

## Stilvolles Wohnen in Top-Lage | Modernes Haus mit edler Ausstattung



Modernes Haus mit edler Ausstattung

**Objektnummer: 2615\_1585**

**Eine Immobilie von RE/MAX Sky**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4230 Pregarten
<b>Baujahr:</b>	ca. 1990
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	224,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	11
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 52,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	850.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Ralf Rammelmüller**

RE/MAX Sky Freistadt  
Stadtplatz 8  
4230 Pregarten



















## Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus, ursprünglich 1990 erbaut und 2010 aufwendig kernsaniert, bietet auf einem großzügigen Grundstück von ca. 977 m<sup>2</sup> und einer Wohnnutzfläche von ca. 224 m<sup>2</sup> höchsten Wohnkomfort. Das Haus überzeugt durch moderne Technik, stilvolle Gestaltung und eine durchdachte Raumaufteilung, die sowohl für Familien als auch für anspruchsvolle Paare ideal geeignet ist. Das Haus gliedert sich in folgende Stockwerke: **Erdgeschoss:** Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich, der nahtlos in die offene, hochwertige HAKA-Küche übergeht. Diese ist mit erstklassigen Geräten ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Von hier aus gelangen Sie auf die große Terrasse, die ideal zum Entspannen oder für gesellige Abende ist. Zwei weitere Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Zudem gibt es ein modernes Badezimmer mit Dusche und einem separaten WC. **Obergeschoss:** Das Obergeschoss umfasst ein geräumiges Schlafzimmer mit Balkon, ein Arbeitszimmer mit integrierter Teeküche, ein Kinderzimmer sowie ein Gästezimmer. Ein weiteres luxuriöses Badezimmer mit Badewanne, Dusche und einem eigenen WC ergänzt das Raumangebot. Eine Dachterrasse, welche vom Schlafzimmer und vom Arbeitszimmer erreicht werden kann, bietet einen herrlichen Blick in den Vorgarten. **Kellergeschoss:** Das komplett bewohnbare Kellergeschoss verfügt über eine eigene Küche mit Essbereich, zwei Zimmer, ein Badezimmer mit Dusche und WC, sowie einen Lager- und Technikraum. Damit bietet es sich ideal als eigenständige Wohneinheit oder für Gäste an. **Garten und Außenbereich:** Im gepflegten Garten finden Sie ein gut ausgestattetes Gartenhaus mit Vollwärmeschutz und einer HAKA-Küche. Hochwertige Steine und Platten von Häusle runden das harmonische Gesamtbild ab. **Besonderheiten und Ausstattung:** CAT 6 Netzwerkverkabelung und WLAN im gesamten Haus, inklusive Gartenhaus SAT-Dosen bis ins Gartenhaus Elektrische Rollläden in allen Räumen sowie teilweise Mückenschutz Brix Aluzaun als Grundstückseinfassung und hochwertige Randleiste im Garten Hochwertige Schalter- und Steckdosensysteme (Busch und Jäger Impulse): ca. 200 Steckdosen, 100 Schalter, 140 Lampen Bäder mit integriertem Radio Mehrere Verteilerschränke für Strom und Wasser, jede Etage autark Solaranlage mit 2 x 1000 l Wasserspeicher, kombinierbar mit Holz- oder Gasheizung, Fußbodenheizung im gesamten Haus Regenwassersystem zur Versorgung der Toiletten und Waschmaschinen (Betriebskostensparnis) Bose Lautsprecher in den abgehängten Decken Heizung pro Etage und Raum individuell regelbar Garage mit Hörmann Rolltor Der Kellerabgang ist überdacht und durch eine Holz-/Glaskonstruktion gegen Wassereintritt geschützt. Das Haus ist umfassend drainagiert, um Feuchtigkeit optimal abzuleiten. Dieses moderne und technisch exzellent ausgestattete Haus bietet eine einzigartige Gelegenheit, ein sofort bezugsfertiges Zuhause zu erwerben. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem exklusiven Angebot! Gerne helfen wir auch bei der Finanzierung und stellen einen Kontakt zu einem Experten für Sie her. Gemäß § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir daraufhin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Nicht im Kaufpreis inkludiert sind die Kaufnebenkosten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos! Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Tel.Nr. bearbeiten können. Explizit weisen wir daraufhin, dass alle Angaben nach

bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte u. Angaben die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen.