

**gepflegtes Einfamilienhaus mit traumhaftem Wintergarten  
zu verkaufen**



**Objektnummer: 6291/6536**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Keltenberg-Zum Druidenhain
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7202 Bad Sauerbrunn
Baujahr:	1980
Wohnfläche:	147,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	E 179,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,63
Kaufpreis:	398.000,00 €
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.

















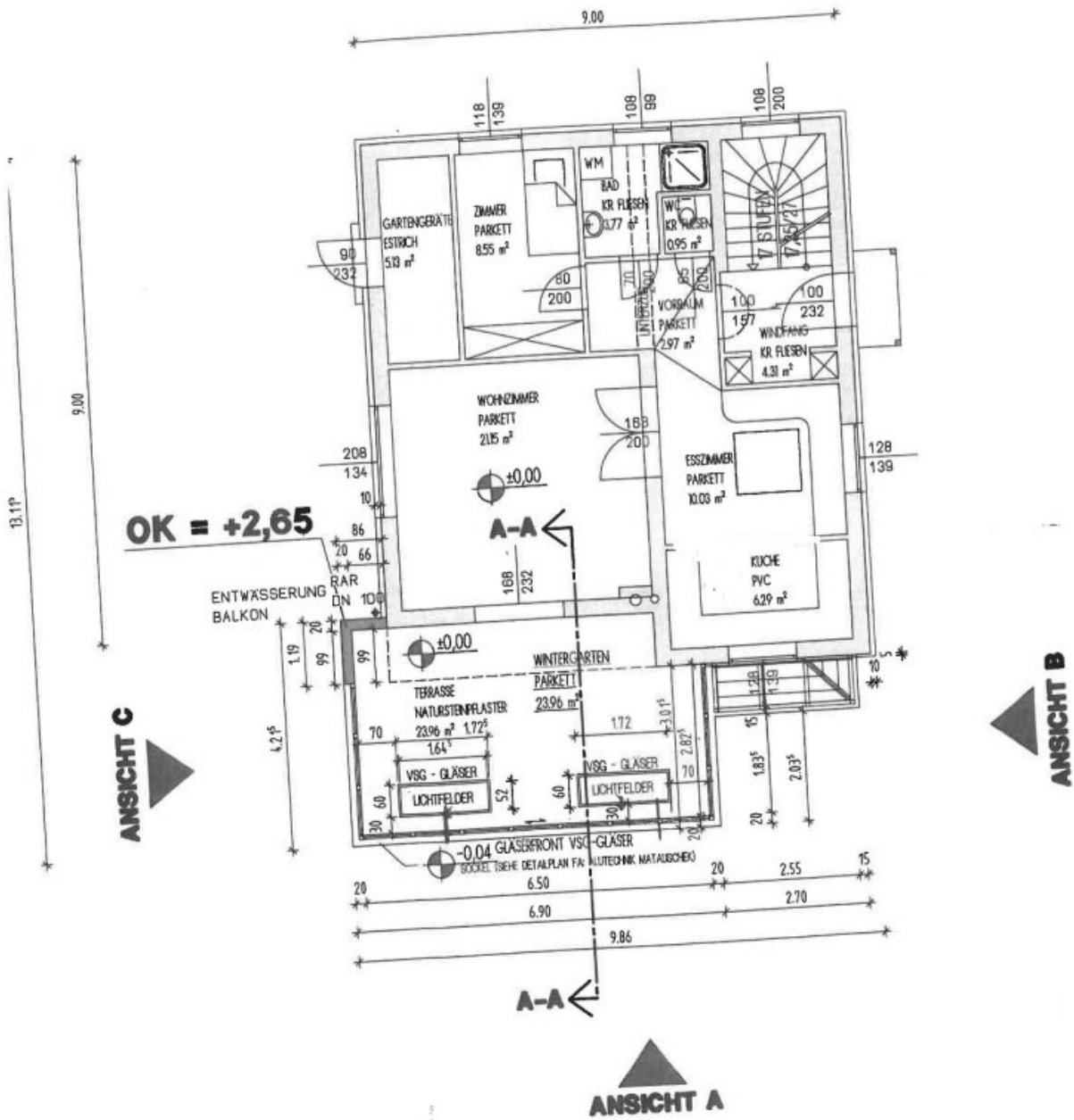




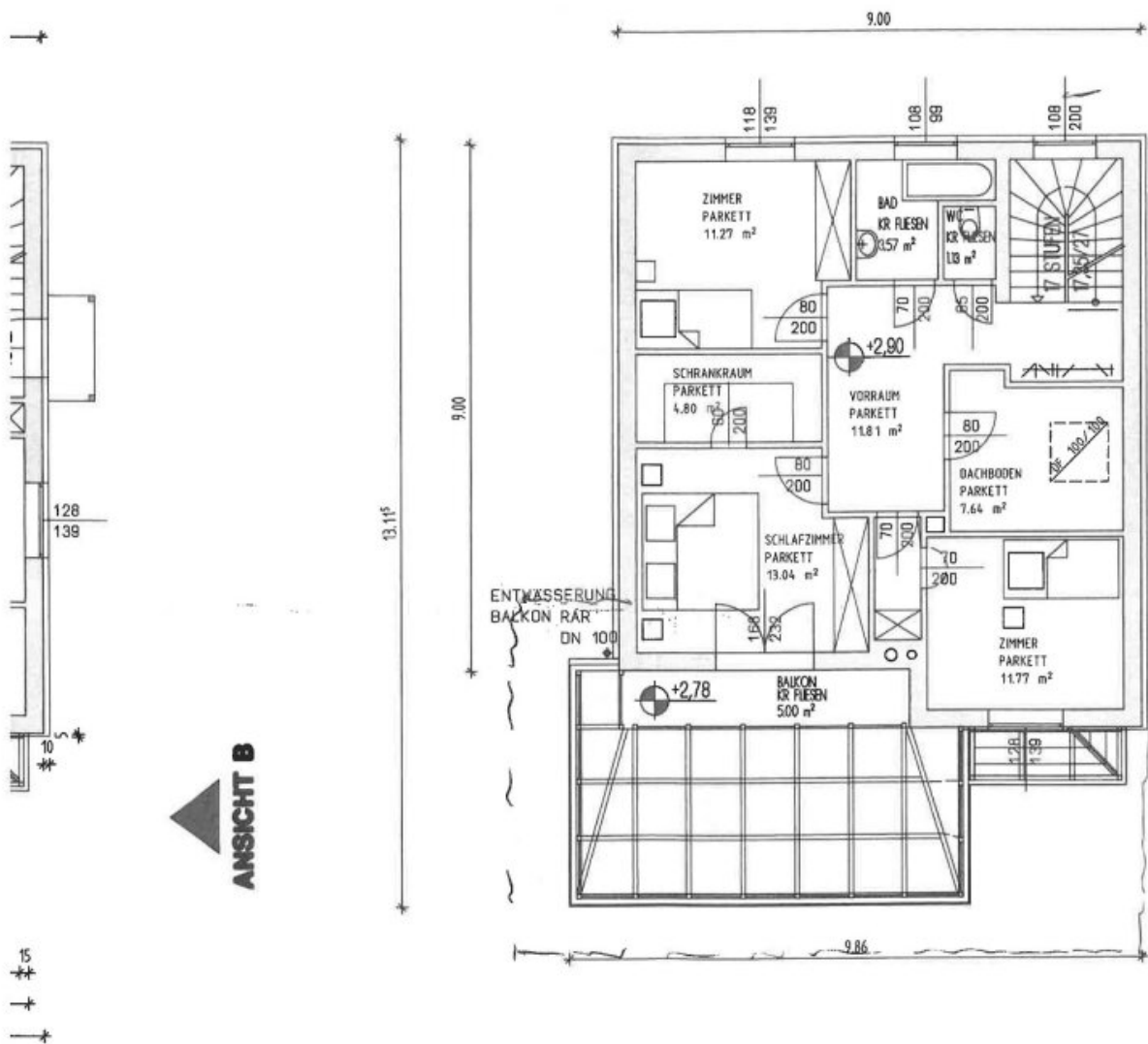


# ERDGESCHOSS M1:100

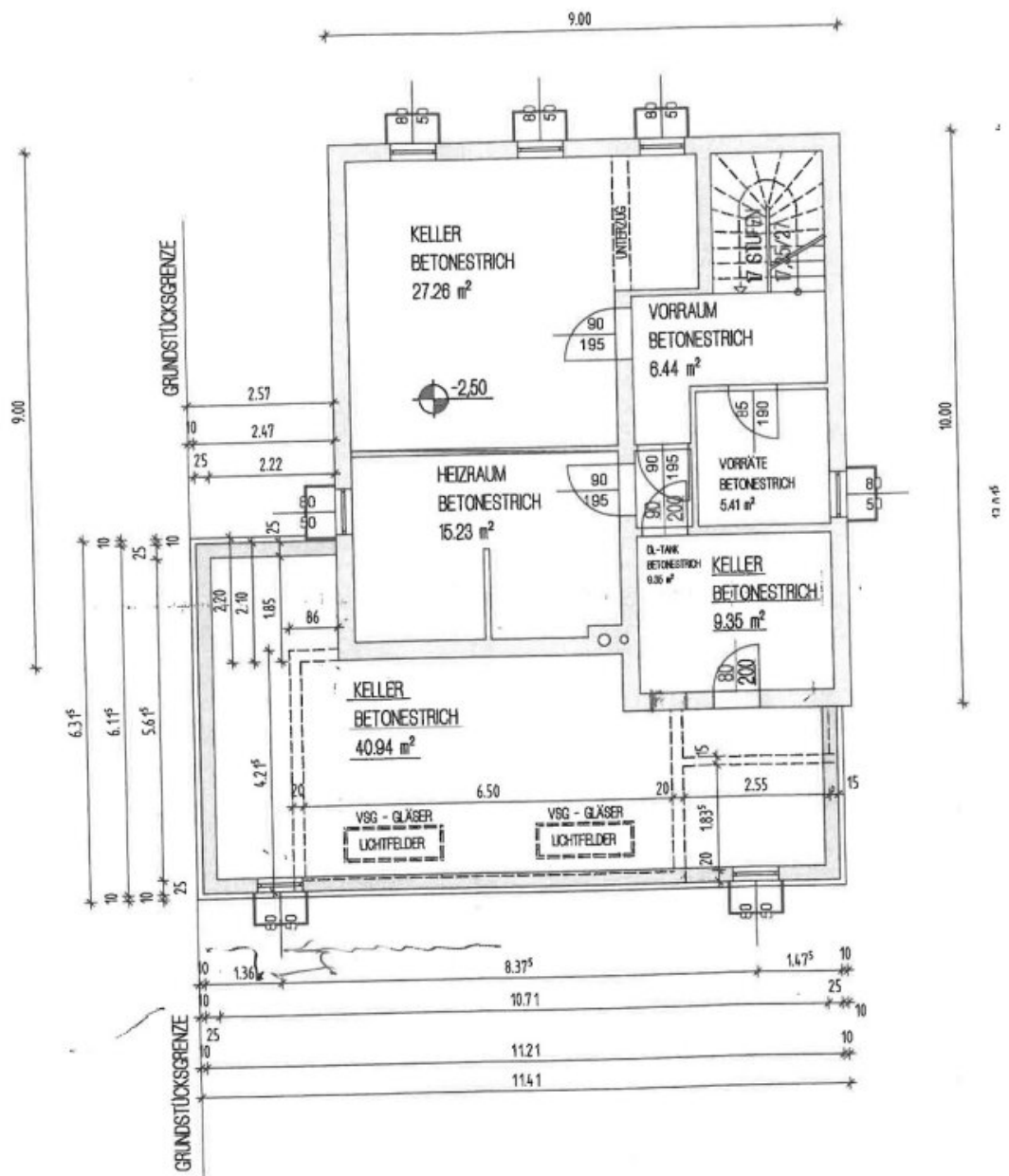
D



# DACHGESCHOSS M1:100



# KELLER M1:100



z. 197/10

# Objektbeschreibung

**GRUNDSTÜCKSGRÖSSE:** 452 m<sup>2</sup>

**WOHNFLÄCHE:** 147 m<sup>2</sup>

**ERDGESCHOSS:** Vorraum, neuwertige Küche mit Essplatz, Wohnzimmer mit Kamin und Zugang zum beheizbaren, wunderschönen Wintergarten, Gästezimmer, Bad, WC;

**OBERGESCHOSS:** großer Vorraum, Schlafzimmer mit Schrankraum und Balkon, 3 Kinderzimmer, Bad, WC;

**KELLER:** beheizter Vollkeller, wunderschöne Bibliothek mit Tageslicht, Kellerstüberl, Sauna, Wirtschaftsraum, Heizraum, Dusche und WC;

**HEIZUNG:** neue Gasbrennwertheizung - Fußbodenheizung **HWB:** 179,3 kWh/m<sup>2</sup>a **fGEE:** 2,63

In traumhafter Lage am Keltenberg in Bad Sauerbrunn erwartet Sie dieses charmante Einfamilienhaus mit liebevoll gepflegtem Garten und einem lichtdurchfluteten Wintergarten.

Das Haus besticht durch seine gemütliche Atmosphäre, gut durchdachte Raumaufteilung und den direkten Zugang zur Natur.

Der idyllische Garten ist eine wahre Ruheoase – ideal für entspannte Stunden im Freien, gemütliche Grillabende oder den eigenen kleinen Kräutergarten.

Weiters ist die Errichtung eine Carports bis Ende des Jahres geplant !!

**KAUFPREIS: € 398.000,--**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <1.750m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <8.750m

### Kinder & Schulen



Schule <1.750m  
Kindergarten <2.000m  
Höhere Schule <8.750m  
Universität <8.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.750m  
Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.750m  
Post <3.500m  
Polizei <5.000m

### **Verkehr**

Bus <1.250m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap