

# **Modernes Einfamilienhaus mit exklusivem Schwimmteich/Naturpool**



**Objektnummer: 449**

**Eine Immobilie von Marktwert**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hochstraß 96
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4312 Ried in der Riedmark
Baujahr:	2009
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	188,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	9
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Keller:	103,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 51,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,59
Kaufpreis:	675.000,00 €
Infos zu Preis:	

keine Grundbuch- u. Pfandrechtseintragungsgebühr bis € 500.000.-- (bei Hauptwohnsitz)

### Provisionsangabe:

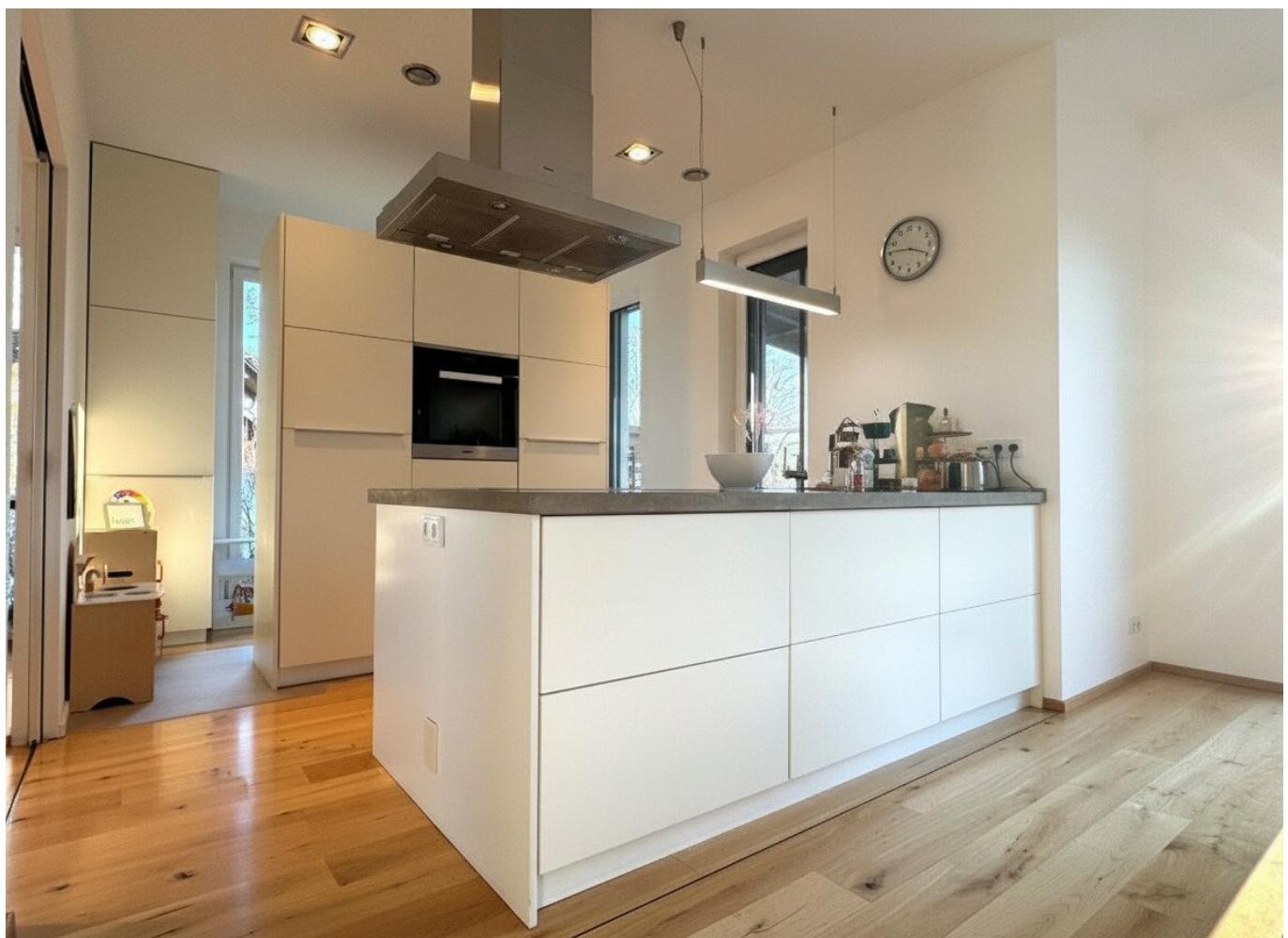
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

