

## **Großzügiger Wohnraum in Sattledt: Ihr neues Zuhause mit separatem Gästebereich**



Großes Wohnhaus in Sattledt

**Objektnummer: 3792\_381**

**Eine Immobilie von RE/MAX Panorama**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                |
|-------------------------------|--------------------------------|
| Adresse                       | Tannenstraße 17                |
| Art:                          | Haus - Einfamilienhaus         |
| Land:                         | Österreich                     |
| PLZ/Ort:                      | 4642 Sattledt                  |
| Baujahr:                      | ca. 2001                       |
| Zustand:                      | Gepflegt                       |
| Wohnfläche:                   | 199,00 m <sup>2</sup>          |
| Nutzfläche:                   | 133,00 m <sup>2</sup>          |
| Zimmer:                       | 9,50                           |
| Bäder:                        | 2                              |
| WC:                           | 3                              |
| Terrassen:                    | 1                              |
| Stellplätze:                  | 6                              |
| Keller:                       | 96,00 m <sup>2</sup>           |
| Heizwärmebedarf:              | 96,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 1,22                           |
| Kaufpreis:                    | 555.000,00 €                   |
| Infos zu Preis:               |                                |

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner













## Objektbeschreibung

[Hier gehts zum 3D-Rundgang durch die Wohnung](#) [Hier gehts zur Online Terminbuchung](#)

Highlights: - Vielseitiges Wohnkonzept: Hauptwohnung mit separaten Gästebereich im Erdgeschoß - Bis zu 5, bzw. 6 Schlafzimmer möglich - große Terrasse - 2 Einbauküchen - Hauptschlafzimmer mit Ankleideraum - Großer Keller - Fußbodenheizung - Luftwärmepumpe - Verkehrsgünstige Lage an der A1, A8 und A9 Eingebettet in eine ruhige Wohnsiedlung präsentiert sich dieses freistehende Wohnhaus als wahres Platzwunder für Familien, Mehrgenerationen oder alle, die sich ein großzügiges Raumangebot wünschen. Bereits im Erdgeschoss empfängt Sie eine helle Diele, die in den weitläufigen Wohn- und Essbereich führt. Dieser bietet viel Raum für gesellige Stunden mit Familie und Freunden. - Diele/Stiegenhaus, Küche mit offenem Wohn-Essbereich, Ausgang zur Terrasse und Garten. Gleich daneben befindet sich eine separate Wohneinheit, die sich ideal als Einliegerwohnung, Gästeapartment oder Home-Office eignet. - Kleines Schlafzimmer, Badezimmer und Wohn-Essküche, Ausgang zur Terrasse und Garten. Über das offene Stiegenhaus geht es ins Obergeschoss, wo eine Galerie den Blick ins Innere des Hauses öffnet und den Weg zu einem großen Badezimmer und zu vier gemütlichen Schlafzimmern weist. Eines davon verfügt über einen praktischen Schrankraum, der sich wunderbar als begehbare Kleiderschrank nutzen lässt. Neben der großzügigen Wohnfläche von rund 148 Quadratmetern im Hauptteil der Immobilie und etwa 37 Quadratmetern in der separaten Gästebereich punktet das Objekt mit einem beeindruckenden Kellergeschoss von rund 96 Quadratmetern. Hier finden sich genügend Möglichkeiten für Hobby- und Lagerräume oder sogar einen eigenen Fitnessbereich. Teilweise haben die Kellerräume Fussbodenheizung. Komplettiert wird das Angebot durch eine Doppelgarage mit rund 37 Quadratmetern, in der zwei Fahrzeuge bequem Platz finden. Lage & Infrastruktur: Energieausweis: Monatliche Betriebskosten: - ca. 220,- Euro Strom für Heizung und Warmwasseraufbereitung. - ca. 80,- Euro Eigenheimversicherung - ca. 60,- Euro Gemeindeabgaben (Grundsteuer, Müll, Kanal- und Wassergebühren) - ca. 35,- Euro für Glasfaser Internet Doppelmakler: Nebenkosten: Haftungserklärung zum Inserat: Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis: Heizwärmebedarf: 96.0 kWh/(m²a) Faktor Gesamtenergieeffizienz: 1.22