

Wohnen in Ruhelage am Waldrand – modernisiertes Haus mit Pool & Grünblick



Objektnummer: 7056/197

Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4312 Blindendorf
Baujahr:	1981
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	144,59 m ²
Lagerfläche:	5,80 m ²
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	16,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 94,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,38
Kaufpreis:	438.000,00 €
Betriebskosten:	200,00 €
Heizkosten:	140,00 €
Provisionsangabe:	

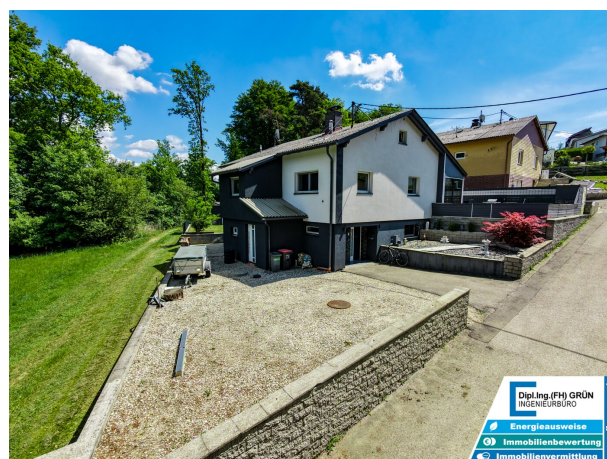
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