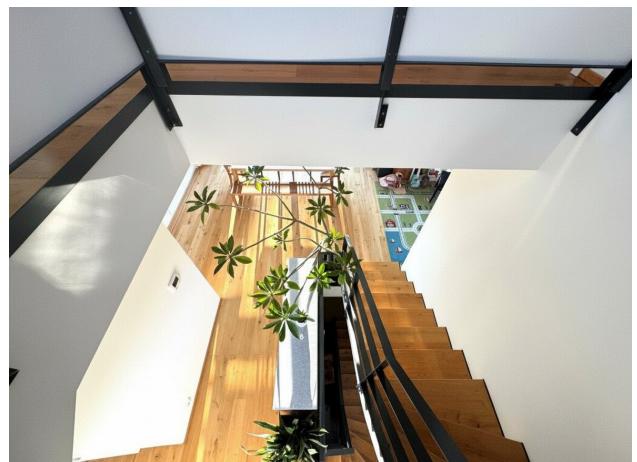
## Ihr Ansprechpartner



Kooperationspartner: Hr. Bernhard Wolfsegger



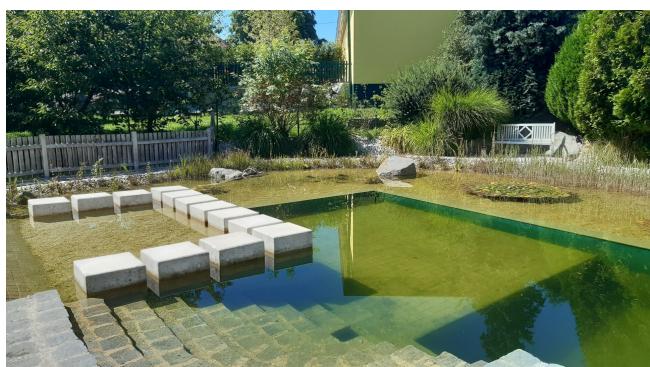


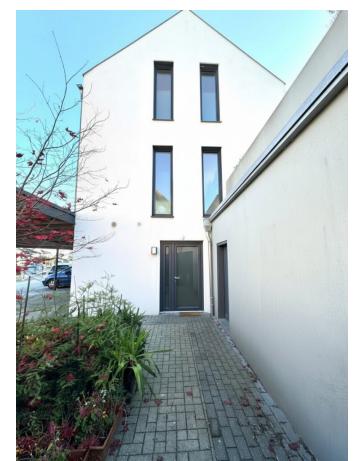


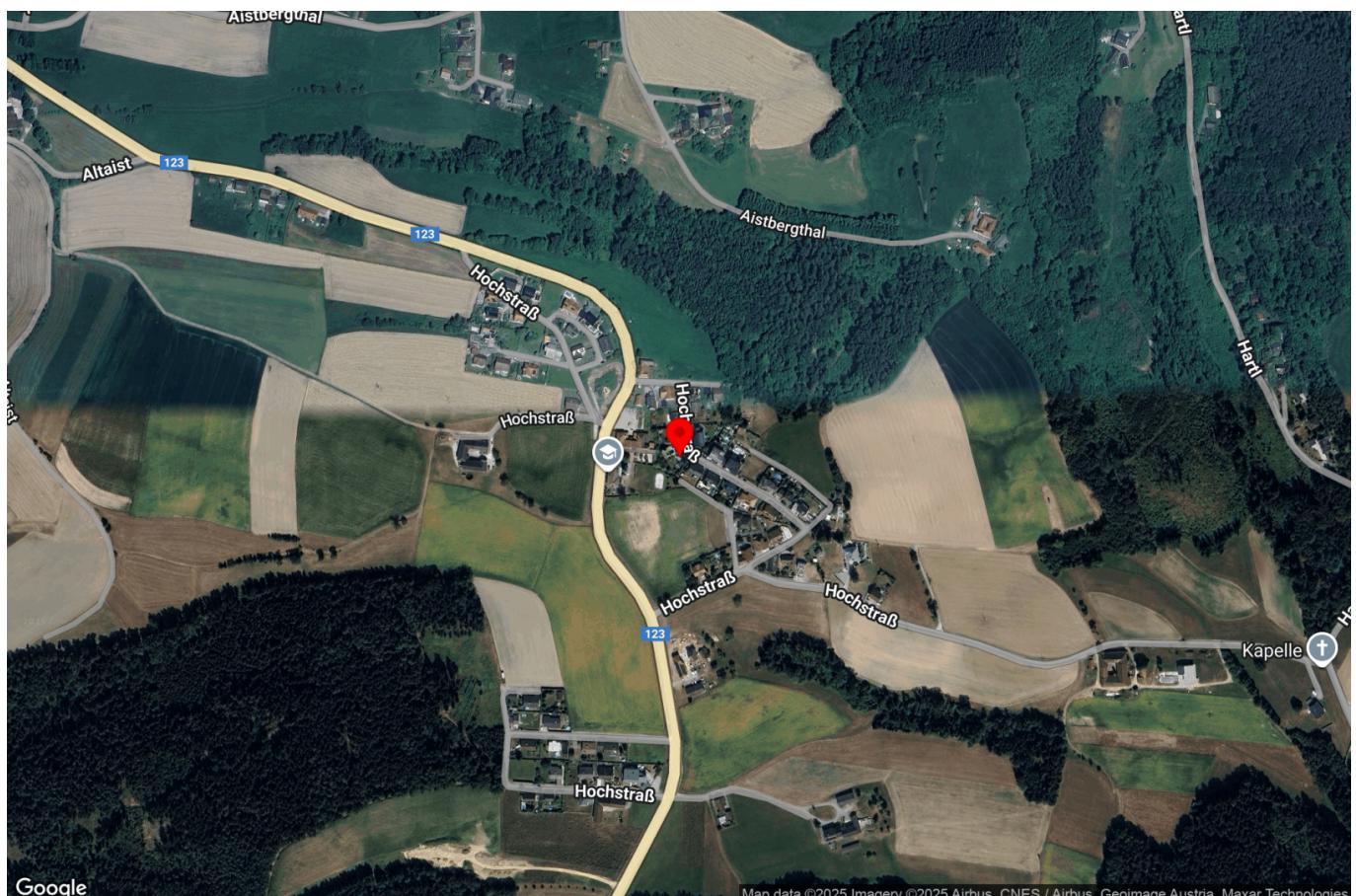














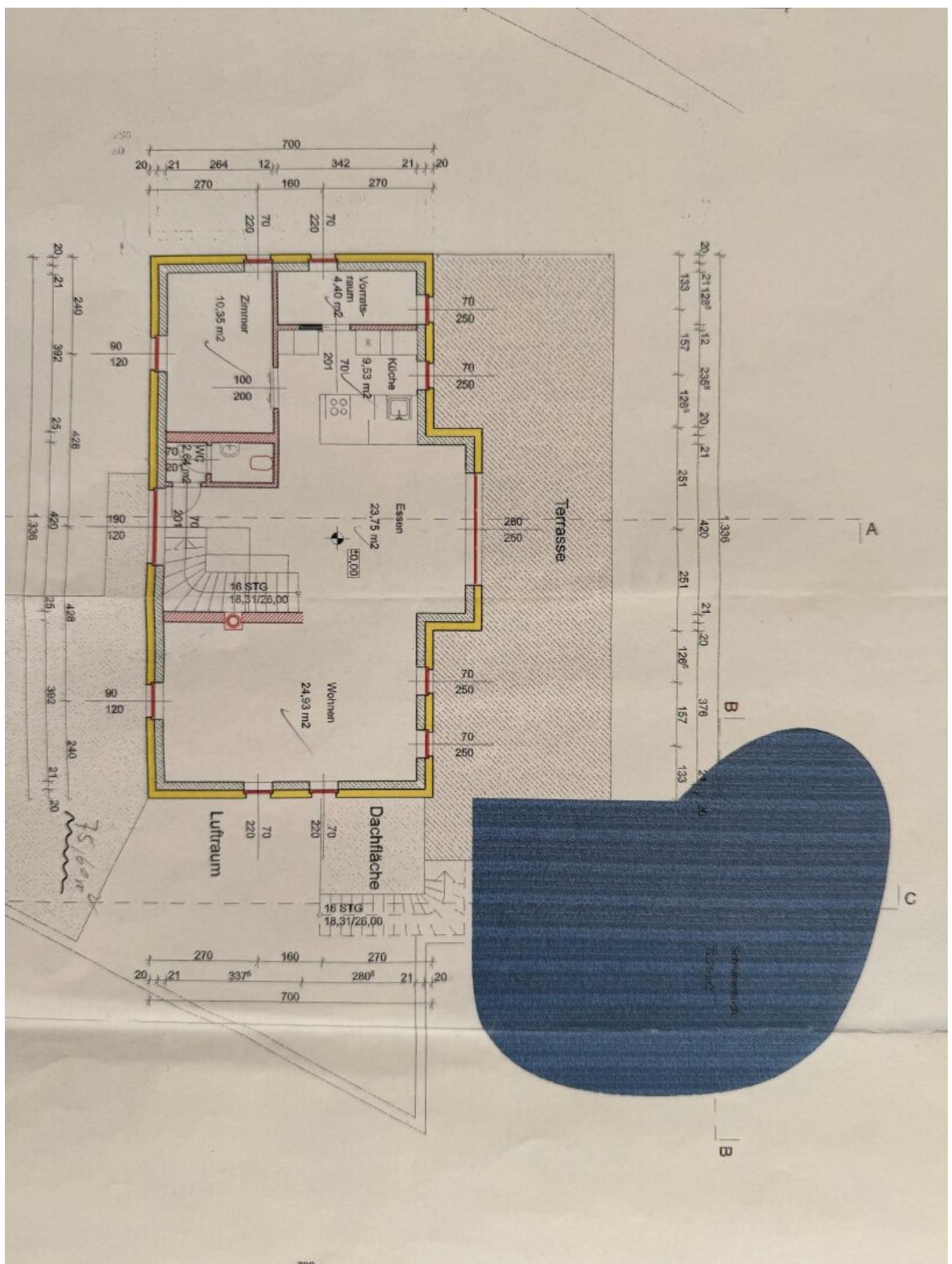
Exposéplan, nicht maßstäblich

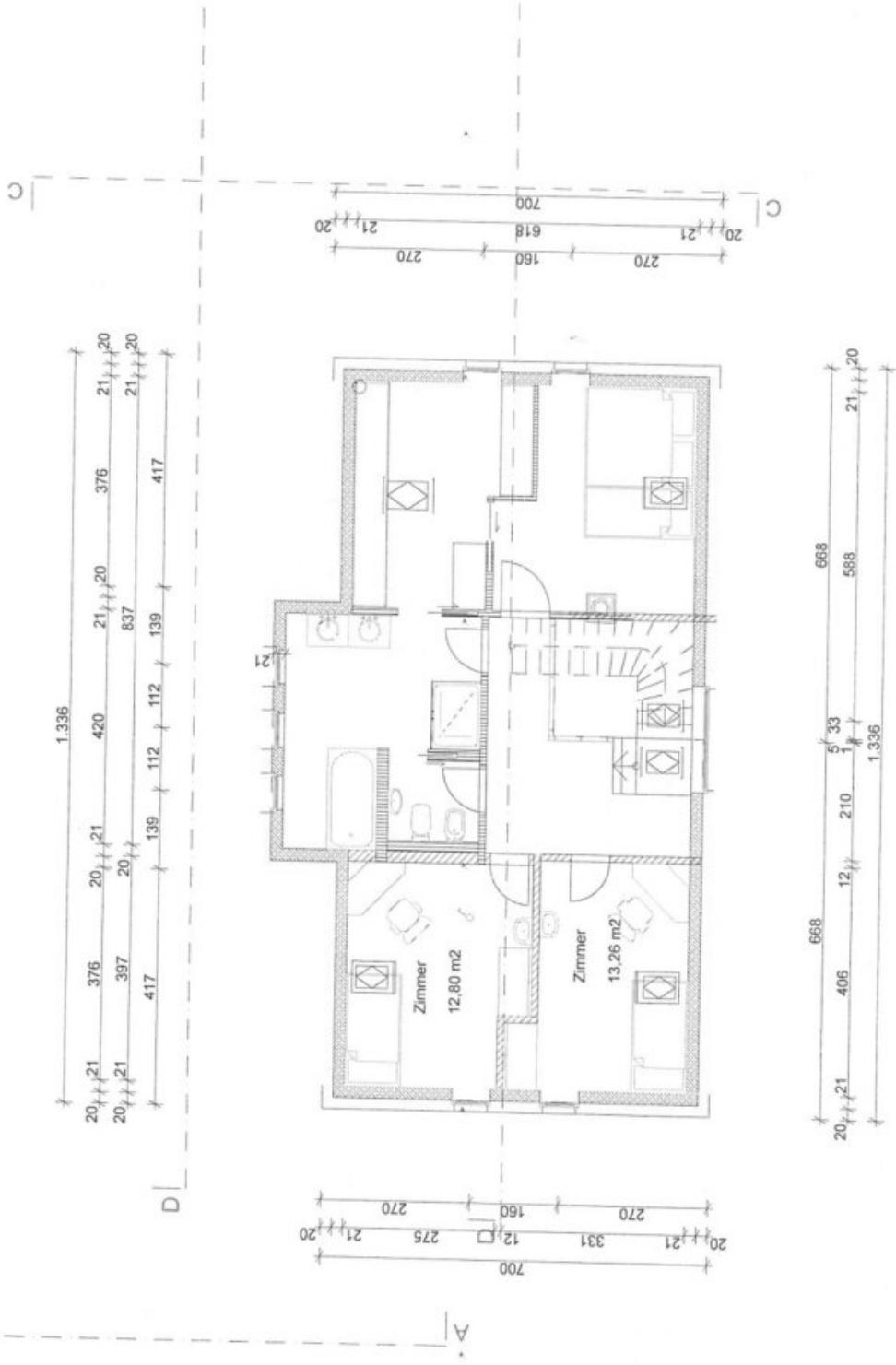


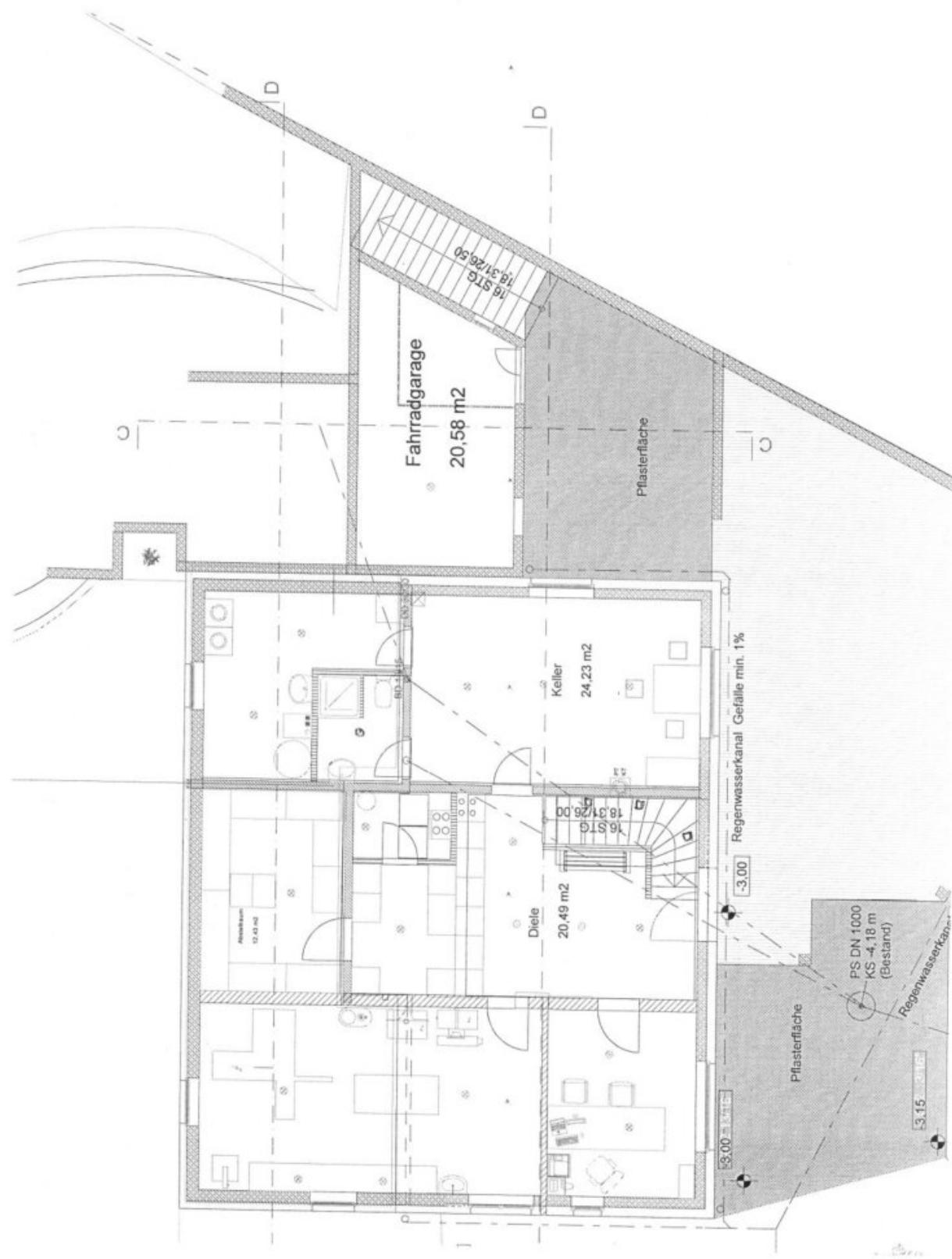
Exposition, nicht marktüblich



Exposition, nicht maßstäblich









# Objektbeschreibung

Das im Jahr 2009 in Massivbauweise **errichtete Wohnhaus** überzeugt durch moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und einem **sehr gepflegten Zustand**. Das Gebäude umfasst **drei Ebenen** mit großzügigen Raumhöhen und einer durchdachten Raumaufteilung. Die Liegenschaft verfügt über eine Grundstücksgröße von ca. 972 m<sup>2</sup> und ist voll aufgeschlossen.

## Beheizung und Technik:

- **Erdwärme mit Flächenkollektor**, Wärmepumpe und Fußbodenheizung
- **Kaminofen** im Wohnbereich (EG)
- Kunststofffenster - **großteils bodentief** - mit 3-fach-Verglasung und elektrischen Raffstores
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Zentrale Staubsaugeranlage, LAN-Verkabelung, zahlreiche Deckenspots
- Böden: Holzböden, Fliesen und **geschliffener Estrich** in ausgewählten Bereichen

Raumaufteilung: >>>>> SCHÖNE EINBLICKE ERHALTEN SIE MIT  
UNSEREM 360-GRAD-RUNDGANG

## Untergeschoss:

Großer Eingangsbereich/Diele, Werkstatt, Heizraum, zwei Abstellräume, ein Büro/Zimmer sowie ein weiterer Raum (ca. 24 m<sup>2</sup>) mit separatem Eingang – ideal für **Homeoffice oder Dienstleistungsbetrieb**. Zusätzlich ein Sanitärraum mit Dusche und WC. Fahrradgarage (ca. 20 m<sup>2</sup>) mit Wasseranschluss. Vor dem Haus befindet sich ein Carport (ca. 75 m<sup>2</sup>) für bis zu vier

Fahrzeuge.

### **Erdgeschoss:**

Offener Wohn-, Ess- und Kochbereich (ca. 58 m<sup>2</sup>) mit Ausgang zur teilweise mit Glas überdachten Terrasse (ca. 55 m<sup>2</sup>) und Garten mit Schwimmteich. Zusätzlich Speis, ein Zimmer und ein WC.

### **Obergeschoss/Dachgeschoss:**

2 Kinderzimmer, 1 Schlafzimmer mit Schrankraum, Badezimmer mit Badewanne und Dusche, separates WC und Diele.

### **Außenbereich:**

Der betonierte **Schwimmteich/Naturpool** (ca. 75 m<sup>2</sup>) verfügt über drei Wassertiefen, Skimmeranlage, Beleuchtung und Gartendusche. Der Bereich ist eingezäunt und vom restlichen Garten getrennt. Weiters ein Gartengerätehaus (ca. 15 m<sup>2</sup>) mit Stromanschluss sowie eine Regenwasserzisterne (ca. 5.000 Liter).

### **Highlights des Hauses:**

- **Schwimmteich/Naturpool** mit hochwertiger Ausführung
- Moderne, zeitlose Architektur
- Großzügige Raumhöhen (bis ca. 2,85 m)
- **Sehr guter Allgemeinzustand** aufgrund laufend durchgeföhrter Instandhaltungsmaßnahmen
- Niedrige Energiekosten (ca. 2.700 kWh/Jahr für Heizung und Warmwasser)
- technische Ausstattung auf hohem Niveau
- Carport für bis zu vier PKW

- Flexible Nutzungsmöglichkeiten im Untergeschoß
- Grundstücksgröße 972 m<sup>2</sup>

#### **Resümee:**

Dieses Einfamilienhaus bietet modernen Wohnkomfort auf hohem Niveau. Die durchdachte Architektur, der **gepflegte Zustand** und der großzügige Außenbereich mit dem **herrlichen Schwimmteich** machen das Objekt zu einer attraktiven Immobilie für Familien oder Personen mit Platzbedarf und **Anspruch an Qualität**. Die Kombination aus moderner Technik, niedrigen Betriebskosten und naturnaher Wohnlage unterstreicht den besonderen Wert dieser Liegenschaft.

**Der ausgewiesene Verkaufspreis ist als Verhandlungsrahmen zu verstehen und kann sich entsprechend der Marktnachfrage nach oben oder unten verändern.**

#### **Wichtiger Hinweis zur Finanzierung**

Sie sind sich nicht sicher, ob diese Wunschimmobilie für Sie finanzierbar ist – beispielsweise im Hinblick auf Eigenmittel, den Verkauf Ihrer bestehenden Immobilie oder eine mögliche Zwischenfinanzierung?

Wir prüfen für Sie **völlig kostenfrei und unverbindlich** die individuelle Finanzierbarkeit.

Als ausgebildete Bankkaufleute mit über **35 Jahren Erfahrung im Bereich Immobilienfinanzierungen** und besten Kontakten zu regionalen sowie überregionalen Kreditinstituten unterstützen wir Sie gerne mit unserer Kompetenz und unserem Netzwerk.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.