

# Das nachhaltige Griffnerhaus – Energieeffizient und bereit für Ihre Zukunft



IMG\_20241116\_134635\_

**Objektnummer: 141/81795**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2474 Gattendorf
<b>Baujahr:</b>	2014
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	89,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 31,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	359.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 %

## Ihr Ansprechpartner



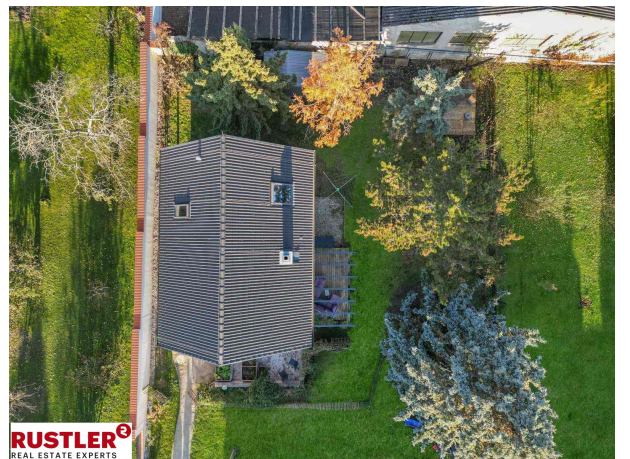
**Michael Kadlec**

Rustler Immobilienreuehand

T +4318949749 659

H +4367683434659

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

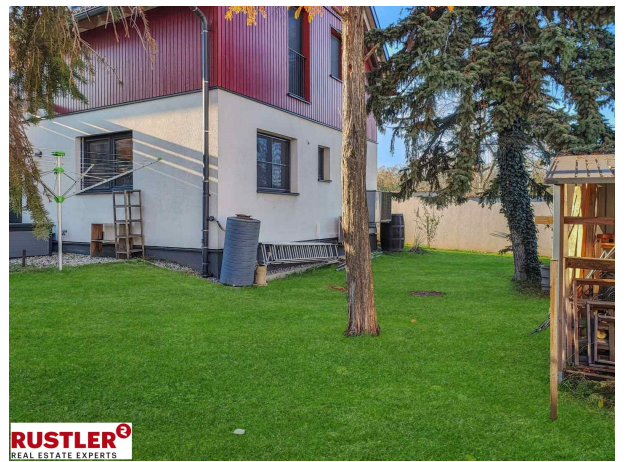










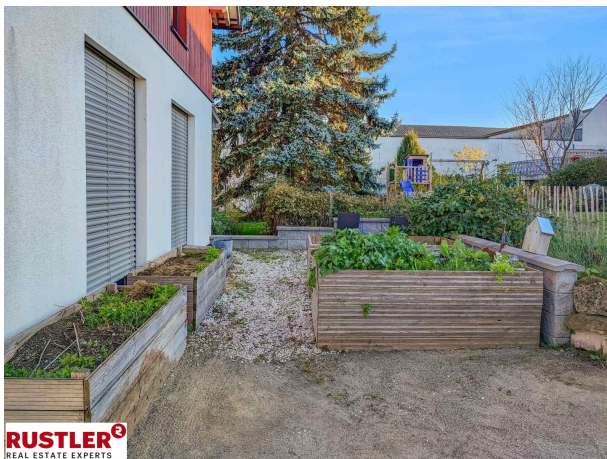








**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

## Objektbeschreibung

Dieses erst 2014 errichtete moderne Griffner Fertigteilhaus steht zum Verkauf und bietet Ihnen durch die Auswahl hochwertiger Materialien optimale Voraussetzungen für ein zukunftsfittes Zuhause. Ein kurzer Auszug aus den verwendeten Materialien sind die dreifach-verglaste Holz-Alu-Fenster samt Fliegengitter und elektrischen Raffstores, eine Luftwärmepumpe von Alpha Innotec mit Fußbodenheizung, eine Klimaanlage von Daikin, einen Echtholzparket im Obergeschoss sowie Fliesen im gesamten Untergeschoss und eine Wasseraufbereitungsanlage von Grandwasser. Auf einem 647 m<sup>2</sup> großen Fahngrundstück gelegen, bietet dieses Haus einen perfekten Rückzugsort, umgeben von Natur und mit Raum für Ihre persönlichen Wohnträume. Schon beim Betreten des Hauses werden Sie von der Gestaltung begeistert sein. Die durchdachte und flexible Raumaufteilung lässt Ihnen Freiraum zur Entfaltung oder Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, aber später mehr dazu. Im Erdgeschoss empfängt Sie ein Vorraum mit optimaler Größe von dem aus man das erste von zwei WC's oder die moderne, vollausgestattete Küche mit Blick in den Garten betritt. Direkt angrenzend an die Küche befindet sich eine praktische Speisekammer, die zugleich als Abstellraum dient und einen Waschmaschinenanschluss sowie den Ausgang des Wäscheschachtes bietet. Der großzügige Wohnbereich mit rund 25 m<sup>2</sup> ist ein Ort zum Wohlfühlen: Durch die bodentiefen Fenster fällt hier besonders viel Licht ein, und der Blick auf die ca. 15 m<sup>2</sup> große Terrasse sowie der offene Luftraum ins Obergeschoss verleihen dem Raum ein luftiges und einladendes Ambiente. Der Platz unter der Stiege wurde sinnvoll genutzt und beinhaltet den Technikraum für die Haustechnik, wodurch das Erdgeschoss ideal abgerundet wird. Über die elegante Holzterasse gelangen Sie in das Obergeschoss, das Ihnen ebenso viel Freiheit für Ihre Wohnideen bietet. Das großzügige Badezimmer ist mit einer Wohlfühl-Badewanne samt Regenwalddusche, einem WC und einem praktischen Wäscheschacht ausgestattet. Das Dachflächenfenster direkt über der Badewanne lädt zu gemütlichen Stunden ein. Die Galerie mit ca. 21 m<sup>2</sup> kann ganz nach Ihren Wünschen gestaltet werden – ob als Arbeits-, Hobby- oder Schlafzimmer. Der ebenfalls knapp 21 m<sup>2</sup> große Luftraum, der das Wohnzimmer mit dem Obergeschoss verbindet, bietet Ihnen vielfältige Möglichkeiten und kann in weiteren Wohnraum umgewandelt werden. Hier wurde bereits beim Bau des Hauses geplant und die entsprechenden Vorkehrungen bzgl. der Heiz- und Stromleitungen getroffen. Der Garten des Grundstückes kann mit einem Altbaumbestand von vier Nadel- und zwei Laubbäumen sowie diversen Obstbäumen entlang der Grundgrenze wie z.B. Zwetschke, Birne, Pfirsich, Feige und einer Weinrebe punkten. Dabei spendet er Ihnen im heißen Sommer den notwendigen Schatten und lädt Sie auch zu einer gesunden Stärkung für Zwischendurch ein. Zusätzlich gibt es zwischen den Nadelbäumen ein kleines Plätzchen für einen Liegestuhl, welches für sonnige Stunden ideal ist, um den eigenen Garten und dessen Natur in vollen Zügen zu genießen. Was auch noch zum Verweilen einlädt, ist die Terrasse mit ca. 15 m<sup>2</sup>. Diese ist groß genug für Ihre Familie oder Freunde mit denen man den Feierabend einleiten möchte. Stirnseitig vom Haus befinden sich derzeit vier Hochbeete, die zum Gärtnern einladen. Straßenseitig befindet sich für Ihr Auto ein gepflasterter Stellplatz, der auch mit einer Wallbox für E-Autos ausgestattet ist. Dieses Haus ist nicht nur ein Wohnraum, sondern ein Ort, an dem Sie Ihre Vision von einem nachhaltigen Zuhause und einem ruhigen Leben

verwirklichen können. Die durchdachte Kombination aus Komfort, Funktionalität und stilvollem Design macht es zu einem perfekten Zuhause für Menschen, die das Besondere suchen. Es gibt noch ein zweites Haus zu kaufen auf dem vorderen Grundstück. Beide Häuser wurden im Familienverband bewohnt und können selbstverständlich auch gemeinsam erworben werden. Daraus würden Vorteile resultieren, wie z.B. die gemeinsame Nutzung der Photovoltaikanlage.