

# **Top-Immobilie! Neubau Bungalow mit Wohnrecht in den Niederer Tauern - Ihr Investment in die Zukunft!**



**Objektnummer: 961/35372**

**Eine Immobilie von Real-Service für steirische Sparkassen  
Realitätenvermittlungs-Ges.m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8763 Pölstal
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Nutzfläche:</b>	95,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	49,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	329.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,00 €
<b>Heizkosten:</b>	100,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

11.876,40 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



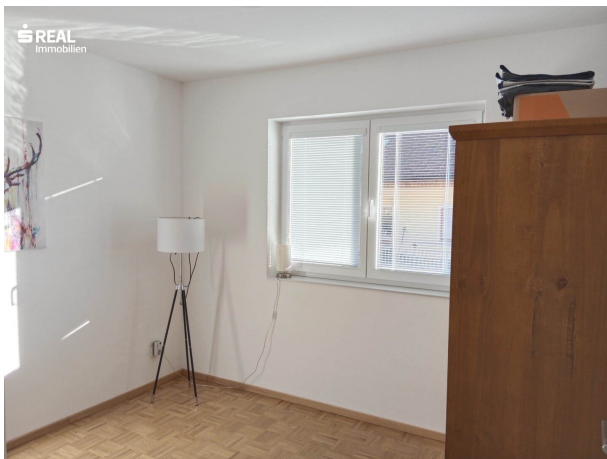
**Sonja Kolhuber**

s REAL - Knittelfeld  
Hauptplatz 7  
8720 Knittelfeld

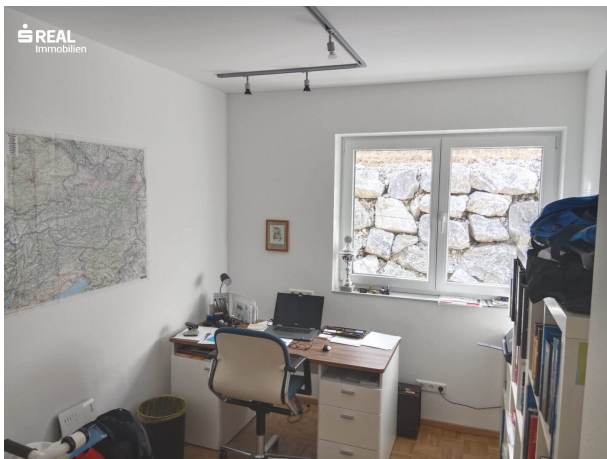














## Objektbeschreibung

Ihr Investment in die Zukunft – ein neuer, hochwertiger Bungalow, im Jahre 2024 aus Ytong Ziegel erbaut, gelangt zum preiswerten Verkauf, mit Wohnrecht. Details dazu gerne auf Anfrage.

Ideales Wochenend- oder Ferienhaus inmitten der Niederen Tauern in herrlicher Lage auf einem Hang, mit schöner Aussicht auf das Tal.

Der schöne, lichtdurchflutete Bungalow befindet sich inmitten eines 944m<sup>2</sup> großen Grundstücks mit einem südseitigen Terrassenbereich.

Großzügige Zufahrt mit mehreren Stellplätzen und praktischem Doppelcarport und Gerätehaus.

Für weiteren Stauraum findet sich direkt beim Eingang ein knapp 10 m<sup>2</sup> großer Abstellraum.

Den Hauszugang erreicht man in jedem Fall trocken und gelangt in den geräumigen Flur.

Offene und helle Raumgestaltung, dieses Konzept zieht sich durch diese moderne Liegenschaft.

Die lichtdurchfluteten, großzügigen Räume bieten beste Wohnqualität und jederzeit einen wunderschönen Blick in die umliegende Natur.

Den Mittelpunkt bildet der wunderschöne Wohn- Küchen und Essbereich mit Zugang zur südseitigen Terrasse mit Aussicht.

Die moderne Einbauküche glänzt mit hochwertigen Elektro-Geräten und lässt keine Wünsche offen. Eine praktische Speis sorgt für zusätzlichen Stauraum. Vom gemütlichen Essbereich aus blickt man während den Mahlzeiten in die Natur...

Selbst das Wohnzimmer wartet mit Freiblick für entspannende Stunden auf. Ein Rückzugsort par excellence – für alle die nach einem anstrengenden aber schönen Tag in der Natur entspannen wollen...

Das ruhige Schlafzimmer ist zum Hang hin ausgerichtet und bietet absolute Ruhe.

Ein Gästezimmer steht für Ihren Besuch bereit oder kann als Kinderzimmer verwendet werden.

Ein eigenes Arbeitszimmer befindet sich ebenfalls im Haus. So ergeben sich insgesamt 3 Schlafzimmer oder andere Verwendungsmöglichkeiten.



Das großzügige Badezimmer mit Fenster und ist top-modern und hochwertig ausgestattet. Mit großformatigen Fliesen, Waschbecken, bodenebener Dusche, WC, Bidet und praktischem Handtuchrockner.

Der Dachboden bietet viel Platz für eventuelle weitere Ausbauwünsche.

Energieeffizientes Heizen garantiert die Fernwärme mittels Fußbodenheizung.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Stromboiler.

Modernes und komfortables Wohnen garantiert diese einzigartige Liegenschaft.

Möderbrugg ist eine charmante Gemeinde, die sich durch ihre idyllische Lage und hohe Lebensqualität auszeichnet. Umgeben von wunderschöner Natur, bietet der Ort eine perfekte Mischung aus Ruhe und guter Infrastruktur. Ein Supermarkt, ein Gasthaus und Bushaltestelle befinden sich wenige Gehminuten entfernt.

Dennoch inmitten der herrlichen Natur gelegen, nahe den Wintersportorten Hohentauern und Lachtal. Das Wander- und Tourenski-Paradies Niedere Tauern befindet sich direkt vor der Haustüre.

Sie erreichen das Kärntner Seengebiet in einer guten Fahrstunde mit dem PKW. Somit liegen auch Wörther See, Ossiacher See und Faaker See in Erreichbarkeit für einen Tagesausflug.

Die italienische und slowenische Grenze ist in gut 1,40min erreichbar. Das Küstenland mit Triest oder Grado im Friaul erreichen Sie schon in ca. 3 Fahrstunden. Eine perfekte Lage für ein Feriendomizil oder aktive Menschen, die vielfältige Möglichkeiten schätzen.

Scheuen Sie sich nicht, mich für weitere Auskünfte zu kontaktieren. Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme und stehe für Fragen gern zur Verfügung!

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

**HWB: 49,7 kWh/m<sup>2</sup>a**

**Kaufpreis: € 329.900,-**

**Honorar: 3% des Kaufpreises + 20 % UST**

Bei Interesse Kontaktaufnahme bitte per Mail - [sonja.kolhuber@sreal.at](mailto:sonja.kolhuber@sreal.at)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <9.000m

### **Sonstige**

Post <4.000m

Geldautomat <9.000m

Bank <9.000m

### **Verkehr**

Bus <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap