

## **Modernes Einfamilienhaus mit Garage, Garten und großzügigem Nebengebäude**



**Objektnummer: 960/69451**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3592 Röhrenbach
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 59,22 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,19
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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









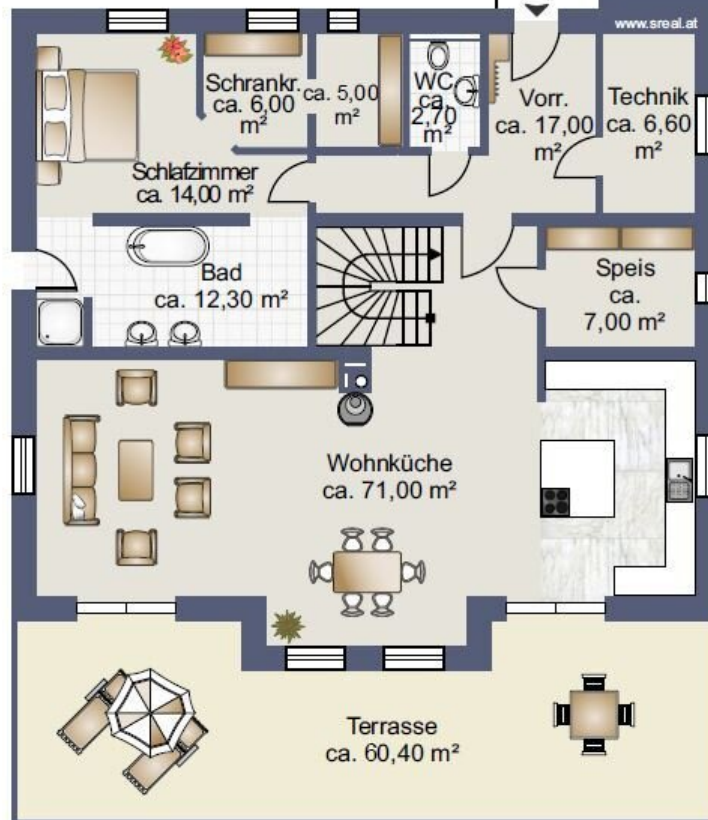
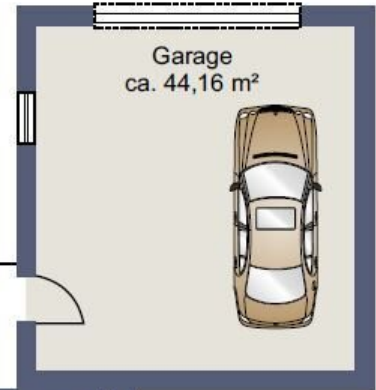




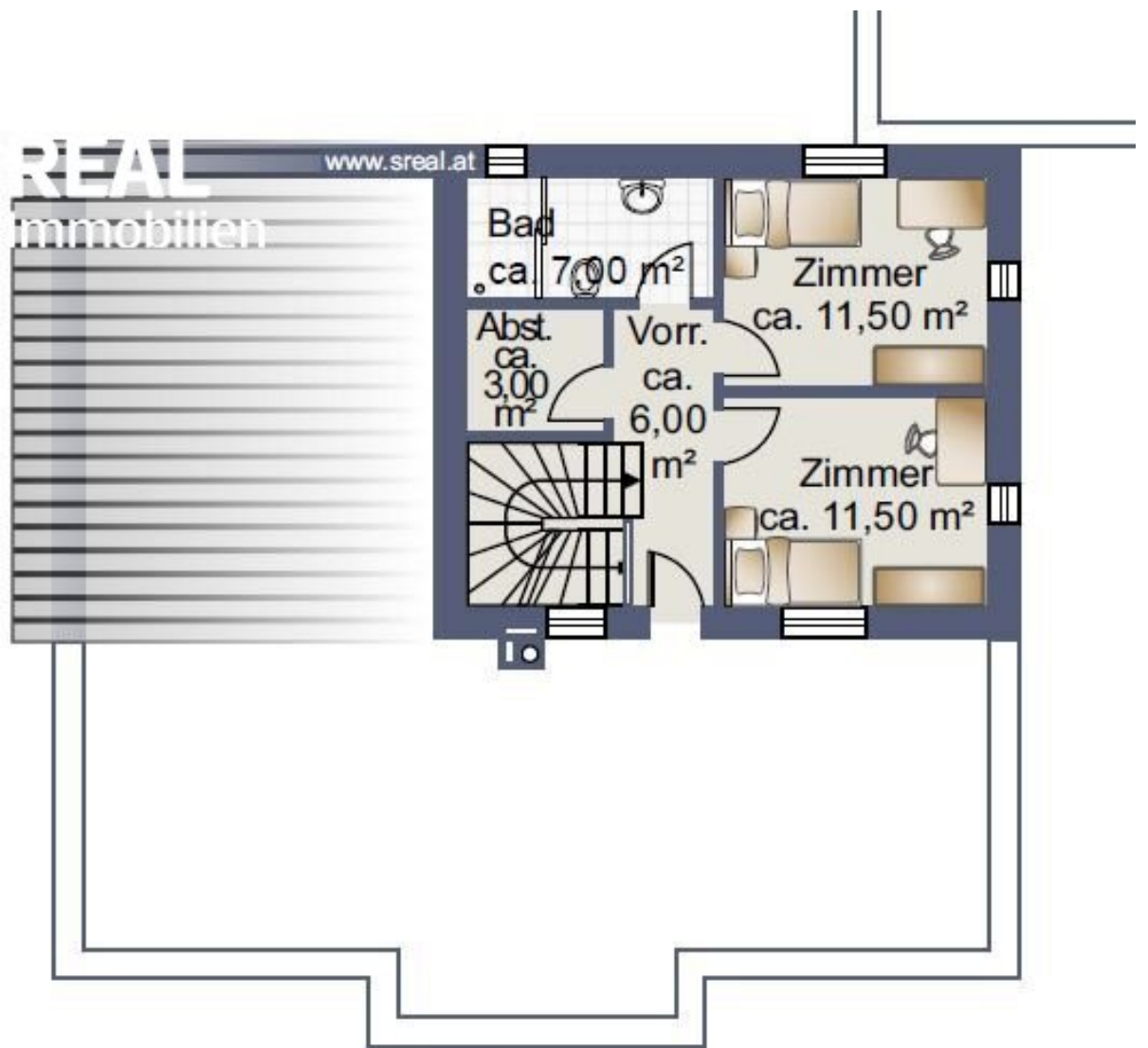








Skizze Erdgeschoss



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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>) 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 Endfertigstellung seitens der Gemeinde zu erhalten fehlt nur mehr die Ausführung der Fassade. Die Frist bis zur Fertigstellung läuft bis 31.03.2025. Sollte diese Frist verstreichen, so sollen die zukünftigen Eigentümer der Liegenschaft bei der Gemeinde vorstellig werden und gemeinsam mit der Gemeinde einen realistischen Zeitraum zur Fertigstellung der Fassade festlegen.**

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 Übergangsmonaten 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 wird. 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](http://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