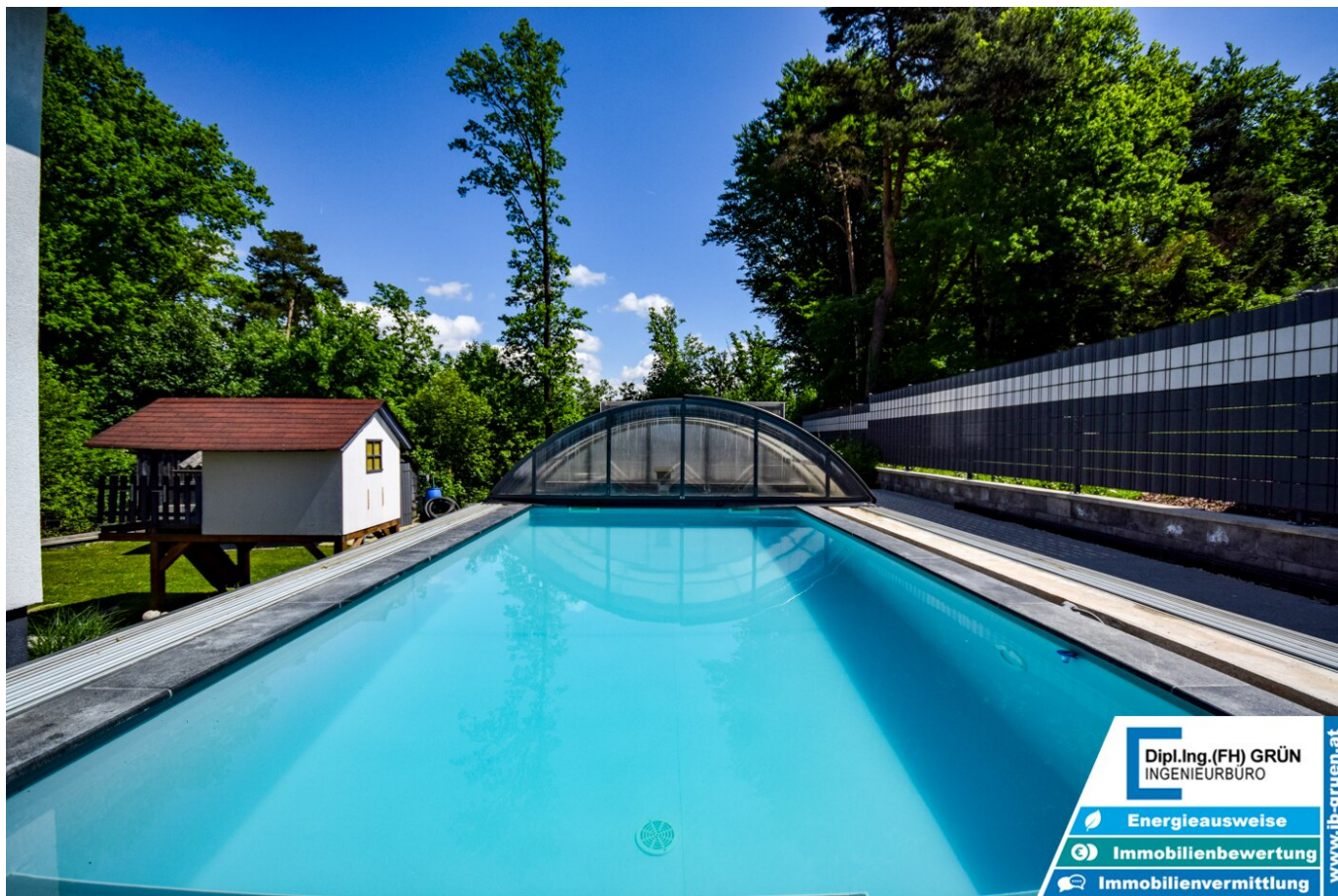
Ihr Ansprechpartner

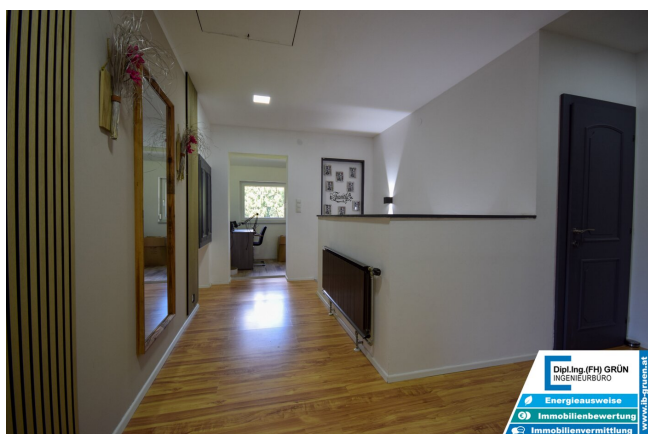


Dipl. Ing.(FH) MBA Martin Grün

Ingenieurbüro Grün
Aurikelstraße 45



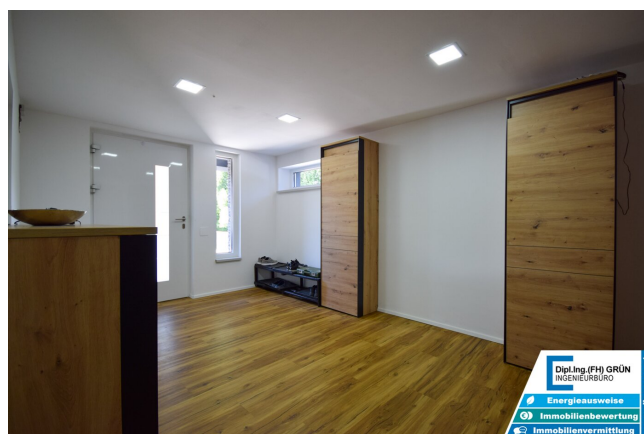
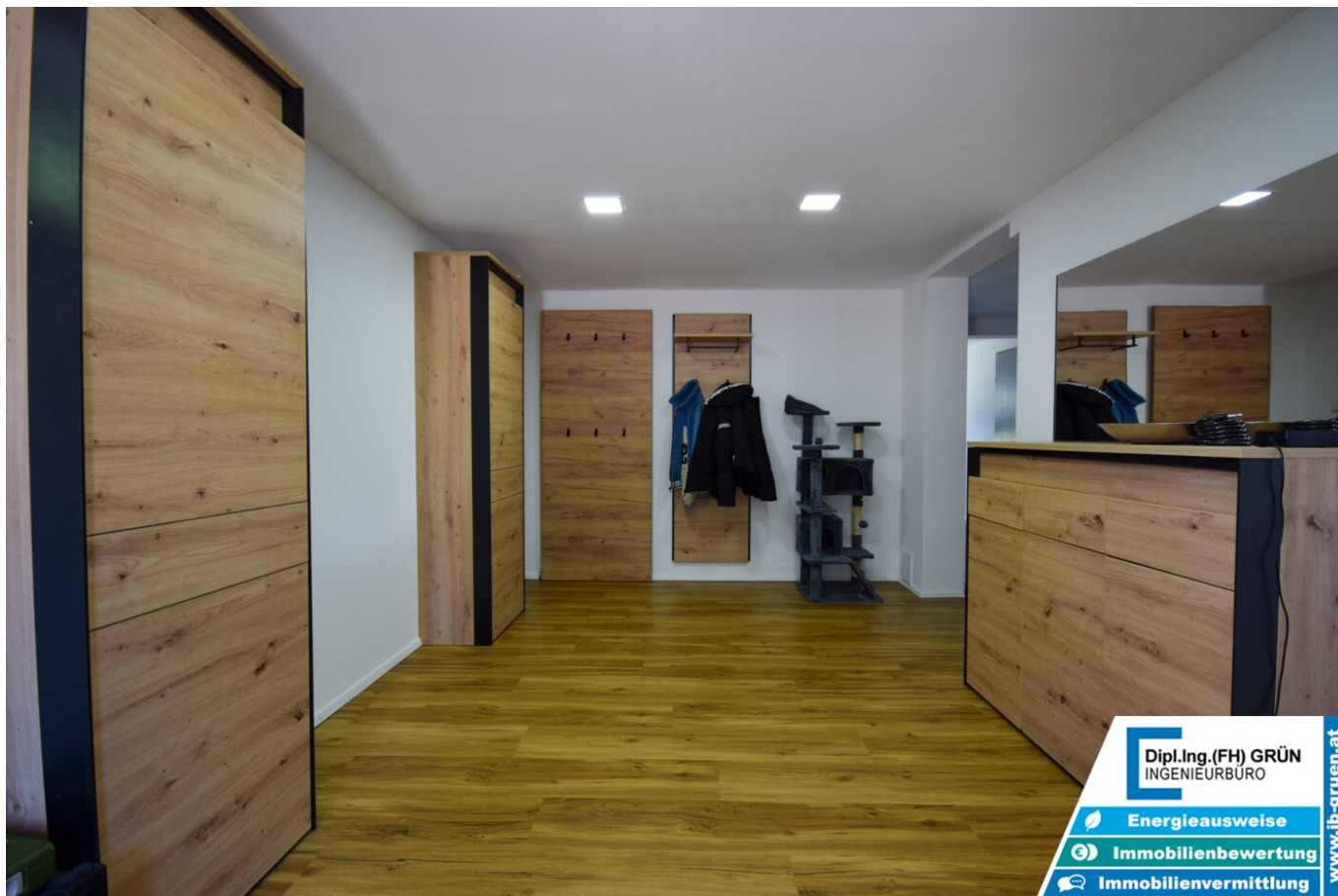


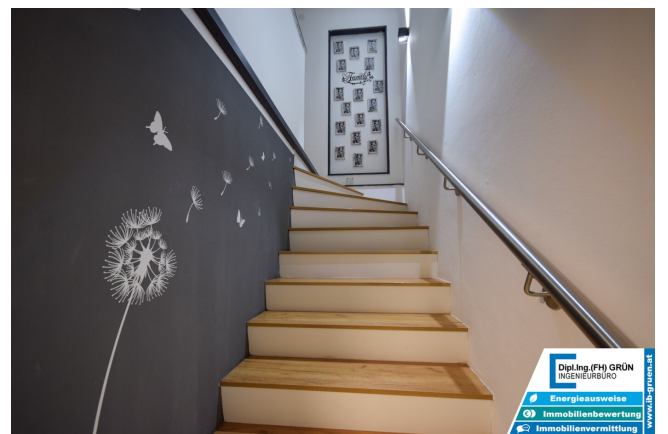
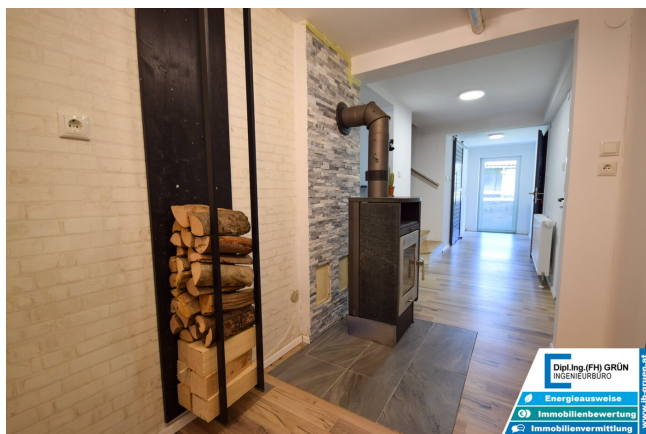


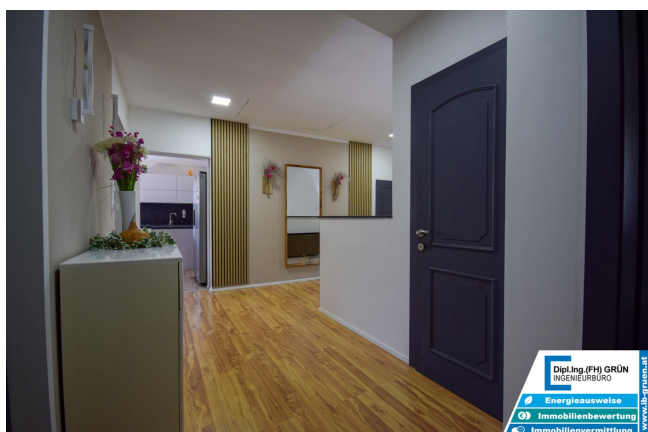






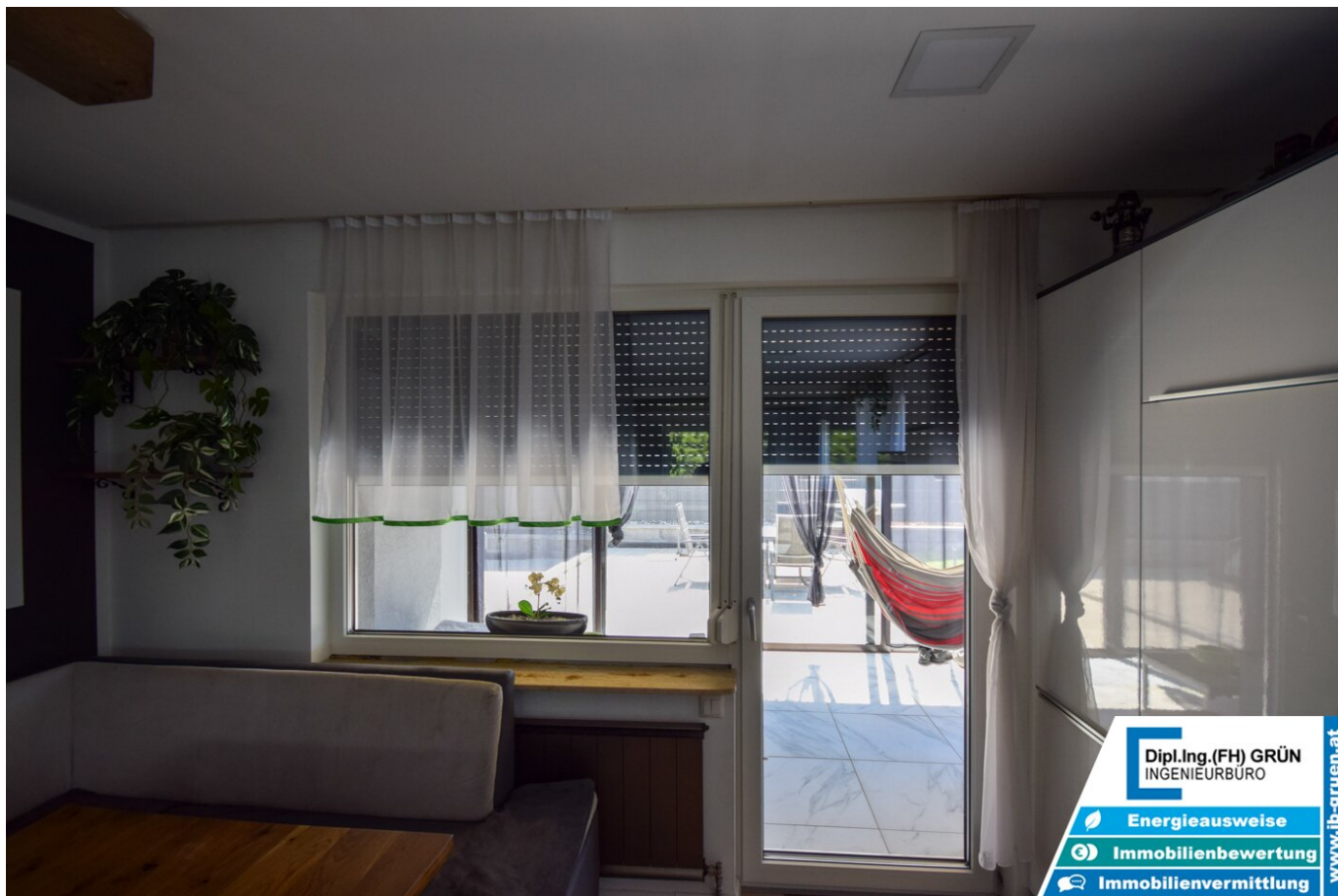


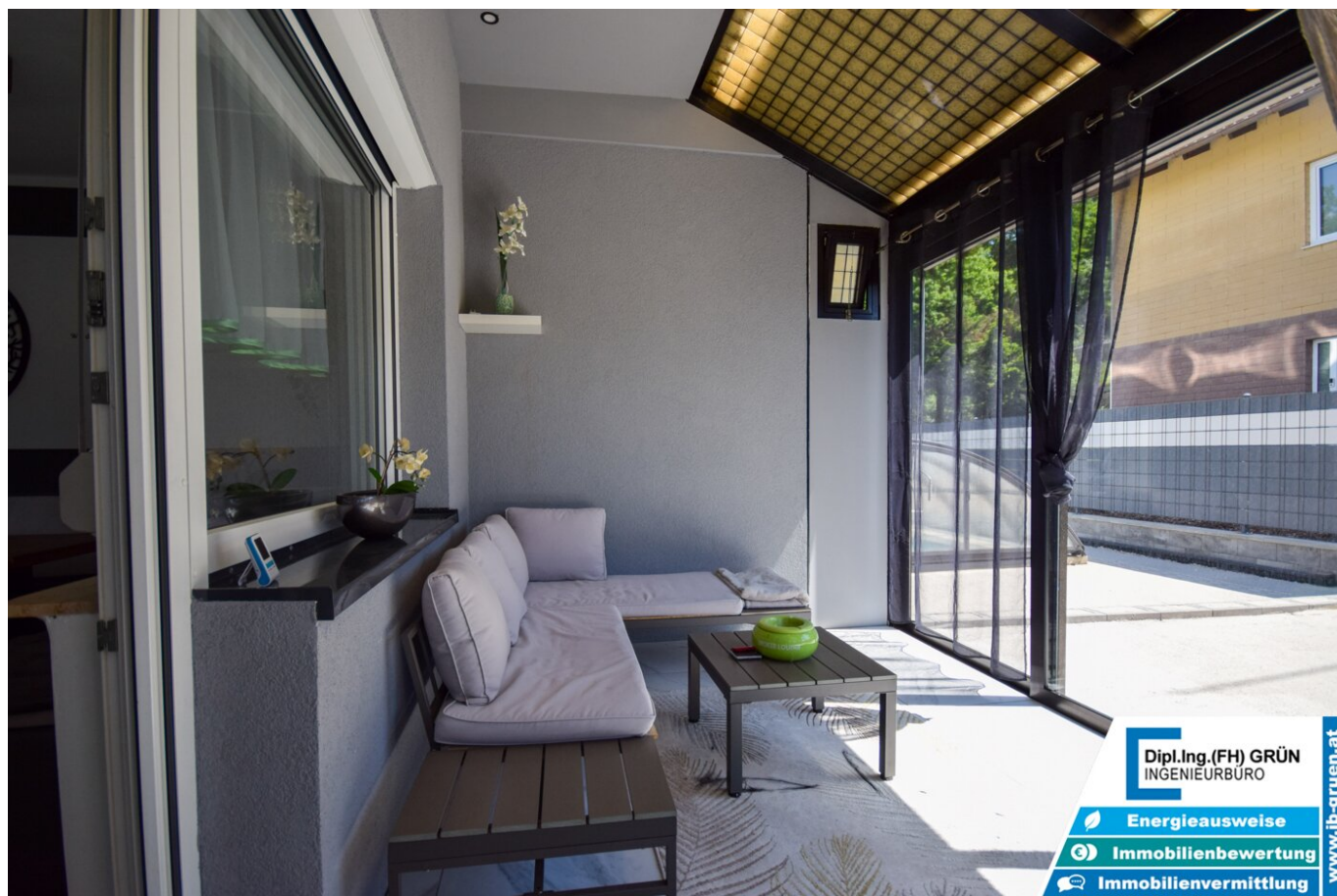


