

# **DAS NATURREFUGIUM | Naturnahes Einfamilienhaus in einzigartiger Lage**



**Objektnummer: 6205/128**

**Eine Immobilie von Eric Freiberger Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Villa                            |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3202 Grünsbach                          |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2019                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                               |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 238,70 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 40,56 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5,50                                    |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 2                                       |
| <b>Balkone:</b>                      | 2                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 49,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A+</b> 0,68                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 1.100.000,00 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

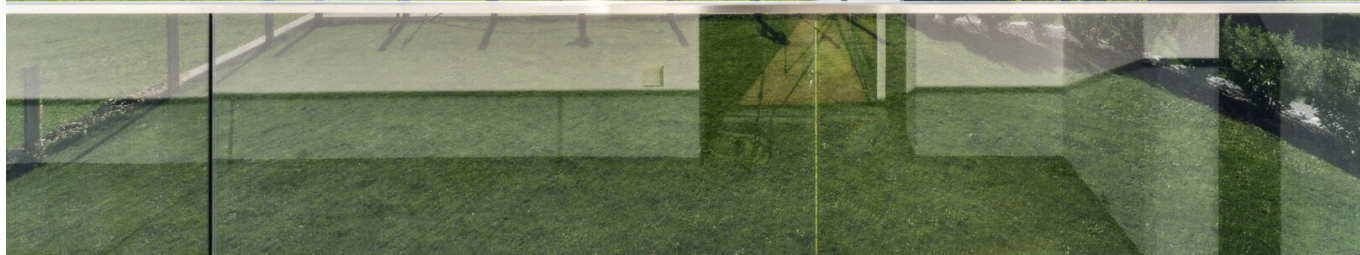
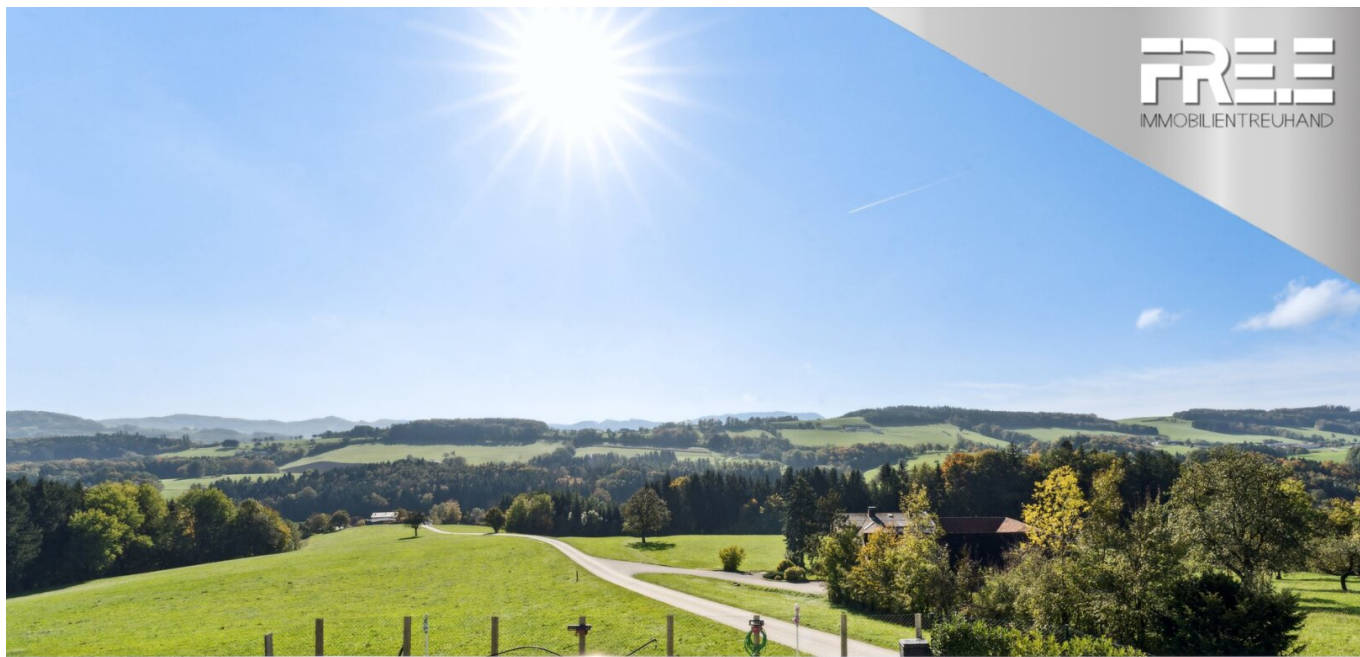
## Ihr Ansprechpartner

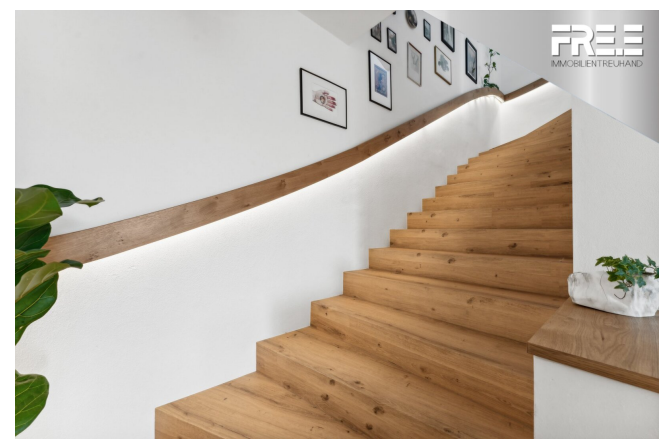


**Eric Freiberger**

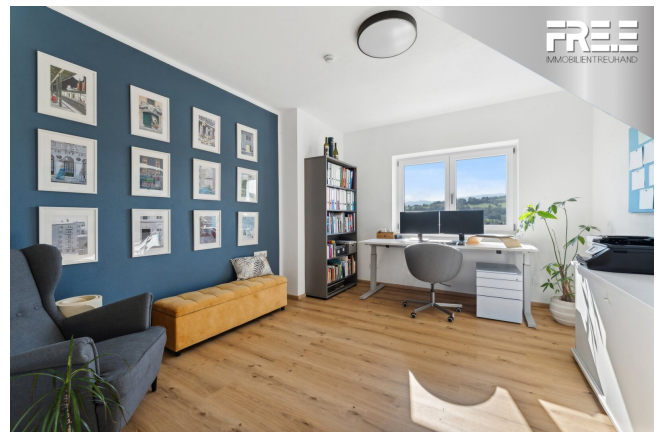
FRE.E IMMOBILIENTREUHAND | Eric Freiberger Immobilien  
Linzer Straße 6 Stg. 2 Top 8b  
3390 Melk

H +43 664 225 225 2









## Objektbeschreibung

**Diese traumhafte Immobilie in Grünruhelage ist ein ganz besonders Stück in einzigartiger Lage. Nicht nur besticht die Residenz mit unglaublichem Weitblick, sondern auch mit selektierter, luxuriöser Ausstattung und einem effizienten Heizsystem, das über Fußbodenheizung und Deckenkühlung in die Räume bringt, was ein ausgezeichnetes Wohnklima zur Folge hat.**

Genießen Sie auf **ca. 240 m<sup>2</sup>** eine offene und moderne Raumaufteilung, die keine Wünsche offen lässt. Zudem sind nochmals **ca. 40 m<sup>2</sup>** in Form eines Nebengebäudes verfügbar.

Das Haus wurde aus einem bestehenden Altbestand (BJ 1965) zu-/ ausgebaut und erstrahlt **seit der Planung 2019** nun bereits wenige Jahre in neuem Glanz. Während der Umsetzung wurden hochwertigste Materialien und naturnahe Produkte verwendet, um die Nähe zur Natur nochmals zu betonen und gleichzeitig einen luxuriösen Wohntraum umzusetzen, der zum Genießen und Entspannen einlädt.

### **Aufteilung im Erdgeschoss:**

Von der großzügigen Garage aus, selbstverständlich inklusive automatischem Einfahrtstor und einem kleinen Highlight - der Fußbodenheizung zum Abtauen/ Anwärmen der Autos, gelangt man in einen hellen, gut geschnittenen Garderoben-Bereich, der schließlich in den Vorraum mit Blick in ein offenes Wohnzimmer führt. Darin sieht man eine hochwertig ausgeführte Tischlerküche - das Herzstück des Hauses, einen modernen Kamin, sowie eine gemütliche Couch mit direktem Grünblick über die Terrassentüre. Ein separates Esszimmer lädt zu kulinarischen Nachmittagen oder ausgiebigen Festen ein. Vom Haustechnikraum inklusive Photovoltaik-Regelung und Luftwärmepumpe gelangt man - wie auch durch den Wohnbereich - zum Garten. Hier wartet grüner Weitblick gepaart mit Stille. Zurück im Haus erreicht man vom Vorraum aus das Gäste-WC und gelangt über die Stufen ins Obergeschoss.

### **Aufteilung im Obergeschoss:**

Reihum im Uhrzeigersinn befindet sich auf der linken Seite das helle Badezimmer - ausgeführt als Wohlfühloase und ein weiteres Highlight des Objekts - mit Doppelwaschbecken, Dusche und Badewanne, sowie einem Süd-Balkon. Weiter geht es mit einem lichtdurchfluteten,

großzügigen Schlafzimmer inklusive Ankleideraum und ebenfalls Zugang zu einem separaten Balkon. Das nächste Zimmer wird derzeit als Büro genutzt - die Farbgebung der blaugrauen Wand zeigt wiederum den modernen und selektiven Wohnstil der Grünlage-Villa. Anschließend gelangt man in den Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschine und Trockner, sowie zu einem weiteren Zimmer, das zum Beispiel als Fitnessraum genutzt werden könnte. Zu guter Letzt befindet sich auch im Obergeschoss noch ein separates WC.

Mit modernem, naturnahen Stil und hochwertigsten Materialien, ist dieses Objekt allemal eine Besichtigung wert. Worauf warten Sie? Genießen Sie den grüne Fernblick und das luxuriöse Interieur dieser naturnahen Liegenschaft. Vor allem achten Sie bitte auf die einzigartige Lage. So schnell wird ein solches Objekt nicht mehr verfügbar sein!

**Übrigens: Diese Immobilie ist auch für all jene perfekt, die der Stadt entfliehen wollen und Zeit in ruraler Umgebung mit guter Luft verbringen möchten.**

**[Hier klicken, um direkt die eigens erstellte Website zur Immobilie aufzurufen und noch mehr Highlights zu entdecken.](#)**

### **Highlights:**

- \* Photovoltaik-Panel am Dach
- \* Deckenkühlung und Fußbodenheizung
- \* hochwertige Tischlerküche - das Herzstück der Immobilie
- \* lichtdurchflutetes Badezimmer inkl. Doppelwaschbecken, ebenerdige Dusche und Badewanne + direkter Balkonzugang
- \* großzügige Doppelgarage
- \* weitreichender Fernblick in eine sanfte, naturbelassene Hügellandschaft
- \* luxuriöses Interieur im ganzen Haus
- \* ruhige Lage



Angebotspreis: € 1.100.000,-

Zwischenvermittlung vorbehalten.

**Vereinbaren Sie gleich Ihren individuellen Termin, direkt vor Ort und überzeugen Sie sich von der Qualität des Objekts.**

*Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können!*

**Haben auch Sie eine Liegenschaft und denken darüber nach diese zu verkaufen oder zu vermieten? Oder haben Sie Fragen zum Thema Immobilien?**

**- Kontaktieren Sie uns telefonisch unter +43 664 225 225 2 oder per E-Mail unter [info@free-immobilien.at](mailto:info@free-immobilien.at) und sichern Sie sich ein kostenloses, unverbindliches Erstgespräch.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Entdecken Sie Ihre Traumimmobilie mit FRE.E Immobilientreuhand! Melden Sie sich jetzt an und erhalten Sie exklusiven Zugang zu unseren aktuellen Exposés oder legen Sie Ihren individuellen Suchwunsch an.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.000m

Apotheke <3.000m

Klinik <5.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <5.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <3.000m

### **Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <3.000m  
Post <3.500m  
Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <2.500m  
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap