

## **Zwischen Waldrand, Baumhaus und Abendsonne – ein Zuhause mit Seele**



**Objektnummer: 7939/2300162867**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                              |
|--------------------------------------|------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus                         |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                   |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8345 Stainz bei Straden      |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                         |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 100,00 m²                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                            |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                            |
| <b>WC:</b>                           | 1                            |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                            |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 4                            |
| <b>Garten:</b>                       | 2.303,00 m²                  |
| <b>Keller:</b>                       | 100,00 m²                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>D</b> 109,60 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,46                |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 380.000,00 €                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                              |

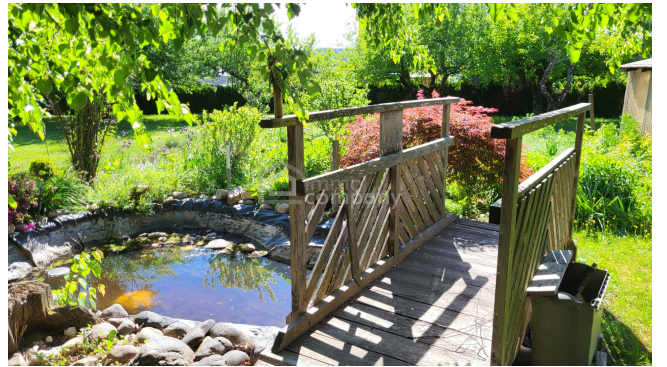
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Denise Horacek**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf





Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**

**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

Website

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Inmitten einer idyllischen Ruhelage am Waldrand erwartet Sie dieses charmante Einfamilienhaus mit einem außergewöhnlich großen, ebenen Grundstück von rund 2.449 m<sup>2</sup> – ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Durchatmen.

Schon beim Betreten spürt man die besondere Atmosphäre dieser Liegenschaft: Das Haus verbindet gemütlichen Wohnkomfort mit liebevollen Details und einem Gartenparadies, das seinesgleichen sucht. Alte Baumbestände, ein romantischer Bauerngarten, ein Biotop mit kleiner Brücke, ein Gewächshaus sowie zahlreiche Rückzugsorte schaffen eine einzigartige Wohlfühloase für Naturliebhaber, Familien und alle, die Ruhe und Lebensqualität schätzen.

Der großzügige Garten bietet viel Platz zum Entspannen, Spielen oder geselligen Beisammensein – ob auf der sonnigen Terrasse, unter schattenspendenden Bäumen oder beim Genießen der herrlichen Aussicht. Hier erlebt man Natur und Privatsphäre in harmonischer Verbindung.

Das Wohnhaus selbst überzeugt mit großzügigen Räumlichkeiten auf mehreren Ebenen. Der gemütliche Wohnbereich mit Kachelofen und direktem Zugang zur Terrasse lädt zu entspannten Stunden ein.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Garage, ein Carport, zahlreiche Abstellmöglichkeiten sowie eine energieeffiziente Fußbodenheizung mittels Erdwärme.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <3.000m

Apotheke <5.500m

Klinik <6.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <6.000m

Kindergarten <4.000m

Universität <5.500m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <4.000m  
Einkaufszentrum <9.000m

### **Sonstige**

Bank <3.500m  
Geldautomat <5.000m  
Post <3.500m  
Polizei <6.500m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Bahnhof <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap