

**Ein Haus mit Pool, das Glück ist dein, hier wirst du stets zufrieden sein!**



Außenansicht-Garten

**Objektnummer: 2699\_1544**

**Eine Immobilie von RE/MAX Welcome in Baden**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2602 Blumau
<b>Baujahr:</b>	ca. 1980
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	140,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 125,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,55
<b>Kaufpreis:</b>	595.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Maximilian Mayrhofer**

RE/MAX Welcome in Baden  
Pfarrgasse 2  
2500 Baden





RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX















RE/MAX

## Objektbeschreibung

In der schönen Gemeinde Blumau-Neurißhof steht ein charmantes Einfamilienhaus zum Verkauf, das durch seine großzügige Raumaufteilung und vielfältige Annehmlichkeiten besticht. Das gepflegte Anwesen befindet sich auf einem Grundstück von ca. 927 m<sup>2</sup> und bietet eine Wohnfläche von ca. 140 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen. Zudem verfügt es über einen ausgebauten Kellerbereich. Das Haus befindet sich in einem sehr guten Zustand. Besonders hervorzuheben ist der Ausbau des Dachgeschosses im Jahr 2001, der den Wohnkomfort erheblich verbessert hat. Im Erdgeschoss finden Sie eine einladende Küche, die Platz für gemeinsame Kochabende bietet. Das helle Wohnzimmer beeindruckt mit einem Kachelofen, der für wohlige Wärme und eine besondere Atmosphäre sorgt. Außerdem gewährt es direkten Zugang zu einer überdachten Terrasse, von der aus Sie in den Garten gelangen. Ein großzügiger Vorraum ermöglicht den Zugang zu allen Etagen des Hauses, einschließlich Dachgeschoss und Keller. Das Dachgeschoss umfasst einen geräumigen Vorraum, der als Verbindung zu zwei Schlafzimmern und einem schönen Badezimmer dient. Zudem bietet der Balkon im Dachgeschoss einen herrlichen Ausblick auf den Garten und dient als zusätzliche Freifläche zum Entspannen. Der Keller des Hauses beherbergt drei vielseitig nutzbare Zimmer, die sich ideal als Gästezimmer, Hobbyräume oder Büro nutzen lassen. Der Garten bietet mit dem Swimmingpool Erholung an heißen Tagen und mit dem Grillplatz den idealen Ort für entspannte Grillabende. Diese Immobilie punktet zudem mit einer Garage samt Grube und einem Carport direkt davor. Der Raum über der Garage bietet zusätzlichen Platz und eignet sich perfekt als Fitness- oder Abstellraum. Somit ist dieses Einfamilienhaus eine ausgezeichnete Gelegenheit für Familien, die ein großzügiges und gepflegtes Zuhause suchen. Ist Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich. Wir stehen Ihnen gerne für weitere Fragen und Besichtigungstermine zur Verfügung. Aufgrund unserer Nachweispflicht bitten wir Sie bei Interesse Ihre vollständigen Kontaktdaten anzugeben (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) - Vielen Dank. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebe 125.0  
darf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizw D  
ärmebedarf:  
Faktor Gesa 1.55  
mtenergieeffi  
zienz:  
Klasse Faktor C  
Gesamtenerg  
ieeffizienz:

Sie finden alle unsere Objekte 3 Tage früher auf [www.remax.at](http://www.remax.at)!