

# **GALLNEUKIRCHEN: Großes Traumhaus mit eleganter Architektur**



Haus Ansicht Süd

**Objektnummer: 7582/233724**

**Eine Immobilie von Penz Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4210 Gallneukirchen
<b>Baujahr:</b>	1991
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	258,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 135,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,42
<b>Kaufpreis:</b>	670.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	110,00 €
<b>Heizkosten:</b>	230,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



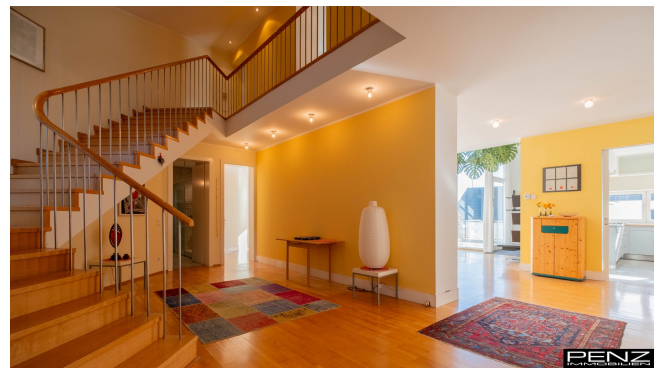
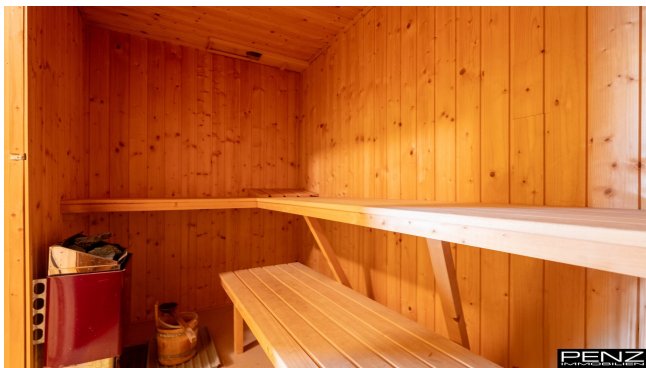
**Maximilian Nowak**

Penz Immobilien GmbH  
Domgasse 5





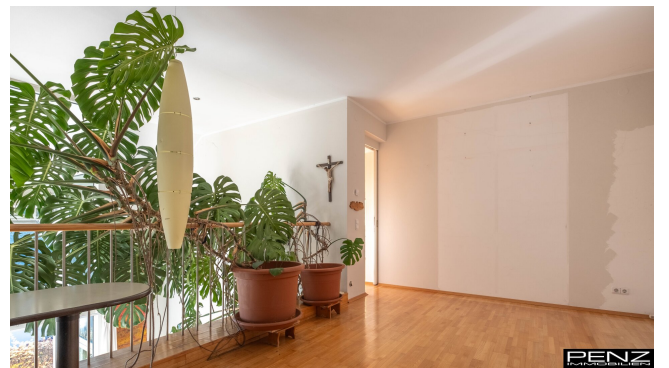












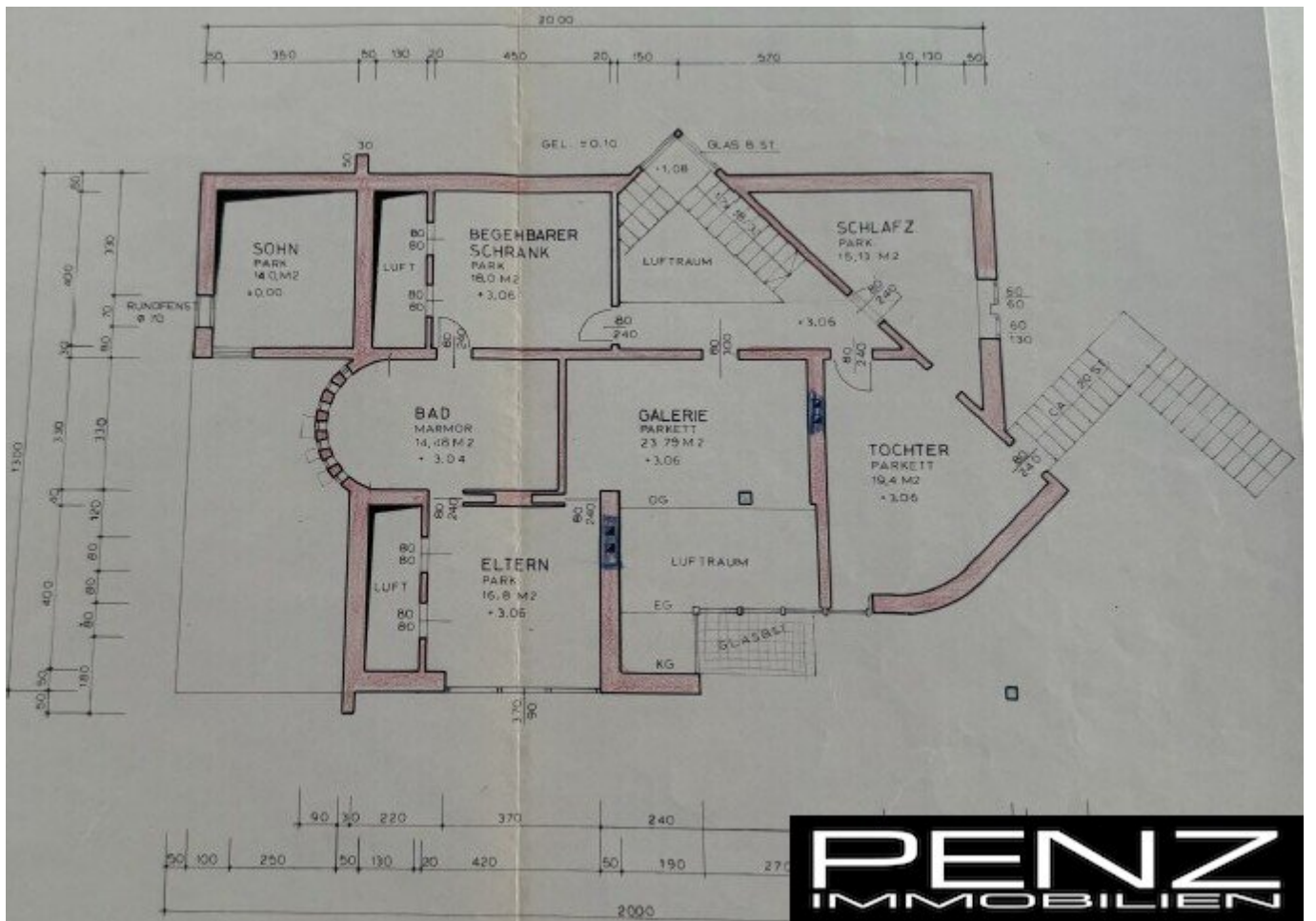






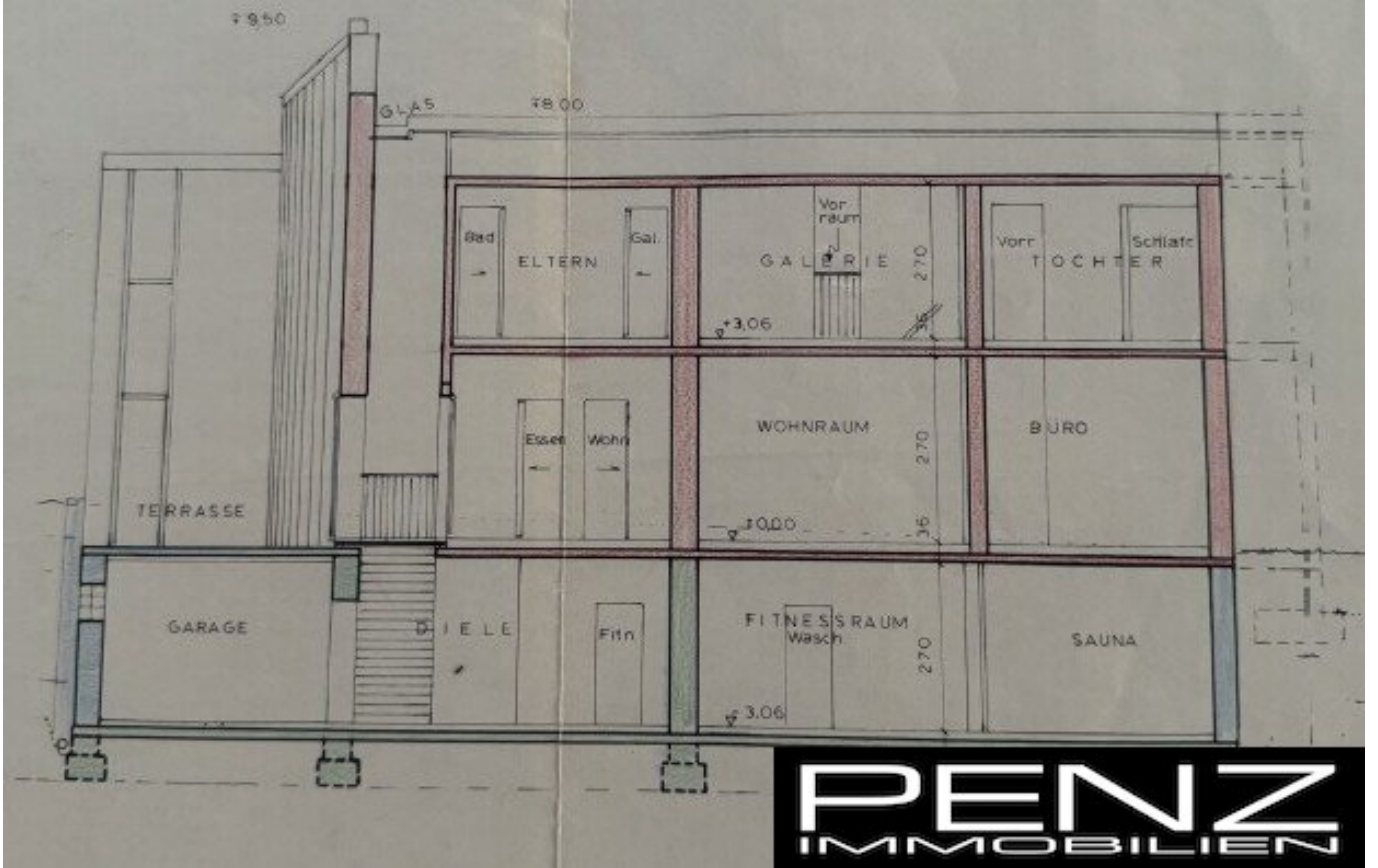






**PENZ**  
IMMOBILIEN

# SCHNITT



**PENZ**  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem zukünftigen Architekten-Traumhaus!

Dieses beeindruckende Anwesen mit einer großzügigen Fläche von 258 m<sup>2</sup> bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein komfortables und modernes Leben wünschen. Eine Investition in die Zukunft und ihre Familie.

Das Haus besticht durch seinen durchdachten Grundriss und eine Fülle von hochwertigen Ausstattungsmerkmalen. Die Kombination aus stilvollen Fliesen und warmem Parkett sorgt für eine einladende Atmosphäre in jedem Raum. Die Fußbodenheizung garantiert Ihnen an kalten Tagen wohlige Wärme, während der Kamin im Wohnzimmer & Büro eine gemütliche Stimmung schafft.

Genießen Sie die hohen, hellen und freundlichen Räume, die dank großzügiger Fensterfronten mit natürlichem Licht durchflutet werden. Die moderne Küche bietet Ihnen ausreichend Platz, um Ihre kulinarischen Kreationen zu verwirklichen.

Das Haus verfügt über zwei Bäder und drei WCs, die den Komfort für Sie und Ihre Gäste maximieren.

Im Außenbereich erwartet Sie der Garten, der nicht nur für Entspannung sorgt, sondern auch genügend Platz für Ihre kreativen Ideen bietet. Der 6x3 Meter Outdoor Pool ist auf erhöhtem Niveau. Hier können Sie ungestört baden und sich an heißen Sommertagen abkühlen.