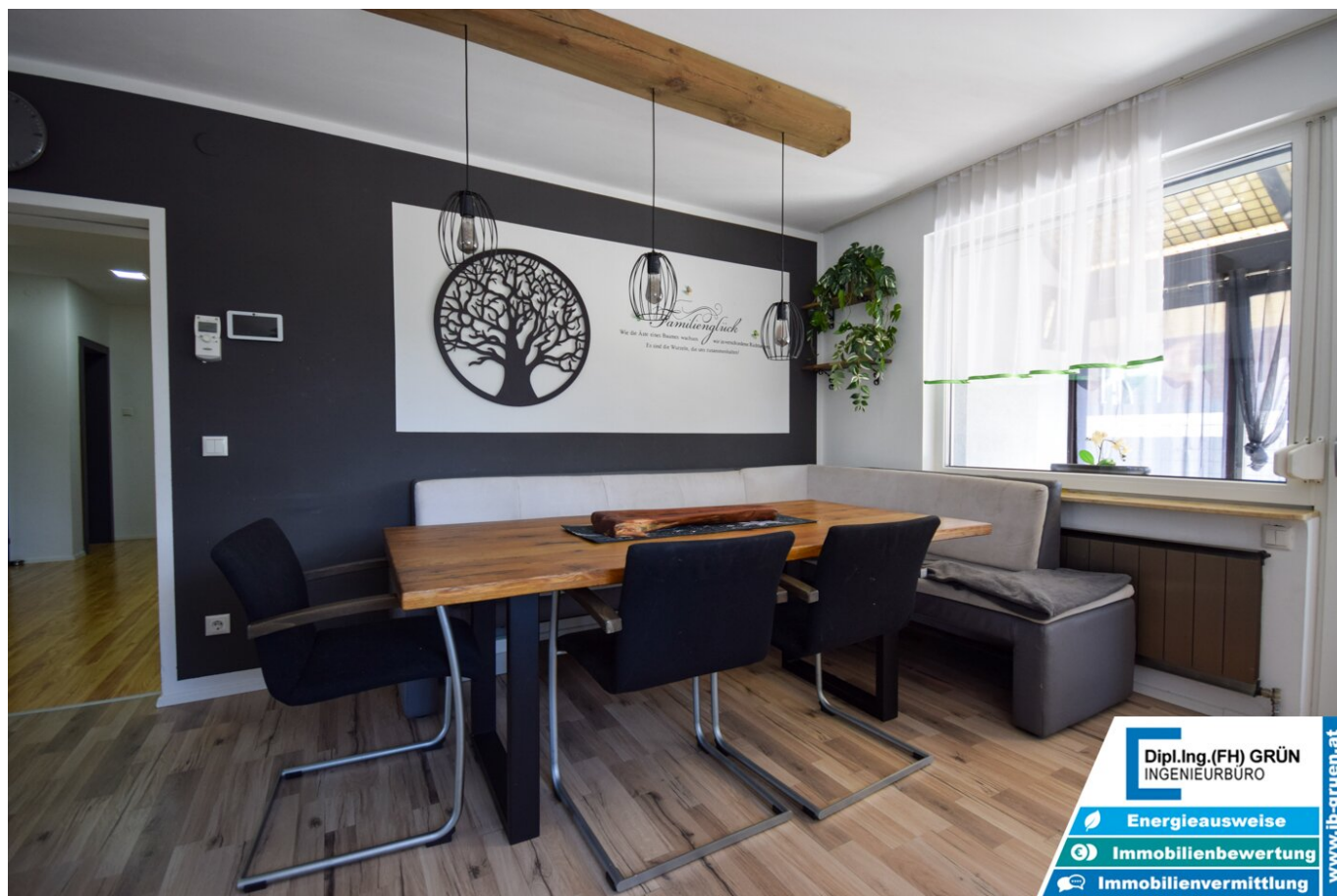


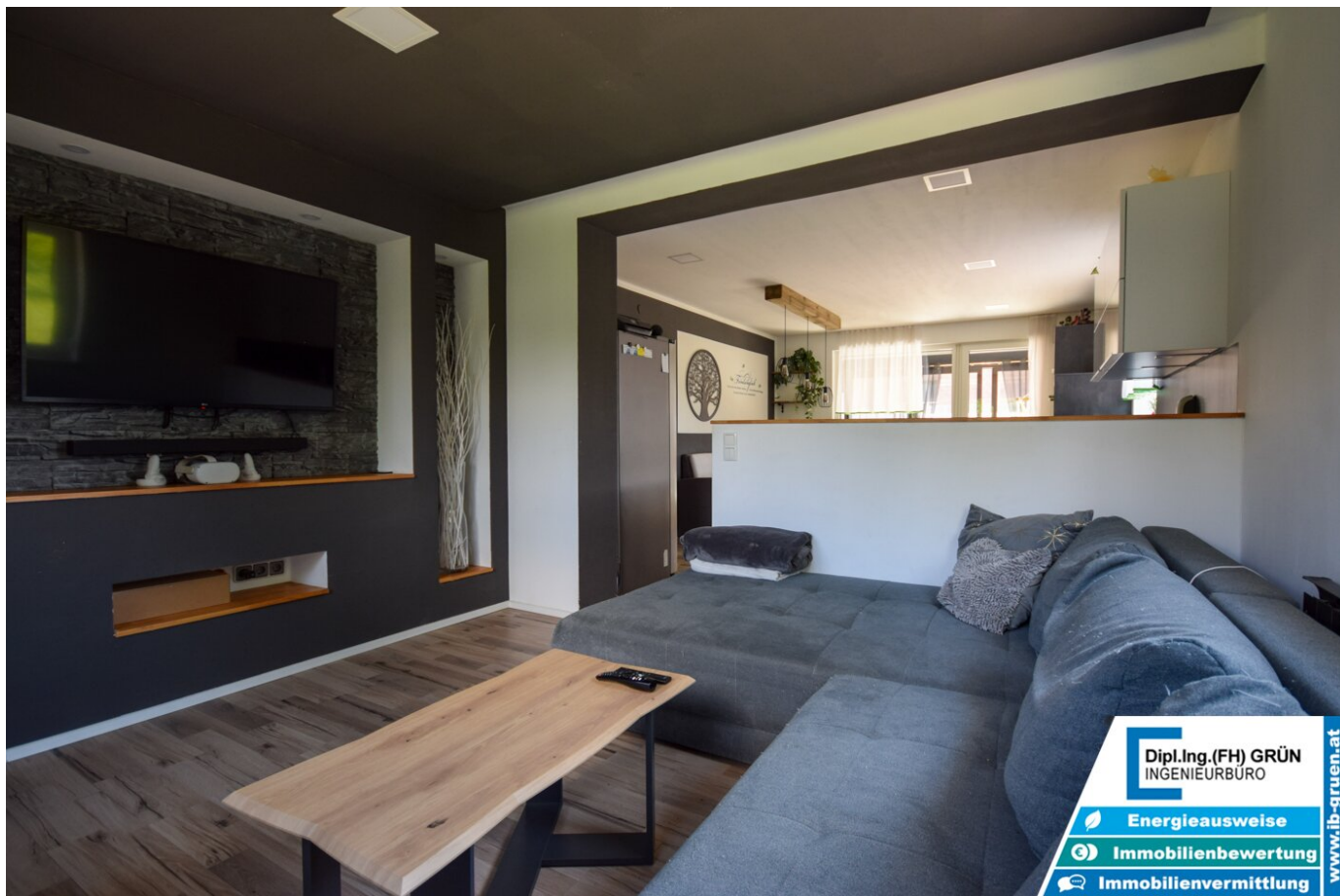


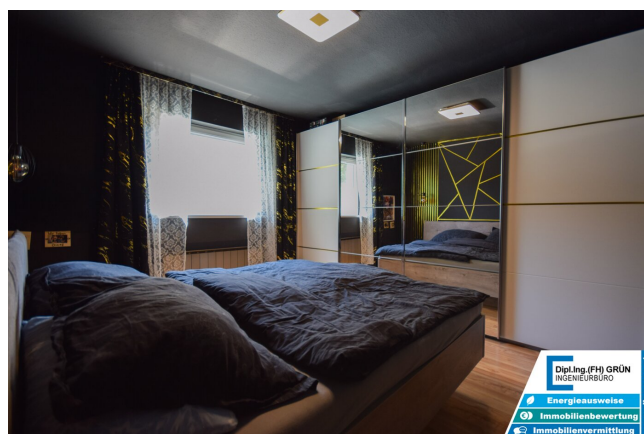
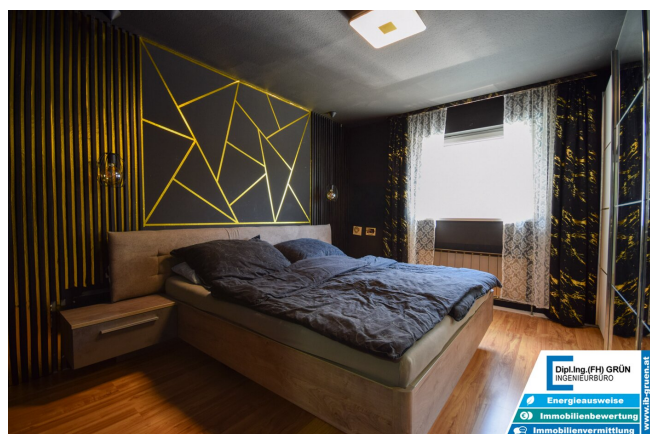
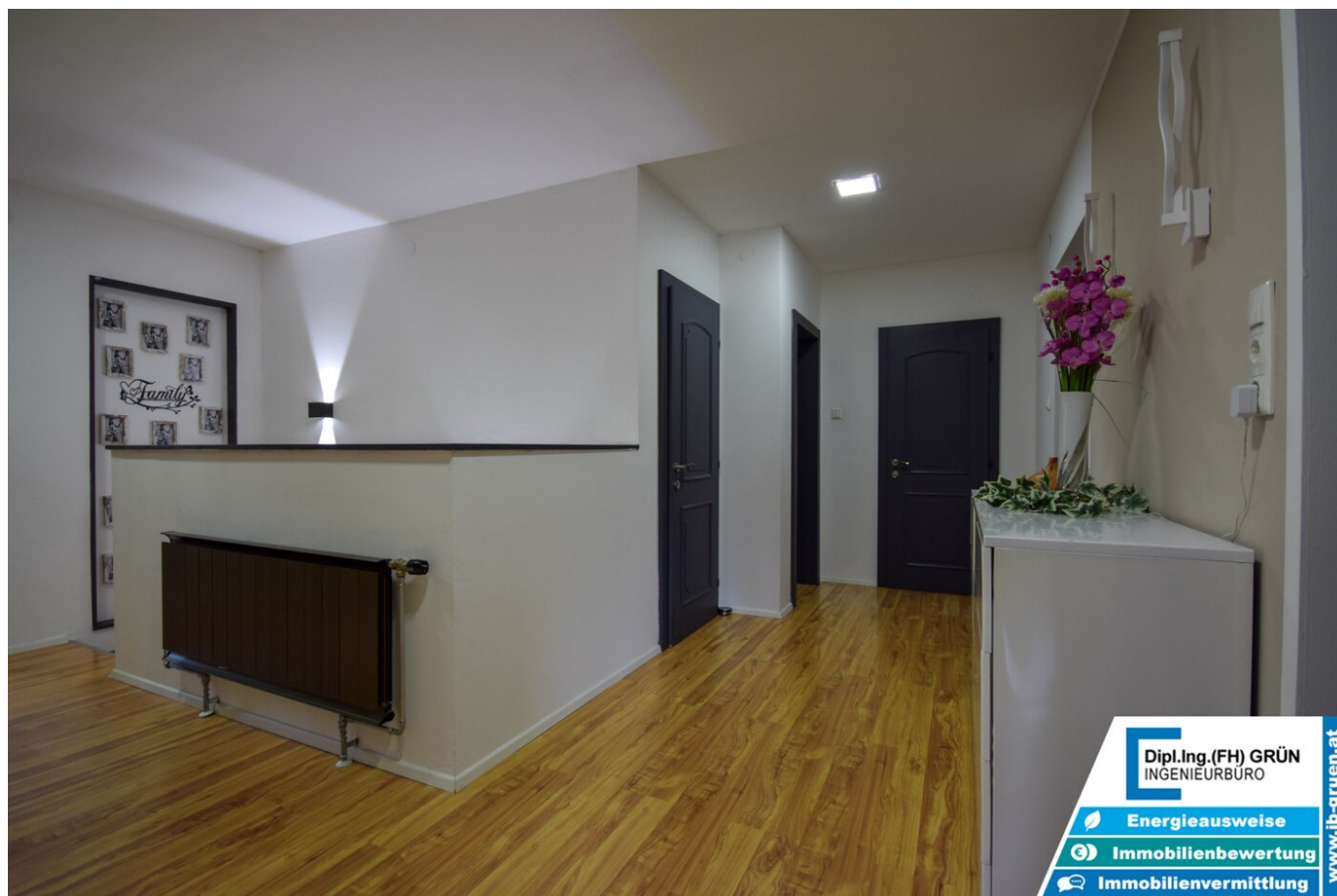


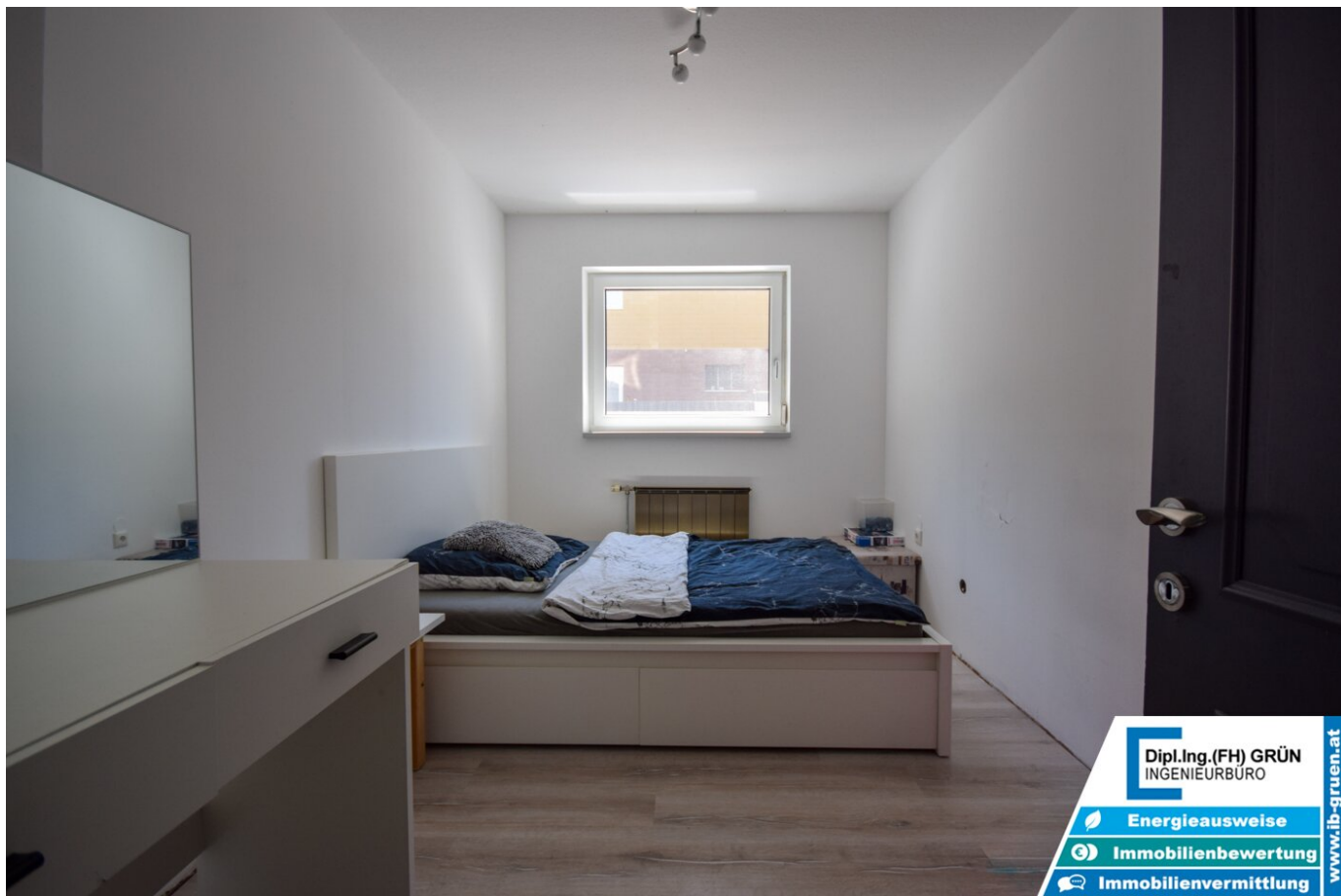


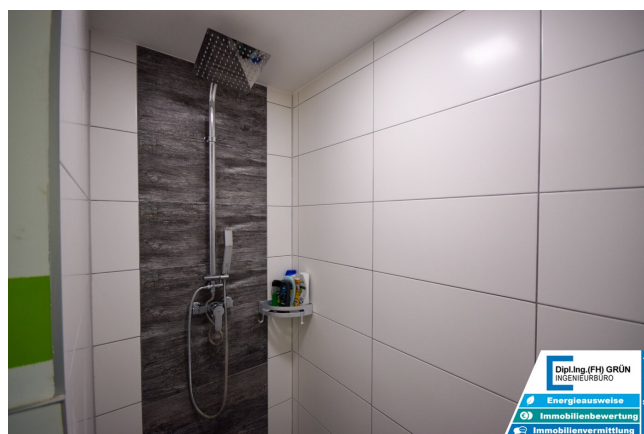
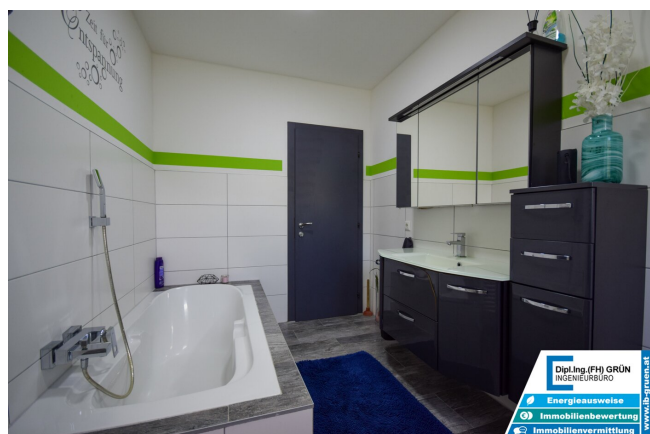


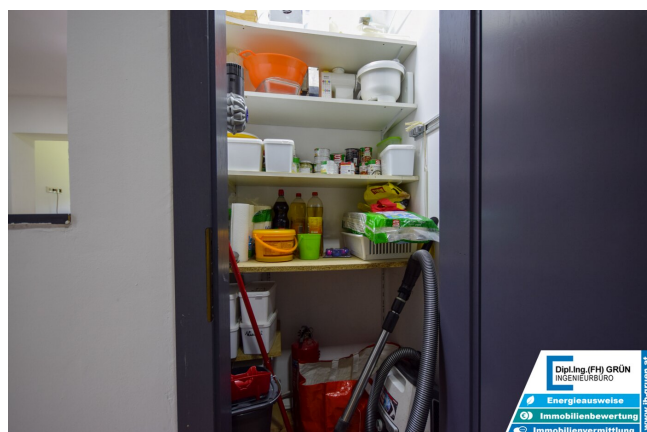


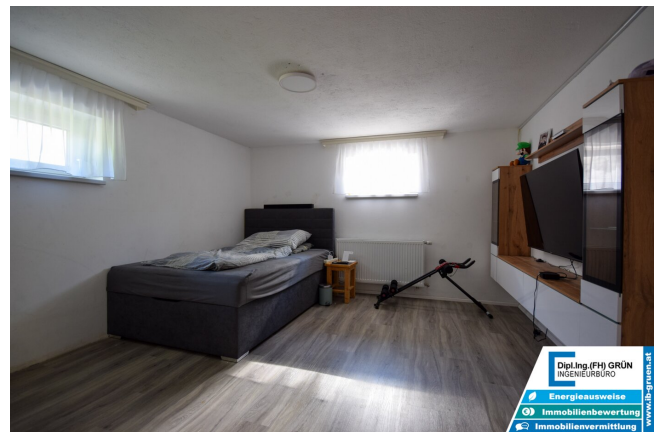
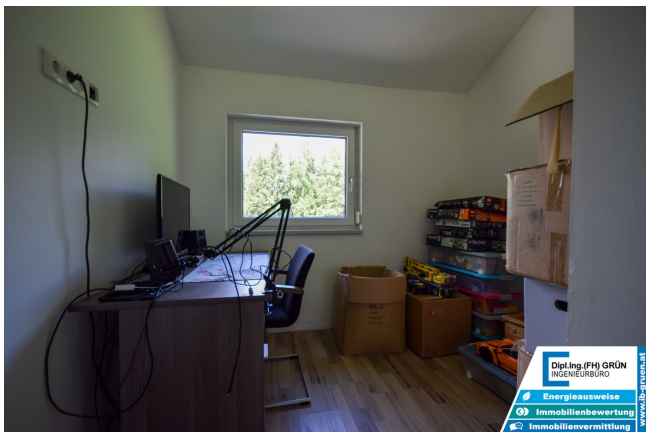


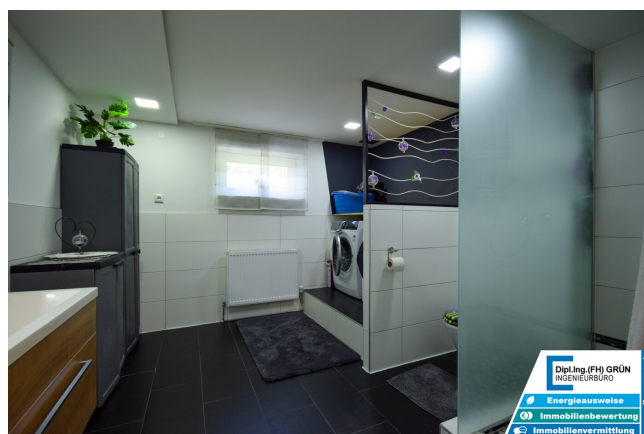
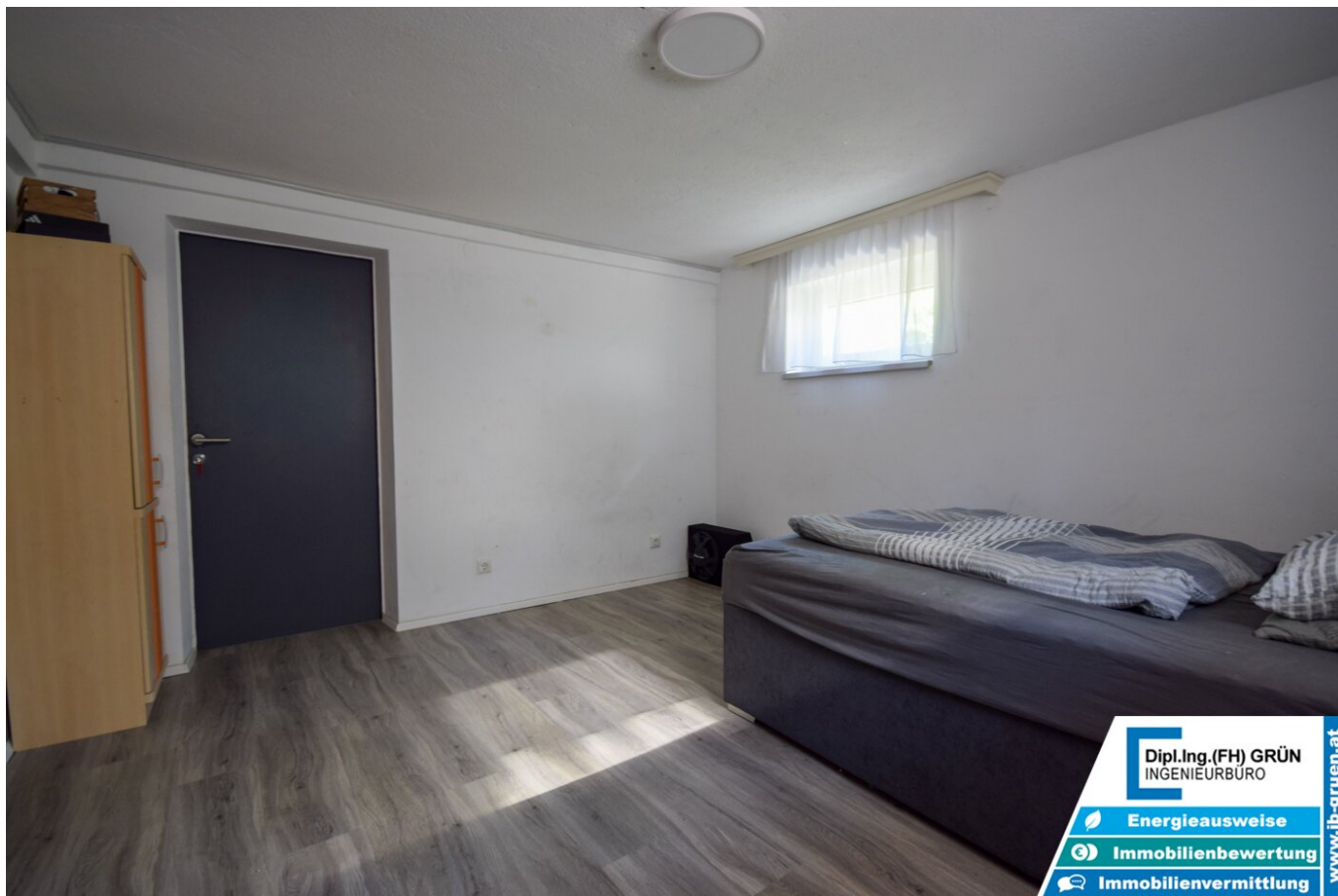


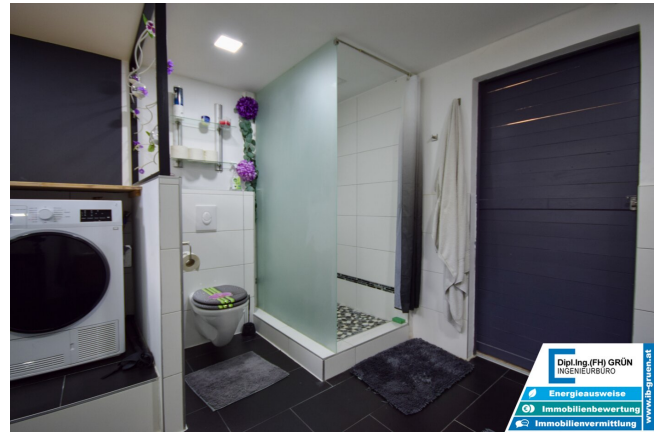












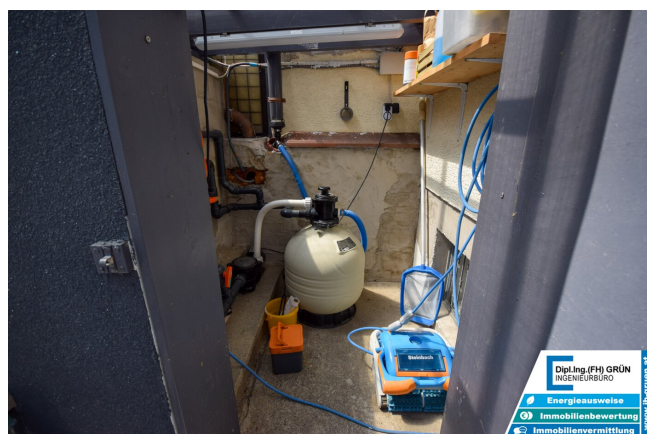














Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO



Energieausweise



Immobilienbewertung

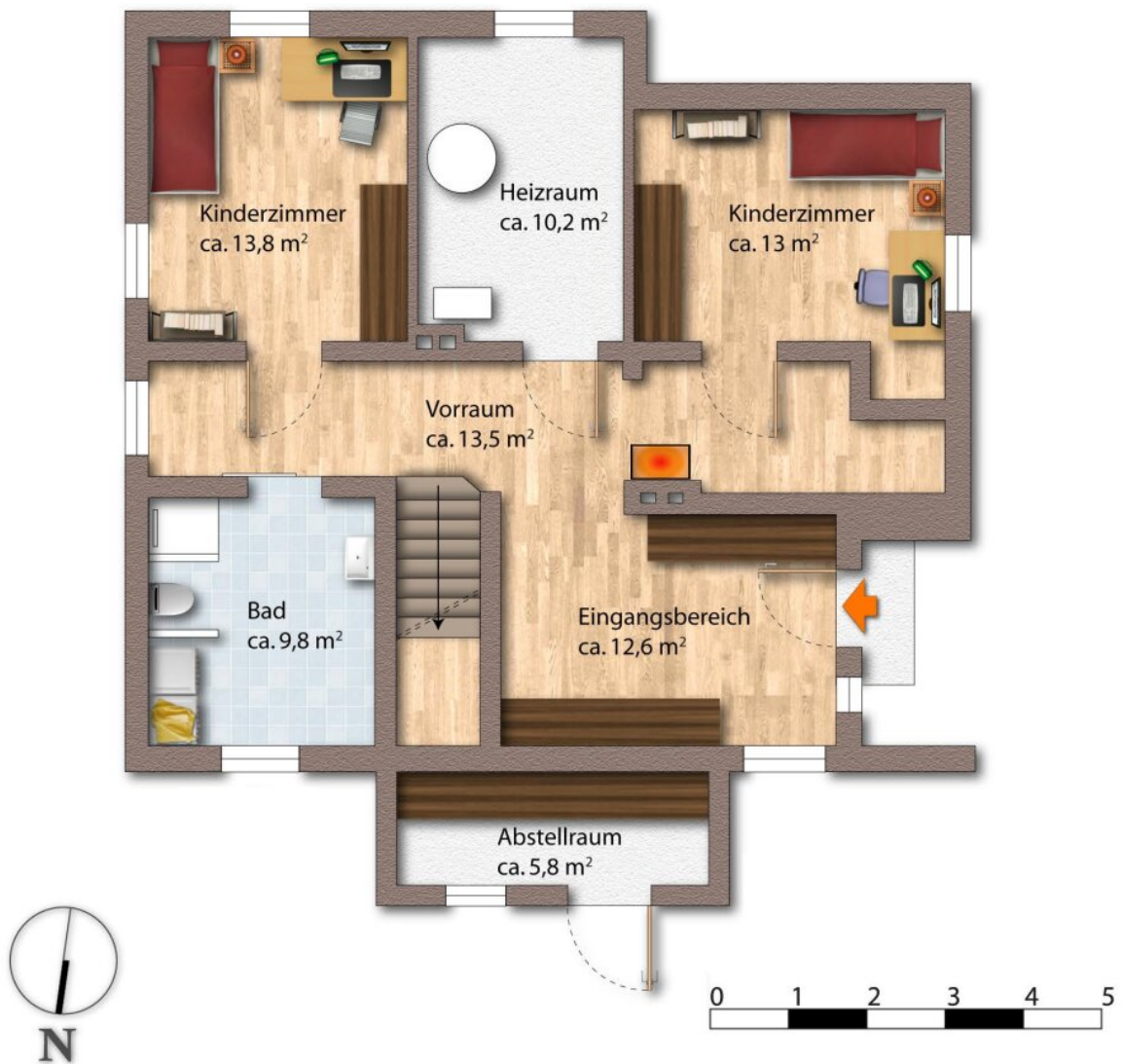


Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Untergeschoss



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Blindendorf – einem umfangreich sanierten Einfamilienhaus in herrlicher Ruhelage direkt am Waldrand. Das ursprünglich 1981 errichtete Wohnhaus wurde in den letzten Jahren umfassend modernisiert und präsentiert sich heute in einem sehr gepflegten sowie technisch guten Zustand.

Bereits 2009 erfolgte die Umrüstung auf eine Gasheizung. Im Zuge der umfangreichen Sanierungsarbeiten ab 2021 wurden zahlreiche Bereiche des Hauses erneuert und modernisiert. Unter anderem wurden nahezu sämtliche Fenster auf moderne 3-fach-verglaste Elemente getauscht, die Elektrik und Installationen größtenteils erneuert, Böden modernisiert, die Haustür ersetzt sowie die Innentüren saniert. Zusätzlich wurden beide Badezimmer vollständig neu gestaltet. 2023 erhielt das Haus außerdem eine neue Fassade mit Vollwärmeschutz.

Besonders der Innenbereich überzeugt mit einer modernen und sehr ansprechenden Optik. Eine hochwertige Küche, geschmackvolle Materialien sowie viele liebevolle Details schaffen ein Wohngefühl, das sofort begeistert. Die Beheizung erfolgt mittels Gas-Zentralheizung, teilweise über Fußbodenheizung und größtenteils über Heizkörper. Zusätzlich sorgt ein Holzofen im Untergeschoss für angenehme Wärme, die auch das Obergeschoss gut mitheizt. Ergänzt wird das Ganze durch eine Solaranlage am Dach.

Auch der Außenbereich bietet enormes Potenzial. Ein großer Pool mit Abdeckung bildet das Highlight des Gartens. Verschiedene Mauern wurden errichtet, um das Gelände in mehrere ebene Gartenbereiche zu unterteilen. Im hinteren Bereich befinden sich Hochbeete, eine Gartenhütte sowie eine Schaukel- und Spielhütte für Kinder.

Terrasse und Parkfläche wurden bislang noch nicht vollständig fertiggestellt. Für handwerklich geschickte Personen handelt es sich hier jedoch um überschaubare Restarbeiten – mit der Möglichkeit, sich ein wirklich außergewöhnlich schönes Zuhause zu schaffen.

Besonders hervorzuheben ist die einmalige Lage: Direkt am Waldrand, angrenzend an Grünland und am Ende einer Sackgasse gelegen, genießen Sie hier Ruhe, Natur und Privatsphäre in einer Form, wie sie nur selten zu finden ist.

Ein echtes Wohlfühlhaus für alle, die modernes Wohnen mit naturnahem Leben verbinden möchten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.500m

Apotheke <2.500m
Klinik <7.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <2.500m
Schule <2.500m
Höhere Schule <8.500m
Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige

Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <4.000m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <1.000m
Autobahnanschluss <6.500m
Bahnhof <1.000m
Straßenbahn <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap