



**Außergewöhnliches Wohnhaus in sonniger  
Lage Nähe Bärnbach**

415.000,00 € | 6 Zimmer | ca. 200,00 m<sup>2</sup>

8572 Bärnbach

## ALLGEMEINES

|              |                               |
|--------------|-------------------------------|
| Objektnummer | <b>860/20878</b>              |
| Vermarktung  | <b>Kauf</b>                   |
| Objektart    | <b>Haus (Einfamilienhaus)</b> |
| Baujahr      | <b>2000</b>                   |

## DETAILS

|                    |                                 |
|--------------------|---------------------------------|
| Grundfläche        | <b>ca. 695,00 m<sup>2</sup></b> |
| Wohnfläche         | <b>ca. 200,00 m<sup>2</sup></b> |
| Zimmer             | <b>6</b>                        |
| Keller             | <b>1</b>                        |
| Geschosse          | <b>3</b>                        |
| WC                 | <b>3</b>                        |
| Bad                | <b>2</b>                        |
| Balkon             | <b>3</b>                        |
| Terrasse           | <b>2</b>                        |
| Garagenstellplätze | <b>1</b>                        |
| Freistellplätze    | <b>2</b>                        |
| HWB Klasse         | <b>C</b>                        |
| HWB Wert           | <b>60 kWh/m<sup>2</sup>a</b>    |
| fGEE Klasse        | <b>B</b>                        |

|           |                                 |
|-----------|---------------------------------|
| fGEE Wert | <b>0.95</b>                     |
| Heizung   | <b>ZH Öl, Solar, Kachelofen</b> |

## KOSTEN

|                |                             |
|----------------|-----------------------------|
| Kaufpreis      | <b>415.000,00 €</b>         |
| Erfolgshonorar | <b>3,0% plus 20,0% USt.</b> |

## OBJEKTDESCHEIBUNG

### **AUSSERGEWÖHNLICHES WOHNHAUS in sonniger Lage Nähe Bärnbach**

**Nur rd. 3,5 km vom Stadtzentrum sowie auch unweit der beliebten „Therme Nova“, in sonniger und ruhiger Sackgassenlage finden Sie dieses neuwertige und sehr geräumige Wohlfühlhaus mit 6 Zimmern, 2 Bädern, 3 WC sowie überkompletter Ausstattung und zahlreichen Extras**

#### **Highlights im Außenbereich**

- Grundstück komplett eingezäunt, Aluzaun auf Betonfundamenten
- 2 Einfahrten, komplett gepflastert
- Carport für 2 PKW (rd. 45m<sup>2</sup>, inkl. Eingangsüberdachung) daran angeschlossen
- Geräteschuppen bzw. Holzlager (rd. 31 m<sup>2</sup>)
- Außenanlagen liebevoll und aufwändig gestaltet
- Zierteich

#### **Highlights im Innenbereich**

- Großzügiger Wohnbereich mit geräumigem Vorhaus, Gäste-WC, Wohnzimmer, Wintergarten, Esszimmer sowie einer offenen Küche im Landhausstil
- Hochwertige Oberflächen (Massivparkett, Marmor, Fliesen)
- Terrasse bzw. Balkon im Erdgeschoß über gesamte Westseite sowie vor Wintergarten
- Balkonbrüstungen in Pflegeleichtem Aluminium
- Kachelofen mit Sichtfenster
- 3 Schlafzimmer im Obergeschoß mit jeweils vorgesetztem Balkon (Süd, West, Nord)
- Badezimmer und WC getrennt im Obergeschoß
- Wohnkeller mit Wirtschaftsküche, Werkstatt, integrierter Garage sowie Wellnessbereich mit finnischer Sauna, Infrarotsauna, Whirlpool, Dusche und WC
- Zentralheizung über 3 Arten zu betreiben: Öl, Solar (Heizungsunterstützend!), Kachelofen mit Heizregister

Genießen Sie die außerordentliche Lebensqualität der Lipizzanerheimat mit bester Infrastruktur und zahlreichen Freizeit- und Sportmöglichkeiten in der Umgebung!

Lassen Sie sich von diesem außergewöhnlichen Wohnraum begeistern und fordern Sie die ausführlichen Verkaufsunterlagen mit Adresse und Lagebeschreibung an.

Eine Besichtigung nach persönlicher Terminvereinbarung vor Ort wird Sie überzeugen, natürlich stehen wir Ihnen gerne für ein unverbindliches Beratungs- und Finanzierungsgespräch zur Verfügung



Dieses Kurz-Exposé wurde mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt. Raiffeisen Immobilien kann trotzdem nicht für die Fehlerfreiheit und Genauigkeit der enthaltenen Informationen garantieren und schließt jegliche Haftung für Schäden, die mittel- oder unmittelbar aus der Benutzung dieses Kurz-Exposes entstehen, aus.

## IHR BETREUER



ANDREAS GLETTLER

Email: **andreas.glettler@rlbstmk.at**

Telefon: **0664/6275102**

Mobil: **0664/6275102**