Zusätzlich stehen Ihnen zwei herrliche Terrassen zur Verfügung, die zum Verweilen im Freien einladen. Genießen Sie den Grünblick, der Ihnen in dieser ruhigen Lage geboten wird, und lassen Sie den Alltagsstress hinter sich.

Die praktische Garage bietet Ihnen nicht nur ausreichend Platz für Ihr Auto, sondern auch für Fahrräder, etc.

Das große Untergeschoß eignet sich auch perfekt als Büro oder Praxisfläche. Wohnen und Arbeiten Zuhause: Alles ist hier möglich!

Die Verkehrsanbindung ist dank der nahegelegenen Busverbindung hervorragend, sodass Sie schnell und unkompliziert in die umliegenden Städte gelangen. Zudem sind Supermärkte und ein Einkaufszentrum in unmittelbarer Nähe, was Ihnen den Alltag erheblich erleichtert.

Erleben Sie die perfekte Symbiose aus ländlichem Lebensstil und urbanem Komfort in dieser einzigartigen Immobilie. Lassen Sie sich von der ruhigen Umgebung und der hochwertigen Ausstattung begeistern.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Weitere schöne Immobilien finden Sie bei uns auf der Homepage:

<https://www.penz-immobilien.at>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

Universität <7.000m

Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Straßenbahn <8.500m

Bahnhof <6.500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap