

**Nähe Fürstenfeld - Stilvoller, klassischer Arkadenhof mit  
bestem Komfort !**



**Objektnummer: 960/70806**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bauernhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7572 Deutsch Kaltenbrunn
<b>Baujahr:</b>	1860
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	330,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	450,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 96,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,27
<b>Provisionsangabe:</b>	

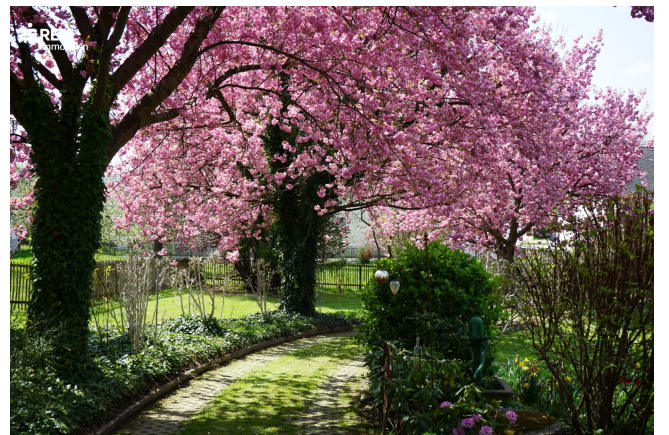
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

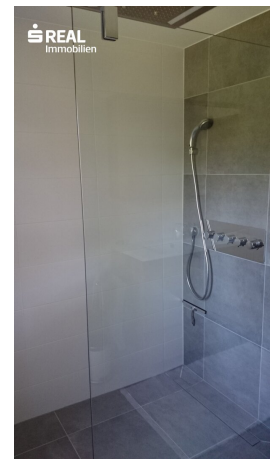


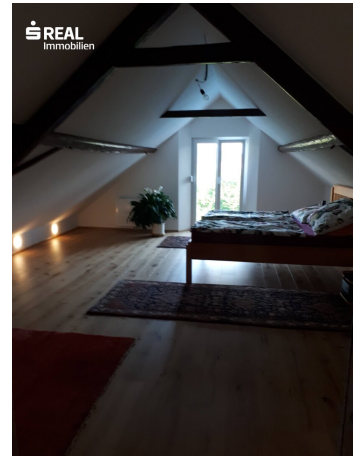
**David Rader**

Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39  
2340 Mödling

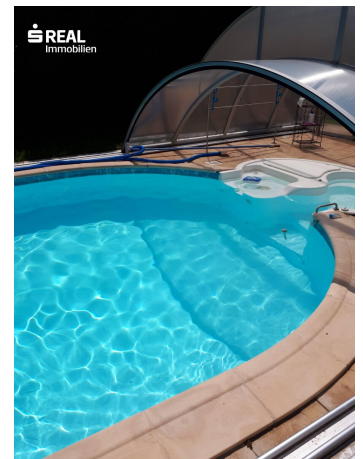






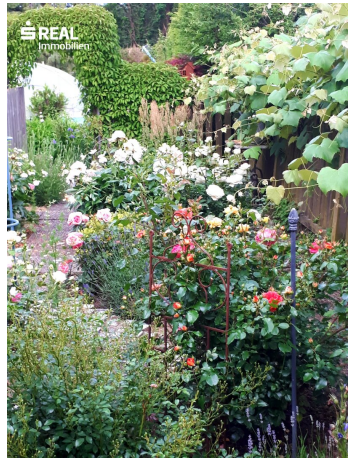


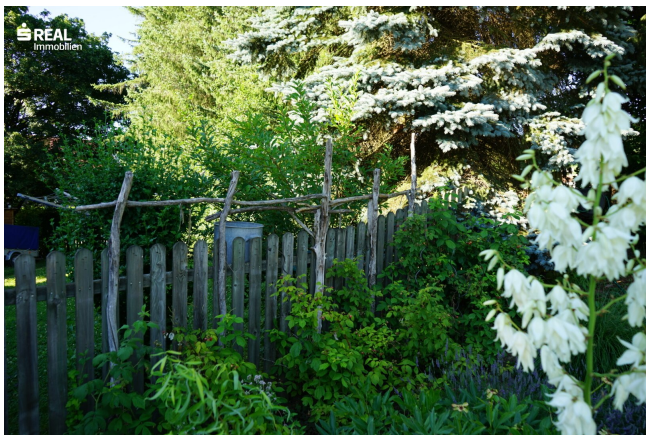


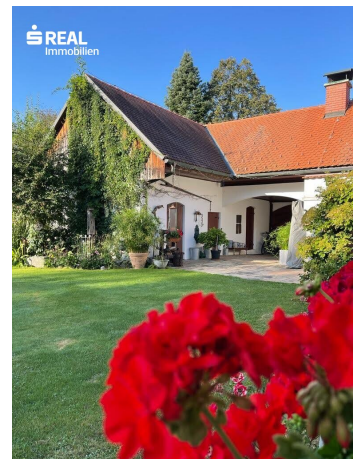


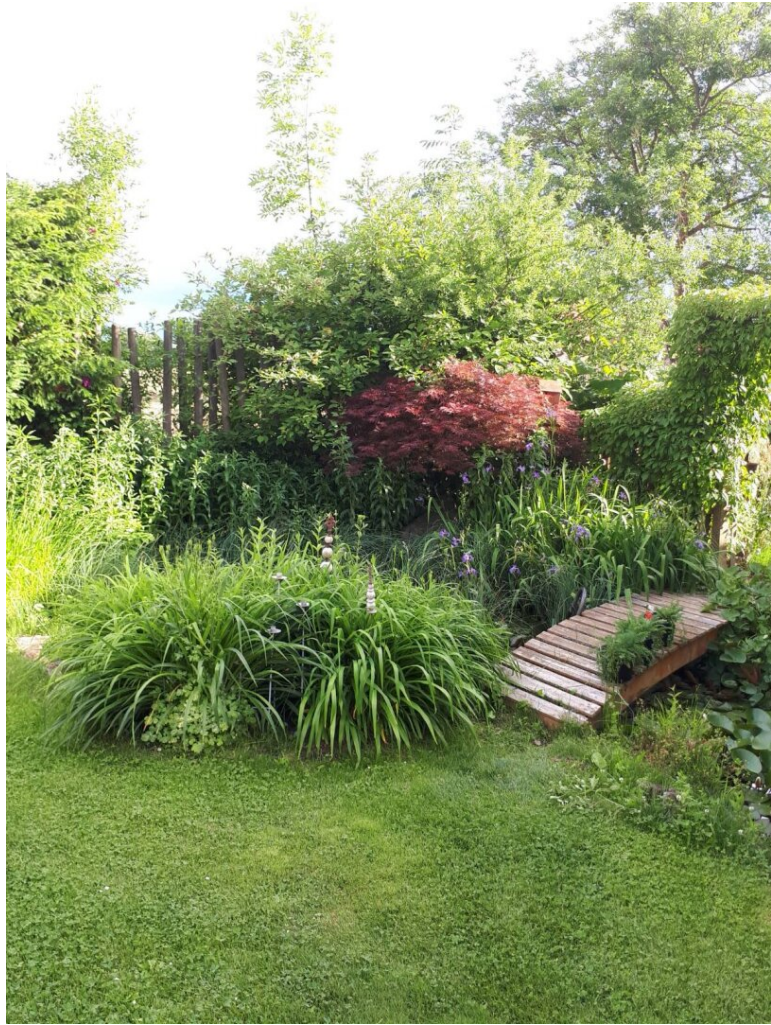






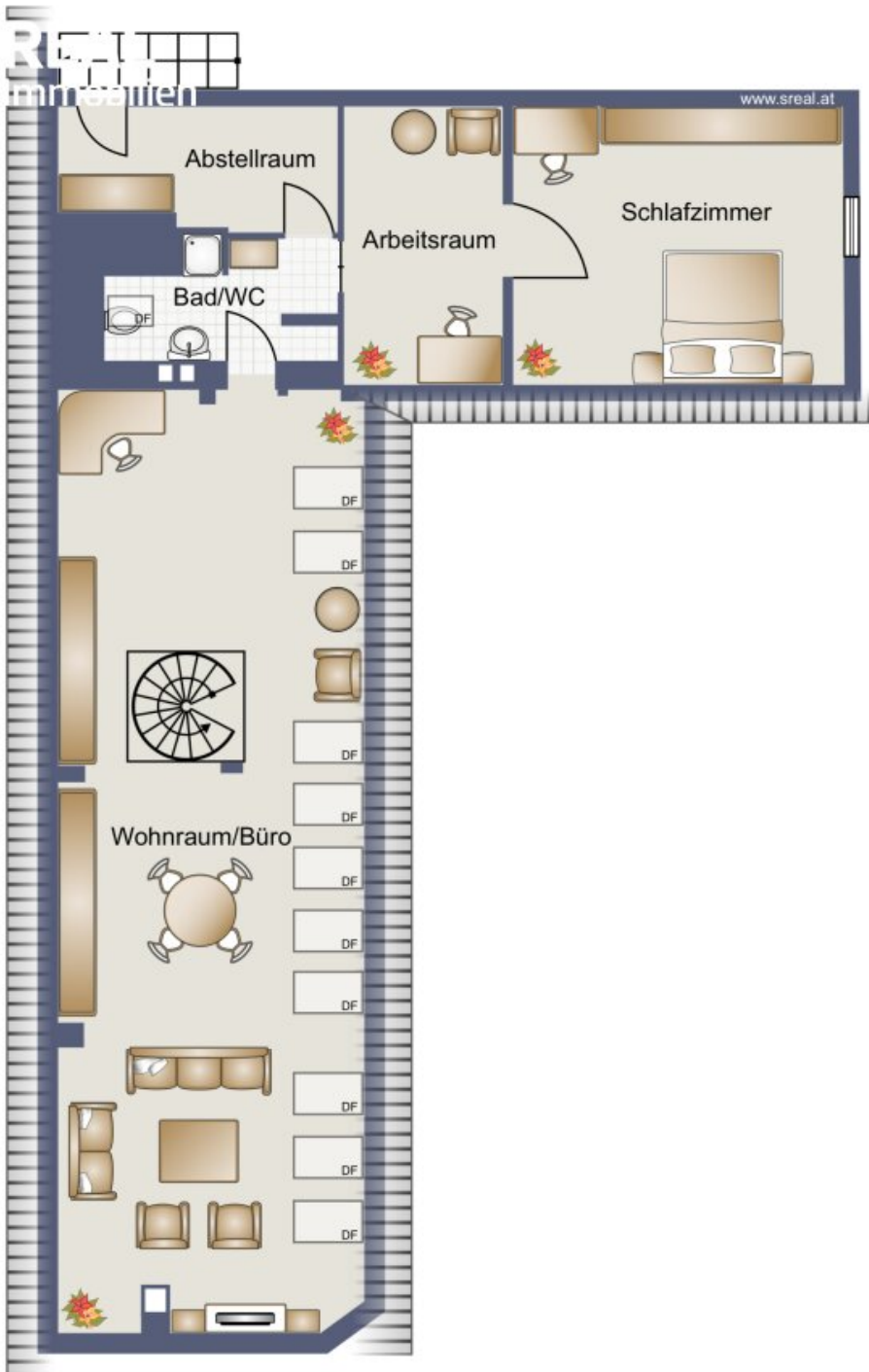








Skizze Erdgeschoss



Skizze Dachgeschoss





## Objektbeschreibung

Dieser ehemalige Bauernhof inmitten eines Naherholungsgebietes mit Thermen und sehr gut ausgebauten Radwegen kann auf eine lange Historie zurückblicken. Im Jahre 1860 errichtet und in mehreren Phasen von 1990 - 1994 generalsaniert, 2000, 2014, 2018 umgebaut und weiterentwickelt, kann er heute stolz auf seine ursprüngliche Struktur verweisen, die mit viel Bedachtsamkeit erhalten blieb.

Alter Baumbestand schützt vor neugierigen Blicken und eine hohe blühende Hecke bildet in der warmen Jahreszeit eine besonders charmante Einfassung für das parkähnliche Grundstück. Über eine idyllische Allee nähert man sich dem Haus von der Vorderseite. Durch das Haupttor wird man von prachtvollen Arkaden empfangen und findet sich inmitten eines Dreiseithofes wieder. Die vierte Seite wird durch eine hohe Eiben-Hecke und einen beheizbaren Pool (9 x 4m und an der tiefsten Stelle 1,80m, Gegenstromanlage) abgegrenzt, der über eine stimmungsvolle Beleuchtung verfügt.

Hier fühlt man sich ganz privat und zu Hause angekommen...

Über den Hauseingang agiert ein großes Vorzimmer als Verteiler für Erd- und Obergeschoß. Im EG befindet sich ein großzügiges neues Badezimmer (Möbel vom Tischler), mit Dusche/Regendusche und WC, einer Fußbodenheizung und für die Übergangszeit eine effektive Infrarotheizung.

Anschließend empfängt das Herz des Hauses mit einer modern ausgestatteten DAN-Küche (mit Granitplatten) und einem voll funktionstüchtigen Küchenherd (mit Backrohr), die ideale Bedingungen bieten, um für das leibliche Wohl zu sorgen. Ebenso bietet dieser Holzofen in der Küche eine ideale Wärmequelle. Das anschließende Wohn- und Esszimmer verfügt über einen großen Kachelofen - kuschelige Wärme und gemütliche Atmosphäre machen in der kalten Jahreszeit Küche und Wohnzimmer zur Drehscheibe des Hauses.

Vom Vorzimmer gelangt man über eine gedrehte Stiege ins Obergeschoß, direkt in einen ca. 75m<sup>2</sup> großen lichtdurchfluteten Raum, mit einem Schwedenofen als gemütliche Wärmequelle zur Zentralheizung. Im Anschluss befindet sich ein kleineres Badezimmer mit Dusche und WC, ein Schrankraum, sowie ein Ankleide-/Bügelzimmer mit Stauraum und schließlich in ein besonders großzügiges Schlafzimmer, das im Sommer klimatisiert werden kann. In einem separaten Trakt des Hofes befindet sich ein Gästebereich mit Badezimmer.

Der Garten bietet eine weitläufige Idylle der ganz besonderen Art. Blumen, Sträucher und Schatten spendende Bäume dominieren die bestens gepflegte Außenanlage des Anwesens. Dieser Garten ist neu angelegten Gärten um Jahrzehnte voraus, eine ganz seltene Gelegenheit für Garten- u. Natur affine Menschen.

Infrastruktur und Verkehrsanbindung :Deutsch Kaltenbrunn hat eine intakte Infrastruktur,

Kindergarten, Nahversorger und Gesundheitszentrum befinden sich im Ort. Zu dem gibt es eine hervorragende Anbindung an schnelle Verkehrsinfrastruktur, in 5 Minuten ist man auf der S 7 und in ein paar Minuten mehr auf der A2 Richtung Graz oder Wien. Italien -Triest, Slowenien - Koper erreicht man innert 3h 40min .

Interesse ?

Kontaktieren Sie mich, ich informiere Sie gerne über weitere Details oder auch persönlich bei einer ausführlichen Besichtigung vor Ort !

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <5.500m  
Apotheke <5.000m  
Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <5.500m  
Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.500m  
Polizei <9.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <3.000m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap