

Robin Freiberger

t +43 1 342 222 66

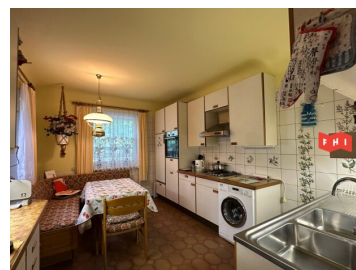
m 0699 10 44 92 95

e rf@fhi.at

w www.fhi.at



## ruhig gelegenes Einfamilienhaus mit Pool im Grünen 2105 Oberrohrbach



### ECKDATEN

Objektnummer 6877

Grundstücksfläche	ca. 732 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	ca. 208,3 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 283,49 m <sup>2</sup>
Baujahr	1971
Gartenfläche	ca. 448,51 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 25,37 m <sup>2</sup>
Anzahl Balkone	1
Balkonfläche	ca. 7,81 m <sup>2</sup>
Anzahl Terrassen	1
Terrassenfläche	ca. 36,56 m <sup>2</sup>
Anzahl Garagen	1

### AUSSTATTUNG

Fliesen
Teppichboden
Heizofen
Zentralheizung
Einbauküche
Westbalkon / -terrasse
Badewanne
Dusche
Garage
Alarmanlage
Sauna
Sicherheitskamera
Swimmingpool
Außenliegender Sonnenschutz
Massiv
Grünblick

### KAUF

Kaufpreis 569.000,00 €

### NEBENKOSTEN

Betriebskosten (exkl. 10% USt.)	80,00 €
Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Grundbucheintragung	1,1%
Grunderwerbsteuer	3,5%

## Robin Freiberger

t +43 1 342 222 66  
m 0699 10 44 92 95  
e rf@fhi.at  
w www.fhi.at



## ruhig gelegenes Einfamilienhaus mit Pool im Grünen 2105 Oberrohrbach

Zum Verkauf gelangt ein Einfamilienhaus in ruhiger Grünlage, mit einem liebevoll gepflegtem Garten inkl. Pool mit Aluminium/Kunststoffabdeckung.

Der großzügige Garten beeindruckt durch seinen herrlichen alten Baumbestand, bietet Platz für einen ausgedehnten Gemüsegarten zur Selbstversorgung und verfügt über einen Hausbrunnen mit Trinkwasserqualität.

Das Erdgeschoss besticht durch großzügige Räumlichkeiten, mit viel Spielraum für Gestaltungsmöglichkeiten. Der gemütliche Wohnbereich kann unter anderem mit einem Schwedenkamin beheizt werden.

Das Badezimmer verfügt sowohl über eine Badewanne, als auch eine Dusche.

Im Untergeschoß befindet sich neben dem Technikraum, dem Gästeschlafzimmer mit Infrarotsauna, ein begrünter Aufenthaltsraum mit Zugang zur Terrasse/ Garten auch eine großzügig angelegte Werkstatt.

Das ganze Haus ist mit einem modernen Alarmsystem, Gegensprechanlage mit Kamera und Fenstergittern aus Schmiedeeisen ausgestattet.

Durch den Ausbau des Dachgeschosses erschließen sich weitere Möglichkeiten für zusätzlichen Wohnraum.

### AUSSTATTUNG:

Teppichboden  
Fliesenboden  
Terrasse und Balkon mit Gartenblick  
Einbauküche mit allen Geräten  
Esszimmer  
Badezimmer mit Dusche und Badewanne  
Toilette  
Wohnzimmer mit Schwedenkamin  
Infrarotsauna  
Garage  
Werkstatt  
Garten inkl. Brunnen  
Pool mit Alu/ Kunststoffabdeckung

### INFRASTRUKTUR:

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in kurzer Entfernung mit dem Auto erreichbar (Apotheke, Spielplätze, sämtliche Ärzte, Supermarkt, Trafik, Drogeriemarkt, Restaurants).

**Für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne telefonisch oder per E-Mail zur Verfügung.**

Kontakt:

**Horst Freiberger**

t +43 (0) 1 342 222 30  
m +43 (0) 664 15 15 989  
f +43 (1) 342 222  
e hf@fhi.at

Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

Es gelten unsere AGB siehe [www.fhi.at](http://www.fhi.at)

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

Robin Freiberger

t +43 1 342 222 66

m 0699 10 44 92 95

e rf@fhi.at

w www.fhi.at



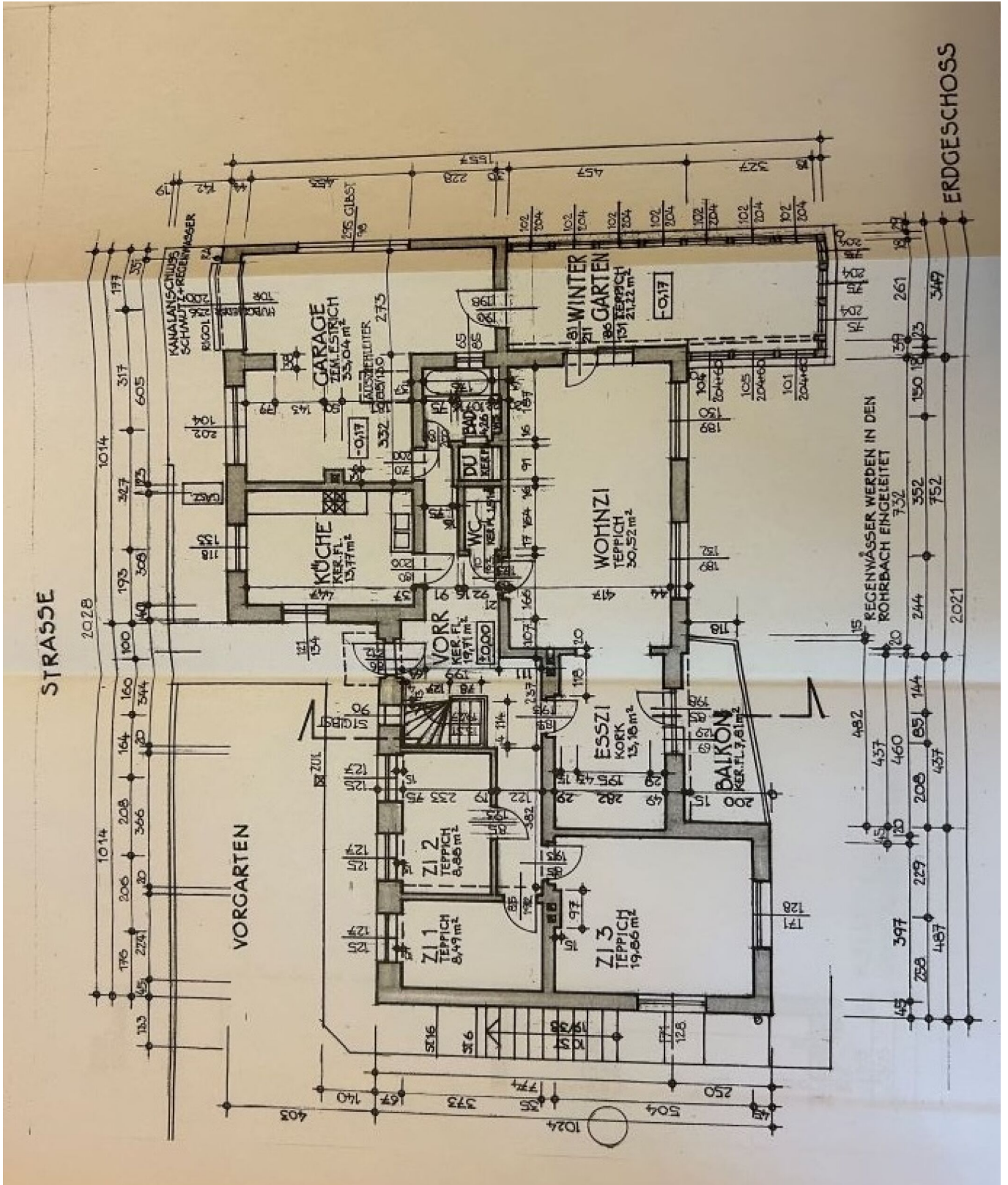
Robin Freiberger

t +43 1 342 222 66

m 0699 10 44 92 95

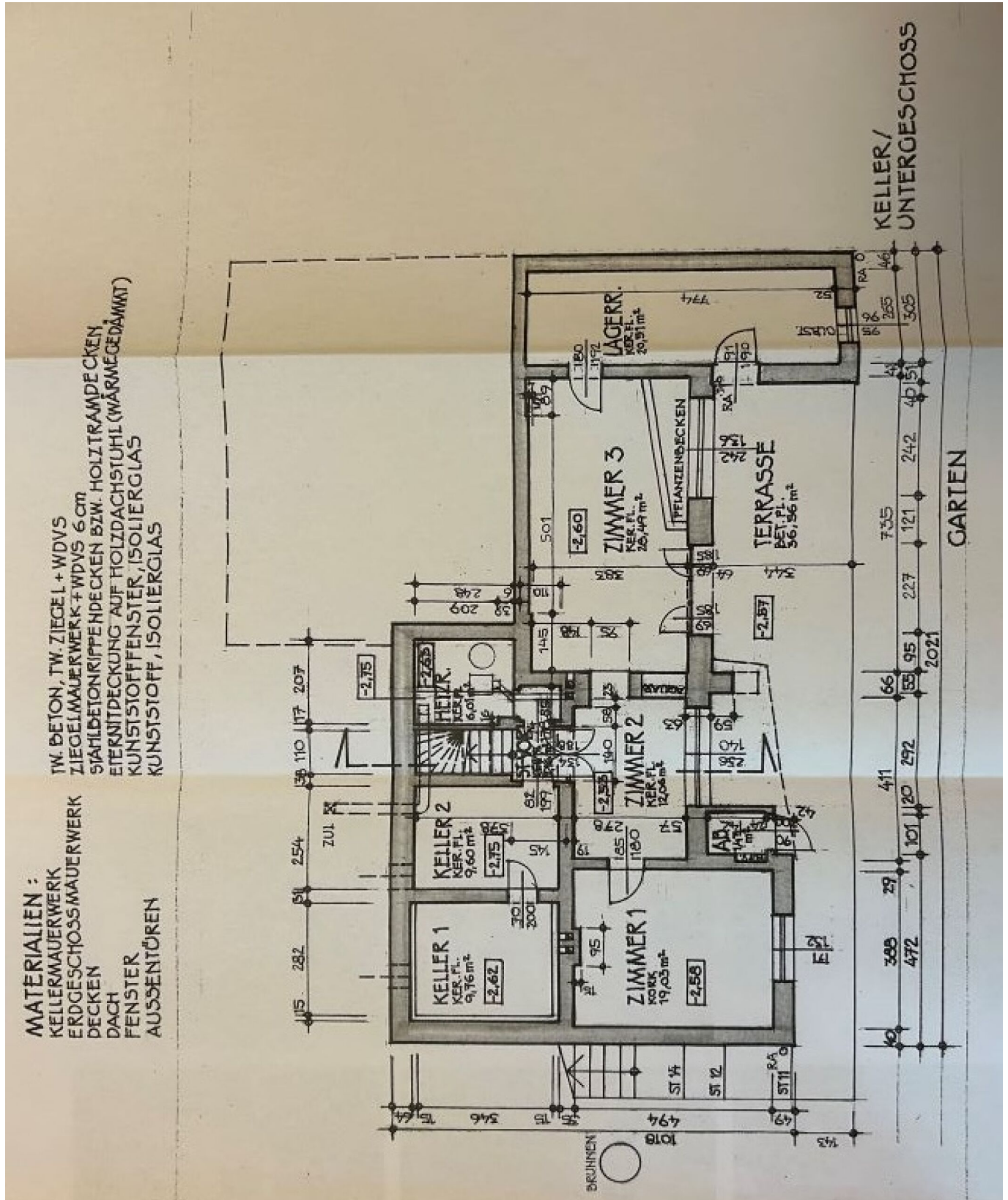
e rf@fhi.at

w www.fhi.at



Robin Freiberger

t +43 1 342 222 66  
 m 0699 10 44 92 95  
 e rf@fhi.at  
 w www.fhi.at



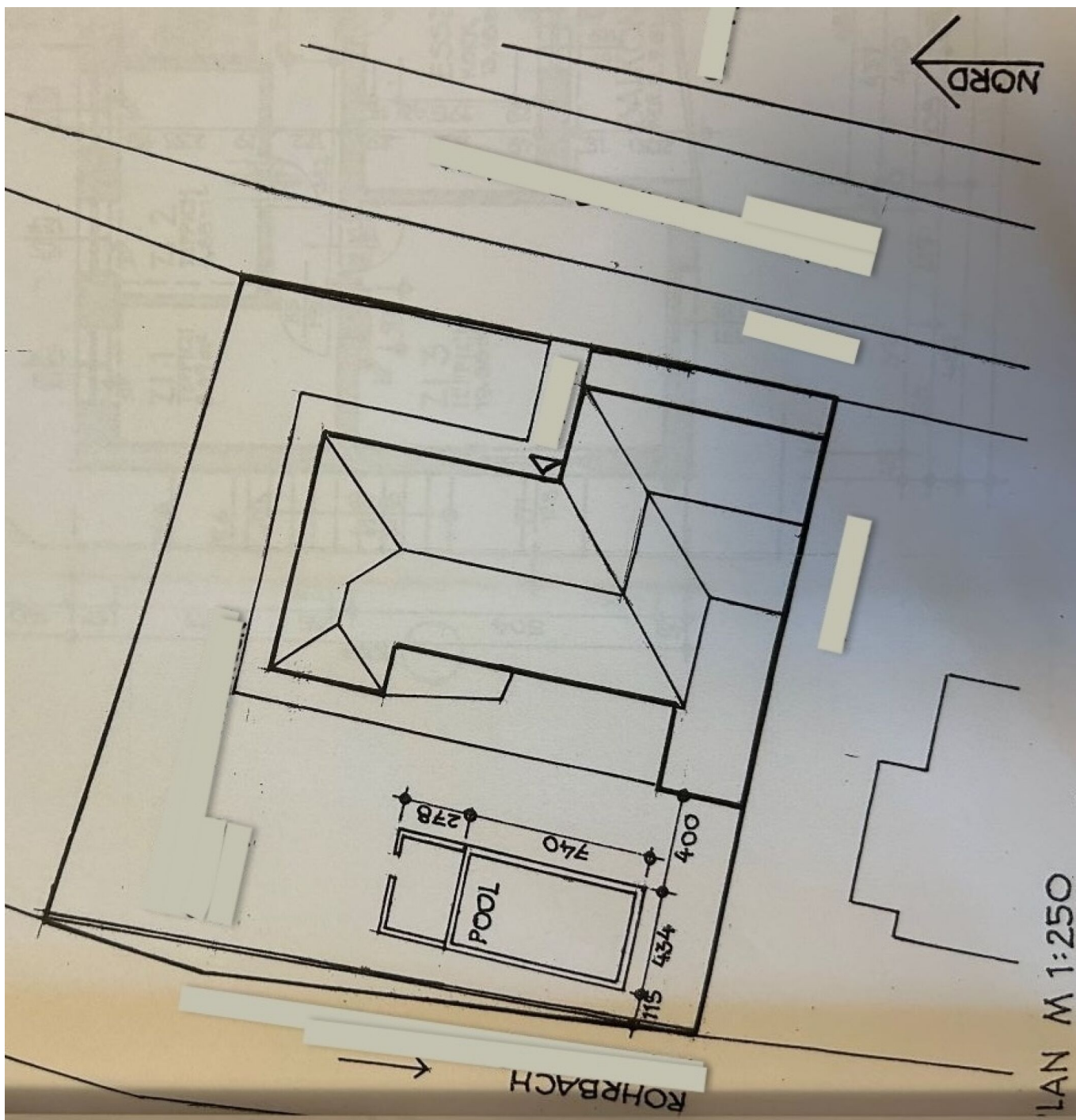
Robin Freiberger

t +43 1 342 222 66

m 0699 10 44 92 95

e rf@fhi.at

w www.fhi.at



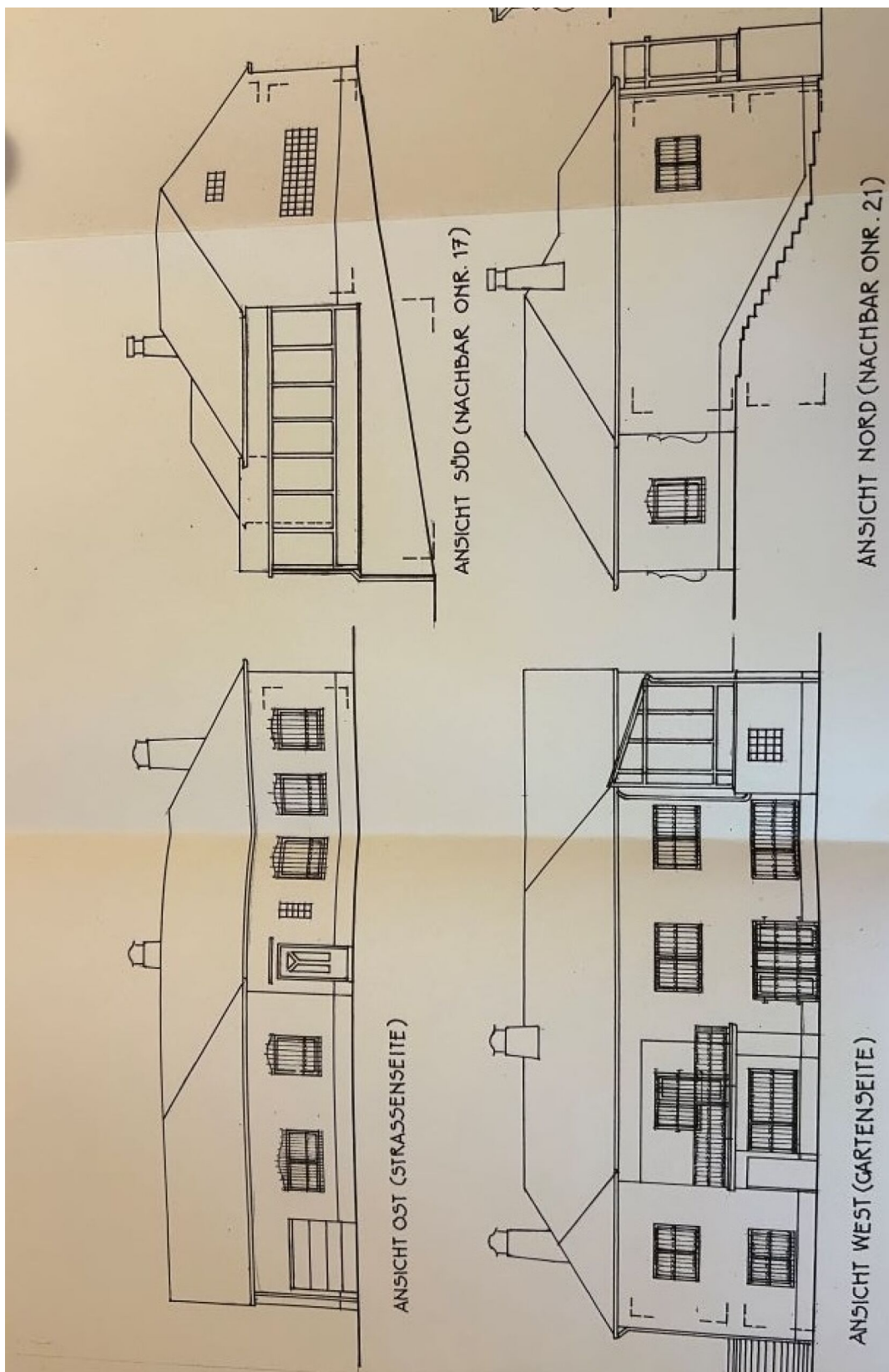
Robin Freiberger

t +43 1 342 222 66

m 0699 10 44 92 95

e rf@fhi.at

w www.fhi.at



Robin Freiberger

t +43 1 342 222 66  
m 0699 10 44 92 95  
e rf@fhi.at  
w www.fhi.at

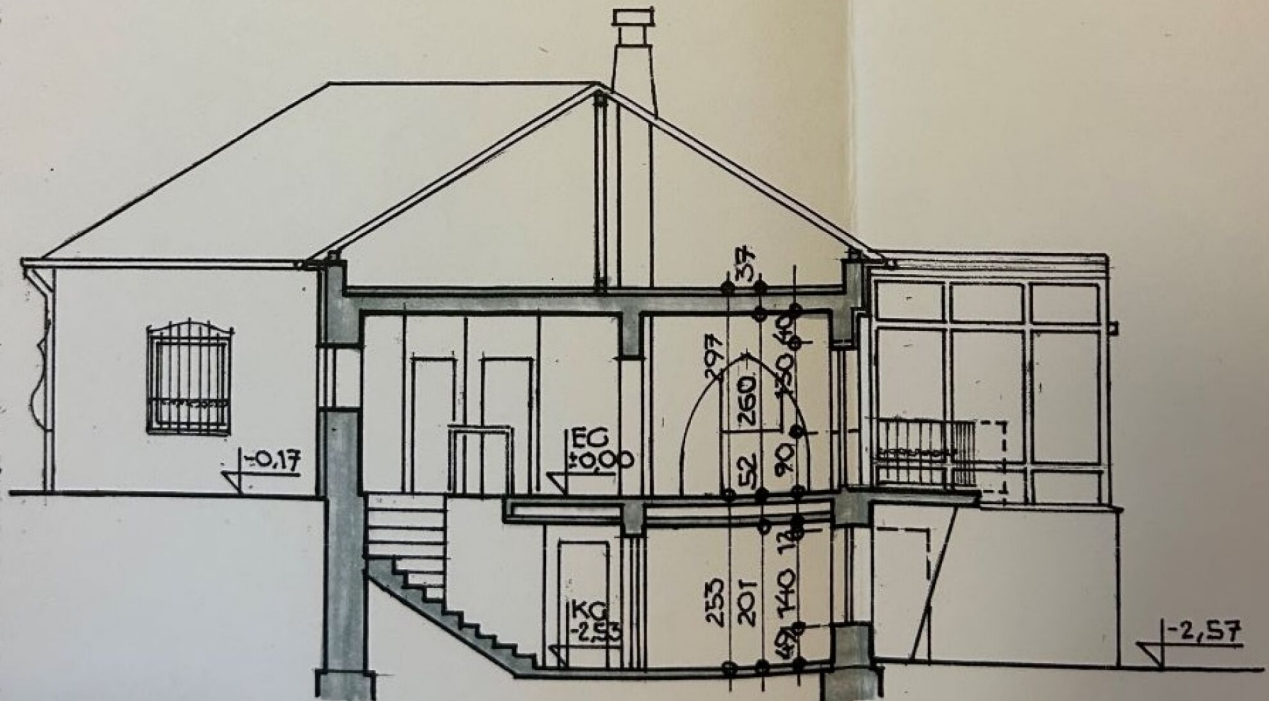


### ABKÜRZUNGEN :

EG ERDGESCHOSS  
KG KELLERGESCHOSS  
ZI ZIMMER  
VORR VORRAUM  
ST.VOR. STIEGENHAUSVORRAUM  
DU DUSCHE  
WC TOILETTE  
AR ABSTELLRAUM  
HEIZR. HEIZRAUM  
GASZ. GASZÄHLER  
WS WANDSCHRANK  
ELT.V. ELEKTROVERTEILER  
FENSTERMASSE SIND ARCHITEKTURLICHTEN  
TÜRMASSE SIND DURCHGANGSLICHTEN

GLBST GLASBAUSTEINE  
ZUL ZULUFT  
ST STUFE  
RA REGENABFALLROHR  
WDVS WÄRMEDÄMMVERBUNDSYSTEM  
KER.FL. KERAMISCHE FLIESEN  
TEPPICH TEPPICHBODEN  
BET.PL. BETONPLATTEN

GRUNDSTÜCKSFÄHLE LT. GRUNDBUCH 732 m<sup>2</sup>  
NUTZFLÄCHE ERDGESCHOSS 174,44 m<sup>2</sup> + BALKON 7,81 m<sup>2</sup>  
KELLER/UNTERGESCHOSS 109,05 m<sup>2</sup> + TERRASSE 36,56 m<sup>2</sup>  
GESAMT 283,49 m<sup>2</sup>



SCHNITT