

„Dolce Vita“ im Südburgenland – Einziehen & Wohlfühlen!



Objektnummer: 6361/303

Eine Immobilie von SAW Consulting e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7512 Kohfidisch
Baujahr:	1974
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	129,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	3
Garten:	1.400,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 149,13 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,72
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl. BW Anke Schuch

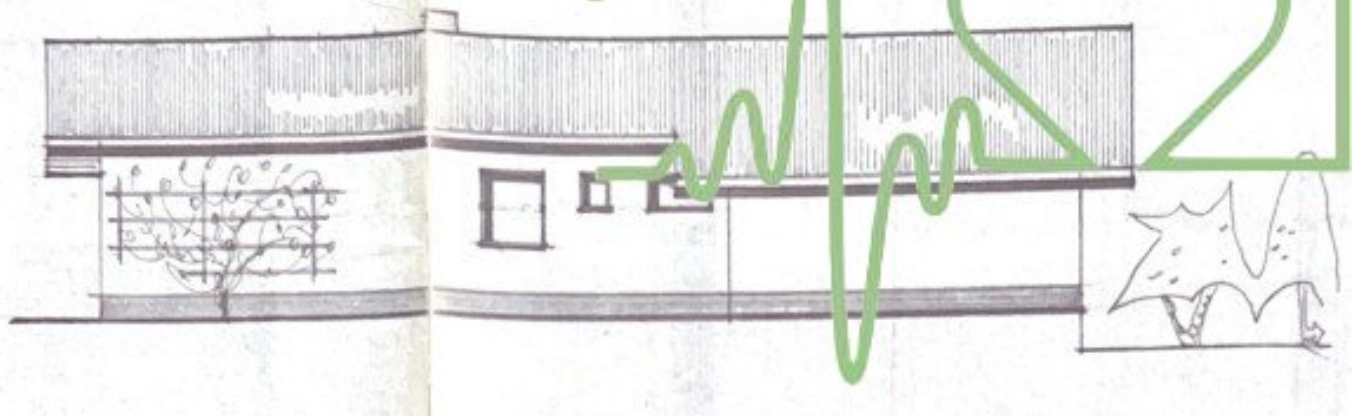
SAW Consulting e.U.
Kirchenstraße 14
7431 Bad Tatzmannsdorf



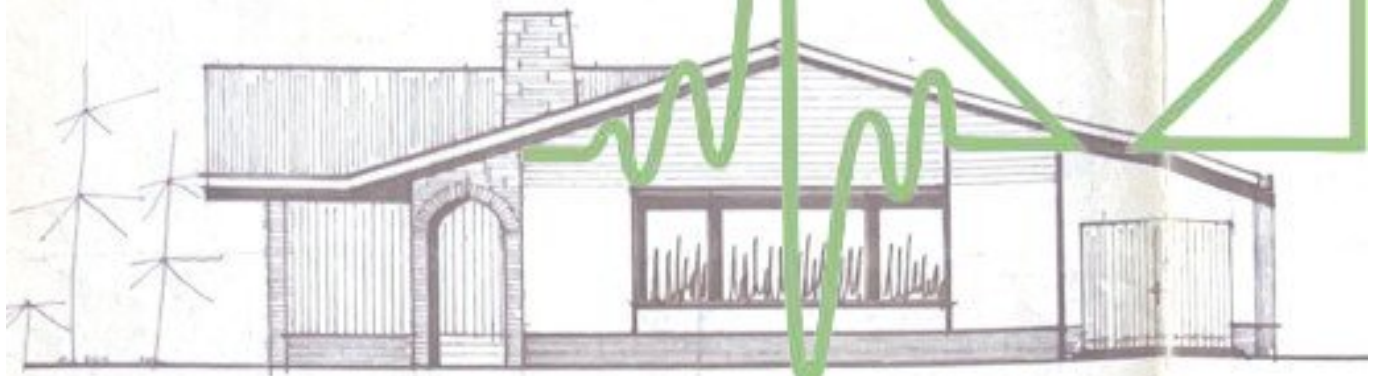




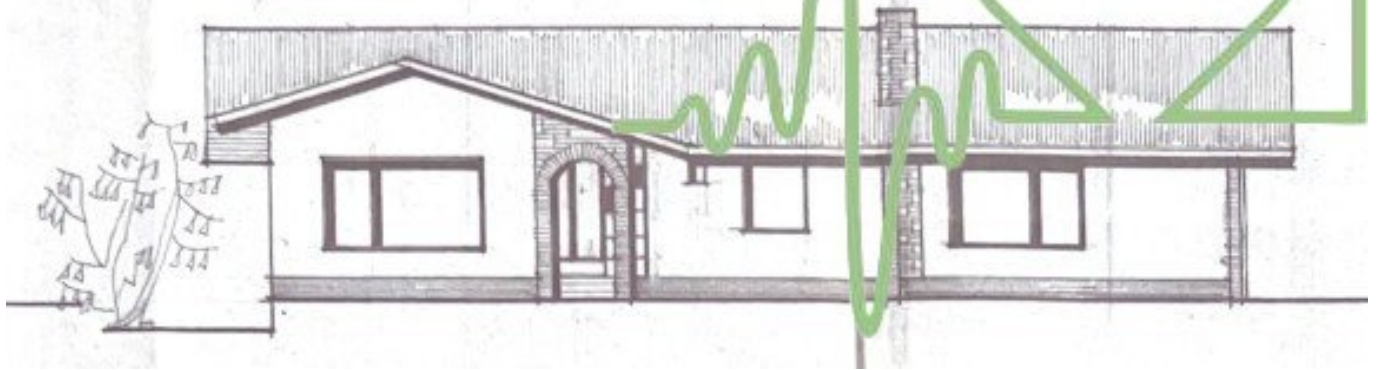
NORDANSICHT.



OSTANSICHT



SÜDANSICHT.



Objektbeschreibung

Willkommen im Paradies!

Dieses **liebevoll gepflegte Einfamilienhaus** mit **Pool**, **drei Garagen** und einem **wunderschön angelegten Garten** befindet sich in herrlich ruhiger Grünruhelage am Ortsrand von **Kohfidisch**. Das Grundstück umfasst ca. **1.704 m²** – ideal für Familien, Ruhesuchende oder Gartenliebhaber.

Der **1974** errichtete **Bungalow** bietet auf rund **129 m²** Wohnfläche:

- Vorraum / Flur
- Großzügiger Wohn-Essbereich
- Küche mit Speis
- Schrank-/Bügelraum mit Waschmaschine & Trockner
- 1 Schlafzimmer
- 1 Büro / Gästezimmer / Kinderzimmer
- Badezimmer mit Dampf-Dusche, Badewanne & Schminktisch
- Separates WC

Zwei **überdachte Terrassen** (ca. 30 m² gesamt) nach **Osten und Süden** laden zum Frühstück im Grünen oder entspannten Sommerabenden ein.

Der Poolbereich bildet das Herzstück der gepflegten Gartenlandschaft. Der beheiz- und beleuchtbare Pool hat eine moderne Überdachung, die sich platzsparend unter die Terrasse schieben lässt. Der Garten selbst begeistert mit **liebevollen Details und spürbarer Ruhe**: Ob beim **Rückzug in eine der Sitznischen**, beim **Arbeiten in den Hochbeeten** oder beim

Abendessen im Freien – dieser Außenbereich schafft Raum für echte Lebensqualität.

Das Haus ist **unterkellert**: dort befinden sich unter anderem der **Heizraum**, ein **Fitnessraum** und eine **integrierte Doppelgarage**. Eine **dritte Garage** mit Zugang zum Erdgeschoss ergänzt das Raumangebot.

Technisch ist die Immobilie hervorragend ausgestattet:

- **Holzvergaserofen, Öl-Brennkessel und Luftwärmepumpe**
- **Kamin** für gemütliche Wintertage
- **Klimagerät** für heiße Sommertage
- **Wasseraufbereitungsanlage**
- **Alarmanlage**
- **Holz-Alu-Fenster mit Rollläden (teils elektrisch)**
- **Vorbereitung für Photovoltaik**

Das Haus wird **voll möbliert verkauft** und kann **nach Vereinbarung** sofort bezogen werden.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem **außergewöhnlich gepflegten Domizil** – eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des südburgenländischen Wein- und Thermengebiets.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <7.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.000m
Geldautomat <8.000m

Verkehr

Bus <500m
Flughafen <4.000m
Bahnhof <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap