

8152 Stallhofen | Haus | Objektnummer: 736

# Großzügiger Wohnraum im Grünen mit herrlicher Aussicht!



Ihre Ansprechpartnerin

**Daniela Grebien-Kajba**

Staatl. geprüfte Maklerassistentin

03142 22892

0664 1303242

office@ofner-immobilien.at

www.ofner-immobilien.at

**Ihre Immobilie ist Vertrauenssache**

## Großzügiger Wohnraum im Grünen mit herrlicher Aussicht!



### Lage

sonnig, ruhig, Grünlage, Aussicht, gute Infrastruktur



### Beschreibung

Dieses absolute Traumhaus steht inmitten einer gepflegten Einfamilienhaussiedlung in sehr sonniger, erhöhter Lage mit herrlicher Aussicht und bietet neben einer großzügigen Wohnfläche auch noch einige Highlights, die ein Wohlfühlwohnen auf hohem Niveau garantieren.

Die Wohnfläche von ca. 149 m<sup>2</sup> erstreckt sich über zwei Etagen. Das Erdgeschoß teilt sich Vorraum, offene Wohnküche und Zimmer sowie ein Gäste-WC. Der Wohnraum ist mit Parkettboden ausgestattet und verfügt über einen Zugang zur überdachten Terrasse. Ein Kaminofen sorgt im Winter für wohlige Wärme. Das Obergeschoß bietet vier weitere Schlafzimmer, eines davon mit Loggia, sowie ein Bad mit Dusche und Eckbadewanne, und ein separates WC. Das gesamte Haus ist unterkellert, eine Garage und ein Carport bieten sichere PKW-Abstellmöglichkeiten. Geheizt wird mittels Erdwärme. Das Grundstück hat eine Größe von 719 m<sup>2</sup>, ist terrassenförmig geebnet und liebevoll bepflanzt und gepflegt.

Bei einer gemeinsamen Besichtigung werden Sie begeistert sein von diesem gepflegten Traumhaus in absolut toller Lage - ich freue mich auf Ihre Anfrage! Ihre Ansprechpartnerin Daniela Grebien-Kajba Tel. 0664 / 1303242

## Eckdaten

Grundstücksfläche:	ca. 719 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Wohnfläche:	ca. 149 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	nach Vereinbarung
Kellerfläche:	ca. 79 m <sup>2</sup>	Eigentumsform:	Alleineigentum
		Mobiliar:	möbliert
Zimmer:	6	Bauart:	Neubau
Bäder:	1	Zustand:	gepflegt
WCs:	2	Baujahr:	2006
Terrassen:	1		
Loggias:	1	Energieausweis	
Garagen:	1	Gültig bis:	26.03.2029
		HWB:	 67 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	 1,07

## Ausstattung

Befuerung:	Erdwärme	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche
Balkon:	Südbalkon / -terrasse	Stellplatzart:	Carport, Garage
WCs:	Toilette, Gäste-WC		

## Preisinformationen

Kaufpreis:	350.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Provision:	12.600,00 € inkl. 20% USt.

Weitere Fotos



# Lage

8152 Stallhofen



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	4.000 m
Krankenhaus	6.000 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	4.500 m

### Verkehr

Bus	500 m
Bahnhof	4.000 m
Autobahnanschluss	9.500 m

### Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	5.000 m

### Sonstige

Bank	500 m
Geldautomat	4.000 m
Post	5.000 m
Polizei	5.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap