

ARCHITEKTEN-EINFAMILIENHAUS: Attraktive Raumhöhe, sonnige & ruhige Lage! VERMITTELT!

8225 Pöllau, Bungalow zum Kauf

Objekt ID: 6286/1096



Wohnfläche ca.: 160 m² - Gesamtfläche ca.: 215 m²



ARCHITEKTEN-EINFAMILIENHAUS: Attraktive Raumhöhe, sonnige & ruhige Lage! VERMITTELT!

Objekt ID	6286/1096
Objekttypen	Bungalow, Haus
Adresse	8225 Pöllau
Wohnfläche ca.	160 m ²
Grundstück ca.	1.240 m ²
Gesamtfläche ca.	215 m ²
Kellerfläche ca.	18 m ²
Badezimmer	2
Separate WC	2
Terrassen	1
Heizungsart	Ofenheizung, Fußbodenheizung
Heiztechnik	Erdwärme
Baujahr	2010
Erschließung	vollerschlossen
Verfügbar ab	sofort / nach Absprache
Garage	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Balkon/Terrasse Südwest, Fliesenboden, Kamin, Neubau, Offene Küche, Parkettboden, Separates WC, Teilmöbliert, Terrasse
Käuferprovision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Preis	auf Anfrage



Objektbeschreibung

LICHTDURCHFLUTET & CHARMANT präsentiert sich dieses **Architekten-Einfamilienhaus**, in einer **äußerst ruhigen Einfamilienhaussiedlung**, mitten in der **Naturparkgemeinde Pöllauer Tal**.

Das **Besondere** an diesem Architektenhaus ist **seine vielseitige Nutzung als zweigeschossiges Haus** oder **alternativ als Bungalow**, da es **über separate Eingänge für beide Etagen** verfügt.

Erbaut in **eleganter Architektur** im Jahre 2008, beeindruckt dieser Bungalow mit einem **durchdachten Raumkonzept** und **lichtdurchflutetem Ambiente**.

In den **hellen Eingangsbereich** gelangen Sie bequem mit dem Auto direkt über die **Garage**, als auch über den Eingangsbereich auf dieser Ebene. **Lager- und Technikräume** sowie eine **Toilette** und ein **helles Zimmer** sind ebenso in diesem **Geschoss/Wohnkeller** untergebracht.

Über die Treppe gelangen sie in das Herzstück des Bungalows. Es erwarten Sie ein **charmanter, großzügiger Wohn-Essbereich** mit einer **Raumhöhe von 2.90m** sowie **großflächige Glaselemente**, die ein **luftig-offenes Wohngefühl** in **angenehmer Atmosphäre** ermöglichen.

Hier gelangen Sie auf die vorgelagerte, **überdachte Terrasse**, die durch das **moderne Design** für eine optimale **Lichtdurchflutung im gesamten Wohnbereich** sorgt. Alle Böden werden durch die **Fußbodenheizung mittels Erdwärmepumpe** beheizt.

Die **stilvolle Ewe-Küche** bietet viel Comfort und lässt mit den **Miele-Geräten** keine Wünsche offen. Ein besonderer Blickfang ist der **heimelige Kaminofen mit rückseitiger Kochplatte** im Küchenbereich, der für eine **warme und gemütliche Stimmung** im offenen Wohn-Essbereich sorgt.

Es befinden sich auf dieser Ebene auch **zwei große Schlafbereiche**, eines davon dient als **Elternschlafzimmer**, das mit **eigenem Badezimmer, Toilette** und **Schrankraum** ausgestattet ist.

Im Flur befindet sich ein weiteres **Badezimmer und ein Gäste-WC** sowie ein weiterer Eingangsbereich, über den Sie in den Außenbereich auf die Terrassenebene ins Grüne gelangen.

EIN ZUHAUSE ZUM WOHLFÜHLEN!

VORTEILE IM ÜBERBLICK:

- Äußerst ruhige Lage
- Sehr gute Infrastruktur
- Urlaubsfeeling mitten in der Naturparkgemeinde in nur wenigen Minuten
- 180 km markiertes Wanderwegenetz in unmittelbarer Nähe
- Helle Räumlichkeiten
- Garage für 2 Autos
- Raumhöhe 2.90m



- Großzügiger Wohn-Essbereich
- Große Glasflächen
- Hochwertige Holz-Alufenster mit innenliegender Beschattung
- Ewe Küche mit Einbaugeräten von Miele
- Hochgebauter Geschirrspüler
- Kaminofen mit Kochplatte
- Zwei Badezimmer mit Toilette
- Überdachte Terrasse
- Erdwärmepumpe für Fußbodenheizung und Warmwasser
- Zisterne für WC / Waschmaschine und Gartenbewässerung
- Stahlbetonkeller
- Ziegelmassivhaus
- Kaldach

Die Betriebskosten sind Verbraucherabhängig!

LAGE:

Diese Liegenschaft befindet sich in einer **äußerst ruhigen Wohngegend**. Die ausgesprochen **schöne Grün-** und doch sehr **zentrale Lage** bietet viele **kulturelle Sehenswürdigkeiten** und **viele Erholungs- und Wandermöglichkeiten**.

Zudem bietet die Umgebung eine **ausgezeichnete Infrastruktur**. In **unmittelbarer Umgebung** finden Sie **Einkaufsmöglichkeiten** vom **Bäcker** bis zum **Lebensmittelmarkt, Apotheke, Restaurants, Ärzte, Kindergärten, Volksschulen, Musikschule** uvm.

Einen **Platz zum Entspannen** bietet der **Pöllauer Schlosspark**, der auch Ausgangspunkt für Wanderungen durch den Naturpark Pöllauer Tal ist. Ein **Naturerlebnis-Highlight** im Sommer und Winter, von **historischen Kirchenbauten** über **idyllische Parkanlagen**, traditionelle Veranstaltungen und **kulinarische Hochgenüsse**, attraktive **Sportangebote**, bis hin zu modernen Leitbetrieben und Manufakturen.

Genießen Sie die große Vielfalt der Umgebung!

VERKAUF & BERATUNG:

Auf Wunsch schicke ich Ihnen gerne ein Exposé zu und stehe Ihnen für Informationen zu diesem Projekt jederzeit zur Verfügung!

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Gertrud Sablatnig

Staatl. gepr.. Immobilienmaklerin



Tel: [+43/664 / 88 14 04 85](tel:+4366488140485)

E-Mail: g.sablatnig@pure-immobilien.com

Alle Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers und sind ohne Gewähr. Wir dürfen darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Nahverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht. Dieses ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung.

Weiters möchten wir Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Anbots besteht. Eine Besichtigung des Objektes ist selbstverständlich für Sie **unverbindlich und kostenlos**.

WICHTIGER gesetzlicher HINWEIS:

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (§11FAGG) Unterlagen und Besichtigungstermine für unsere Immobilien erst dann zusenden und vereinbaren können, wenn Sie uns bestätigen, dass Sie über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden und unser sofortiges Tätigwerden wünschen.

Des weiteren ersuchen wir um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung, sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift, Telefonnummer und Mail Adresse bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Wir bitten um Ihr Verständnis, vielen Dank!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



Lage

Absolut ruhige Siedlungslage im Grünen
Sehr gute Infrastruktur
Innerhalb weniger Minuten erreichbar:
Bäckerei / Supermarkt / Schulen / Kindergärten /
Ärzte / Apotheke
Busverbindung fußläufig erreichbar
Naturpark-Gemeinde im Naturpark Pöllauer Tal
Kulturelle Sehenswürdigkeiten und viele
Erholungs- und Wandermöglichkeiten in unmittelbarer Nähe





ÄUSSERST CHARMANTES

ARCHITEKTENHAUS

