

Modernes Einfamilienhaus mit Garage, Garten und großzügigem Nebengebäude



Objektnummer: 960/69451

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3592 Röhrenbach
Baujahr:	2017
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	C 59,22 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,19
Kaufpreis:	449.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Heiko Mlejnek

s REAL - Zwettl
Sparkassenplatz 1/1/1
3910 Zwettl

T +43 (0)5 0100 - 26234







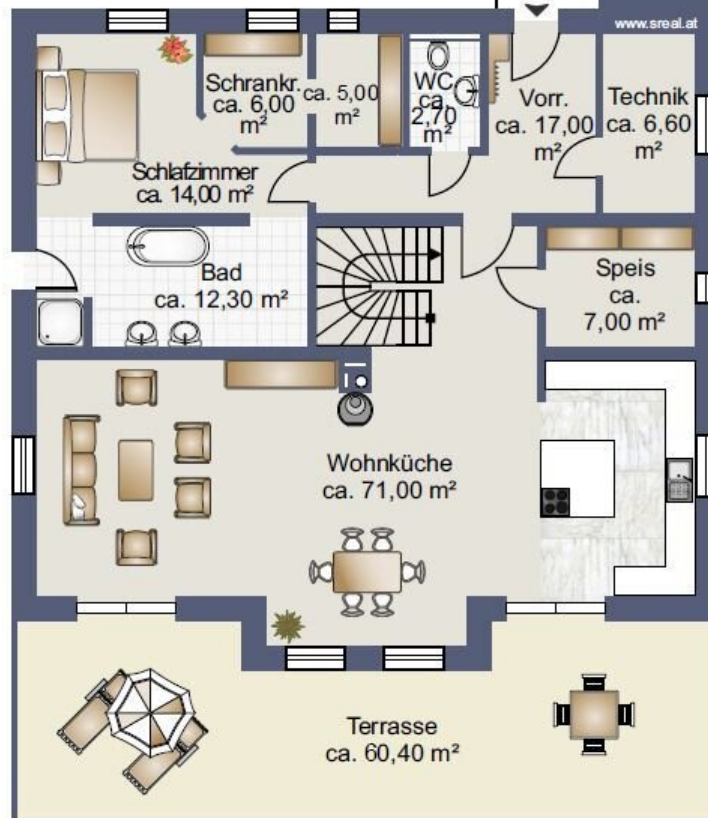
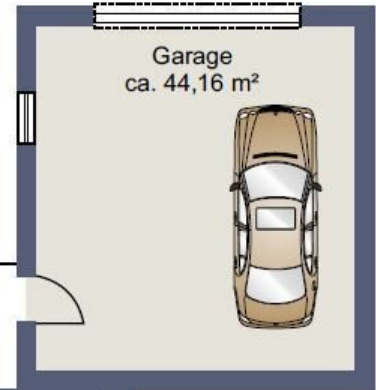




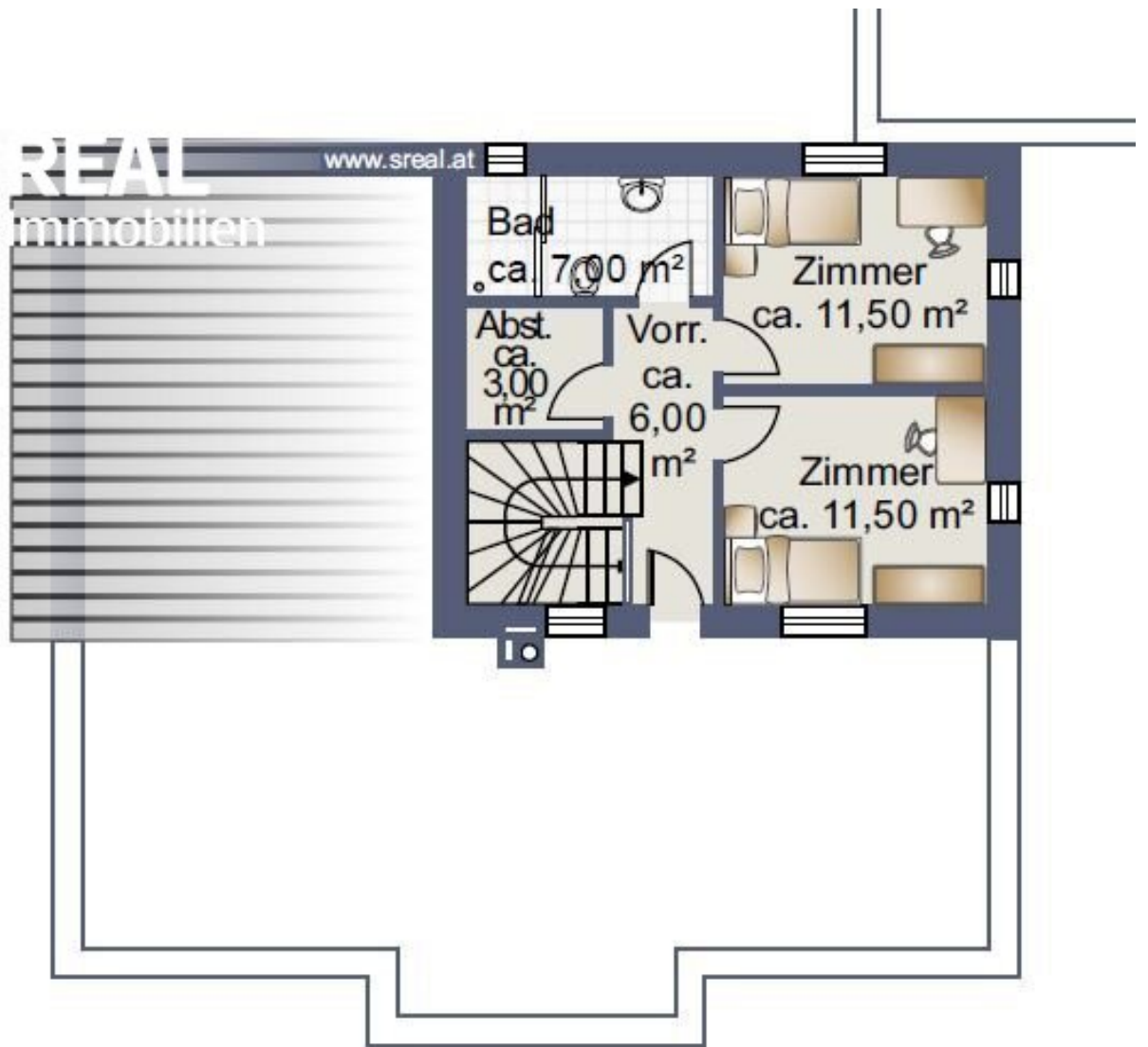








Skizze Erdgeschoss



Skizze Obergeschoss

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Röhrenbach, einer malerischen Ortschaft im Bezirk Horn. Diese wunderschöne Immobilie bietet Ihnen alles, was Sie sich für Ihr Traumhaus wünschen können. Das Haus liegt in einer ruhigen und idyllischen Siedlungsgegend, umgeben von viel Grün und einem atemberaubenden Ausblick auf die umliegende Landschaft.

Mit einer gesamten Grundstücksfläche von 1.280 m² bietet diese Liegenschaft ausreichend Platz für Sie und Ihre Familie. Die Lage, die moderne Einrichtung und das großzügige Nebengebäude machen dieses Haus zu einem erschwinglichen und lohnenswerten Investment. Sie werden begeistert sein von der stilvollen Anordnung und Aufteilung der Räume, die Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Privatsphäre und Platz bietet.

Die Innenräume des Hauses sind genauso beeindruckend wie die Außenanlagen. Mit hochwertigen Materialien wie Fliesen und Parkettboden strahlt das Haus Eleganz und Wärme aus. Die moderne Wohnküche mit offener Gestaltung ist der perfekte Ort, um Ihre kulinarischen Fähigkeiten zu entfalten und Ihre Familie und Freunde zu bewirten. Der südseitig ausgerichtete Garten inklusive Terrasse sind die perfekten Orte, um entspannte Stunden im Freien zu verbringen. Mit der großzügigen privaten Zufahrt haben Sie ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge und auch für Besucher.

Ein weiteres großes Highlight der Liegenschaft ist das großzügige Nebengebäude mit Einstellraum sowie L-förmigen Abstellraum. Der Einstellraum bietet Ihnen vielfältige Möglichkeiten zur Nutzung mit Ihrer Familie oder Ihren Freunden. Einer Home-Party steht somit nichts im Weg.

Die Liegenschaft teilt sich auf in:

- Wohnhaus mit Erdgeschoss und Obergeschoss
- südseitiger Terrasse
- Garage
- Nebengebäude (Einstellraum & L-förmiger Abstellraum)
- Garten

Das Erdgeschoss (ca. 142 m²) unterteilt sich in:

- Vorraum mit Treppenaufgang zum Obergeschoss
- Technikraum
- Speis
- WC
- Schlafzimmer mit großem Schrankraum und Bad en suite mit freistehender Wanne und Dusche
- Wohnzimmer mit offener Küche und zweifachem direktem Ausgang zur südseitigen

Terrasse

Das Obergeschoss (ca. 40 m²) unterteilt sich in:

- Vorraum mit Treppenabgang zum Erdgeschoss
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Badezimmer mit WC
- Abstellraum

Per 2021 liegt der Liegenschaft eine Teilfertigstellungsmeldung bei der Gemeinde auf. Die finale Endabnahme und Fertigstellungsmeldung seitens der Gemeinde zu dieser Liegenschaft ist noch offen. Um die Fertigstellung seitens der Gemeinde zu erhalten fehlt nur mehr die Fertigstellung der Fassade. Die Frist bis zur Fertigstellung wurde seitens der Gemeinde auf 31.03.2025 verlängert.

Beheizt wird das Gebäude durch eine kostengünstige zentrale Erdwärme-Sole-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung. Zusätzlich haben Sie auch die Möglichkeit im Erdgeschoss den wunderschönen stilgerechten französischen Hänge-Schwebe-Ofen zu beheizen. Dieser schöne Ofen sorgt in den Übergangsmontaten für eine angenehme und wohlige Wärme. Aufgrund der Schwenkbarkeit des Ofens können Sie das prasselnde Kaminfeuer auch im ganzen Wohnzimmer bestaunen und in vollen Zügen genießen. Ebenso bietet Ihnen das Haus im Sommer eine angenehm kühle Raumtemperatur aufgrund der Kühlfunktion durch die Fußbodenschläuche.

Die Liegenschaft ist an das öffentliche Wasser- und Kanalnetz angeschlossen. Die Warmwassererzeugung erfolgt ebenfalls durch die zentrale Erdwärme-Sole-Wärmepumpe. Der Glasfaserausbau schreitet auch in dieser Gemeinde voran, da aktuell die Abstimmung über den Ausbau getroffen wurde.

Weitere technische Highlights des Gebäudes sind auch das verbaute BUS-System, der Fingerprint bei der Haustür sowie ein verbauter Netzwerkschrank.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von dieser traumhaften Immobilie zu überzeugen. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause zeigen zu dürfen und Ihnen dabei zu helfen, Ihren Wohntraum zu verwirklichen.

Besichtigungen des Objekts können nach gemeinsamer Absprache von Montag bis Freitag stattfinden.

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3093667?accessKey=6620>

Viele weitere Rundgänge sowie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, welche uns von den Eigentümern zur Verfügung gestellt wurden.

Kauf und Finanzierung aus einer Hand - nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.500m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <7.500m
Bäckerei <7.000m
Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige

Bank <5.000m
Polizei <4.500m
Geldautomat <9.000m
Post <7.000m

Verkehr

Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap