <sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Dieses wunderschöne Anwesen überzeugt vom ersten Moment an durch seine helle, freundliche Atmosphäre und den pittoresken, großen Garten. 1998 in massiver Bauweise errichtet, präsentiert sich das Haus heute in einem guten Zustand; es wurde stets liebevoll gepflegt und bietet großzügige Wohnflächen, durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohngefühl.

Beim Eintreten empfängt Sie ein großzügiger Vorraum mit - aufgrund der schönen Galerie - beeindruckender Raumhöhe. Gefolgt vom einladenden Wohnbereich, in dem sich offene Küche, Ess- und Wohnzimmer zu einem harmonischen Ganzen verbinden. Große Fensterfronten durchfluten die Räume mit Tageslicht und eröffnen den Blick ins Grüne. Im Obergeschoss sorgt eine wunderschöne Galerie für einen lichtdurchfluteten Rückzugsort, ideal zum Entspannen oder Arbeiten in ruhiger Umgebung. Die Kombination aus hochwertigen Materialien, lichtdurchfluteten Räumen und einer ruhigen Lage macht dieses Haus zu einem echten Wohlfühlort.

### **Ausstattung – komfortabel, hochwertig und vielseitig nutzbar**

Das Haus erstreckt sich über zwei Wohnebenen und ein voll ausgebautes Kellergeschoss, das mit zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten aufwartet. Im Obergeschoss befinden sich vier helle Zimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche und WC. Die Galerie bietet nicht nur einen schönen Ausblick, sondern auch eine besonders wohnliche Erweiterung des Raumes.

Das Erdgeschoss bildet das Herzstück des Hauses: Der offen gestaltete Wohnbereich mit Küche schafft ein angenehmes Raumgefühl. Ein Schlafzimmer, ein weiteres Badezimmer mit Badewanne und Dusche, ein separates WC sowie ein Abstellraum ergänzen das Raumangebot.

Im großzügigen Keller stehen neben einem Waschraum und dem Heizraum auch ein großer Hobbyraum, ein weiterer Abstellraum sowie ein eigener Wellnessbereich mit Sauna und Wellnessdusche zur Verfügung. Für zusätzliche Gemütlichkeit in der kalten Jahreszeit sorgt ein Holzofen, der den Keller beheizen kann.

Auch der Außenbereich lässt keine Wünsche offen: Die große Doppelgarage ist elektrisch bedienbar, darüber befindet sich ein Wintergarten mit einem hochwertigen, gepflegten Whirlpool. Vor dem Haus genießen Sie auf der Terrasse einen herrlichen Ausblick ins Grüne, während sich hinter dem Haus ein idyllischer Obstgarten mit Gartenlaube und direktem Zugang zum Wald erstreckt.

Beheizt wird das Haus umweltfreundlich und effizient mittels Erdwärmepumpe in Kombination mit einer Fußbodenheizung.

## Lage – naturnah wohnen und dennoch bestens angebunden

Die Immobilie befindet sich in sehr ruhiger und grüner Lage von Pinkafeld. Hier wohnen Sie inmitten der Natur, genießen Ruhe und Erholung – und profitieren dennoch von einer ausgezeichneten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Versorgung sowie zahlreiche Freizeit- und Sportangebote sind bequem erreichbar.

Die Nähe zur Autobahnauffahrt A2 garantiert eine schnelle Anbindung an regionale Zentren und Ballungsräume. Pinkafeld selbst gilt als beliebter Wohnort mit einer gelungenen Mischung aus ländlichem Charme und städtischer Versorgung.

Dieses Haus vereint Wohnkomfort, Naturverbundenheit und ideale Voraussetzungen für Familien, Ruhesuchende oder alle, die großzügiges Wohnen mit hoher Lebensqualität verbinden möchten.

**Kaufpreis: EUR 479.000,--**

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Für Rückfragen bzw. Besichtigungstermin steht Ihnen Frau **Cheyenne Dalsasso** gerne unter der

Rufnummer **+43 676 467 77 39** zur Verfügung.

*Es wird darauf hingewiesen, dass jene Fotos, auf denen Mobiliar ersichtlich ist, virtuell gestaged sind. Das Haus ist **nicht möbliert**; die Einrichtung dient als Beispiel, um ein Gefühl dafür zu erlangen, wie man die Räume gestalten könnte.*

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 <2.000m

Apotheke <2.000m

Klinik <7.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <2.000m

Universität <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <2.000m

**Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <7.000m

Flughafen <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap