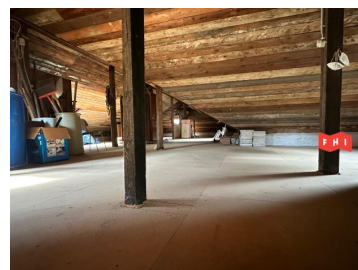


Horst Freiberger

t +43 1 34222230
m +43 664 1515989
e hf@fhi.at
w www.fhi.at



Einfamilienhaus im Grünen inkl. Dachgeschoß mit Ausbau-Potential + Swimmingpool 2105 Oberrohrbach



ECKDATEN

Objektnummer 6990

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

AUSSTATTUNG

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

KAUF

Kaufpreis 549.000,00 €

NEBENKOSTEN

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

Horst Freiberger

t +43 1 34222230
m +43 664 1515989
e hf@fhi.at
w www.fhi.at



Einfamilienhaus im Grünen inkl. Dachgeschoß mit Ausbau-Potential + Swimmingpool 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

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

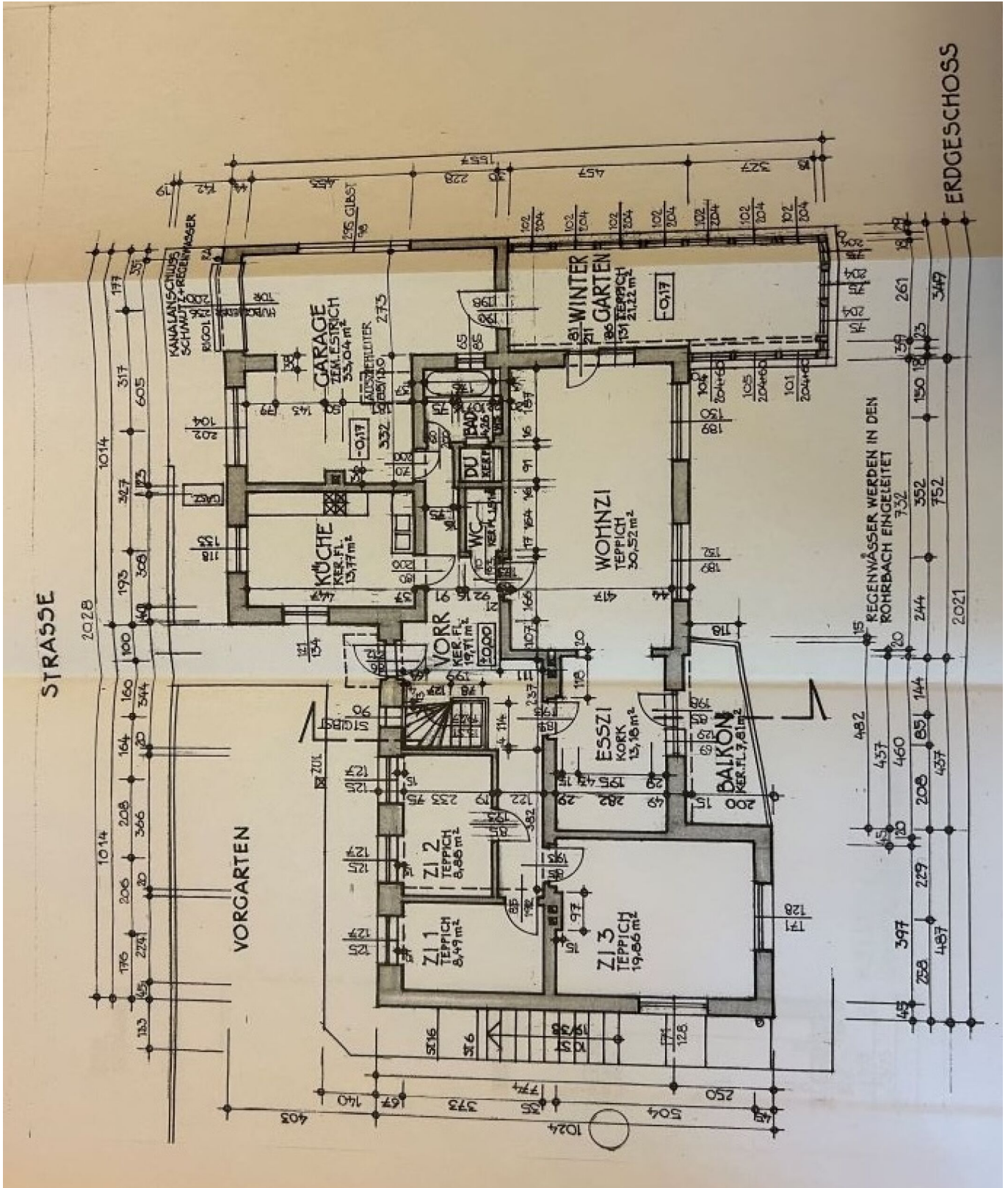
Horst Freiberger

t +43 1 3422230
m +43 664 1515989
e hf@fhi.at
w www.fhi.at



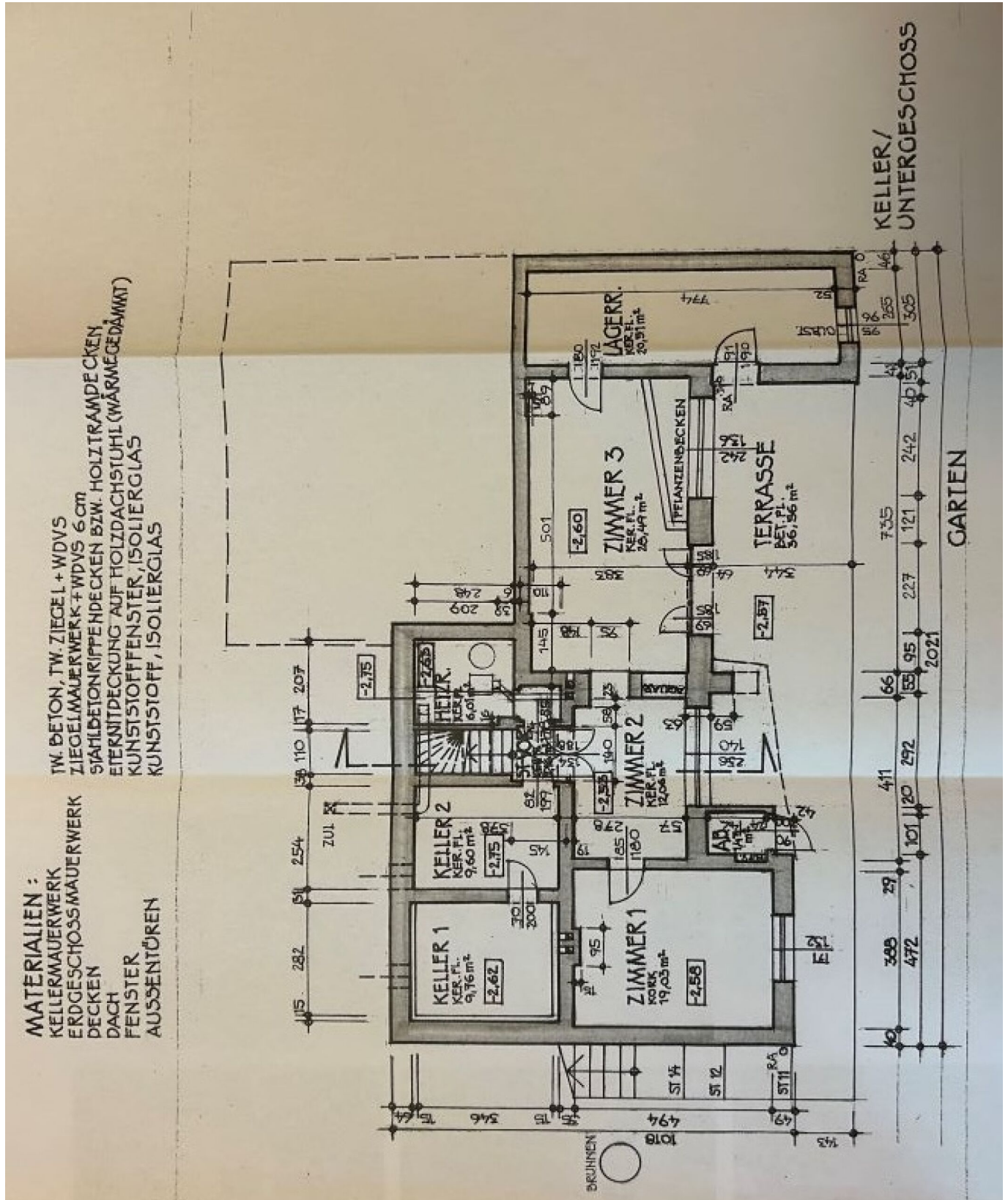
Horst Freiberger

t +43 1 34222230
m +43 664 1515989
e hf@fhi.at
w www.fhi.at



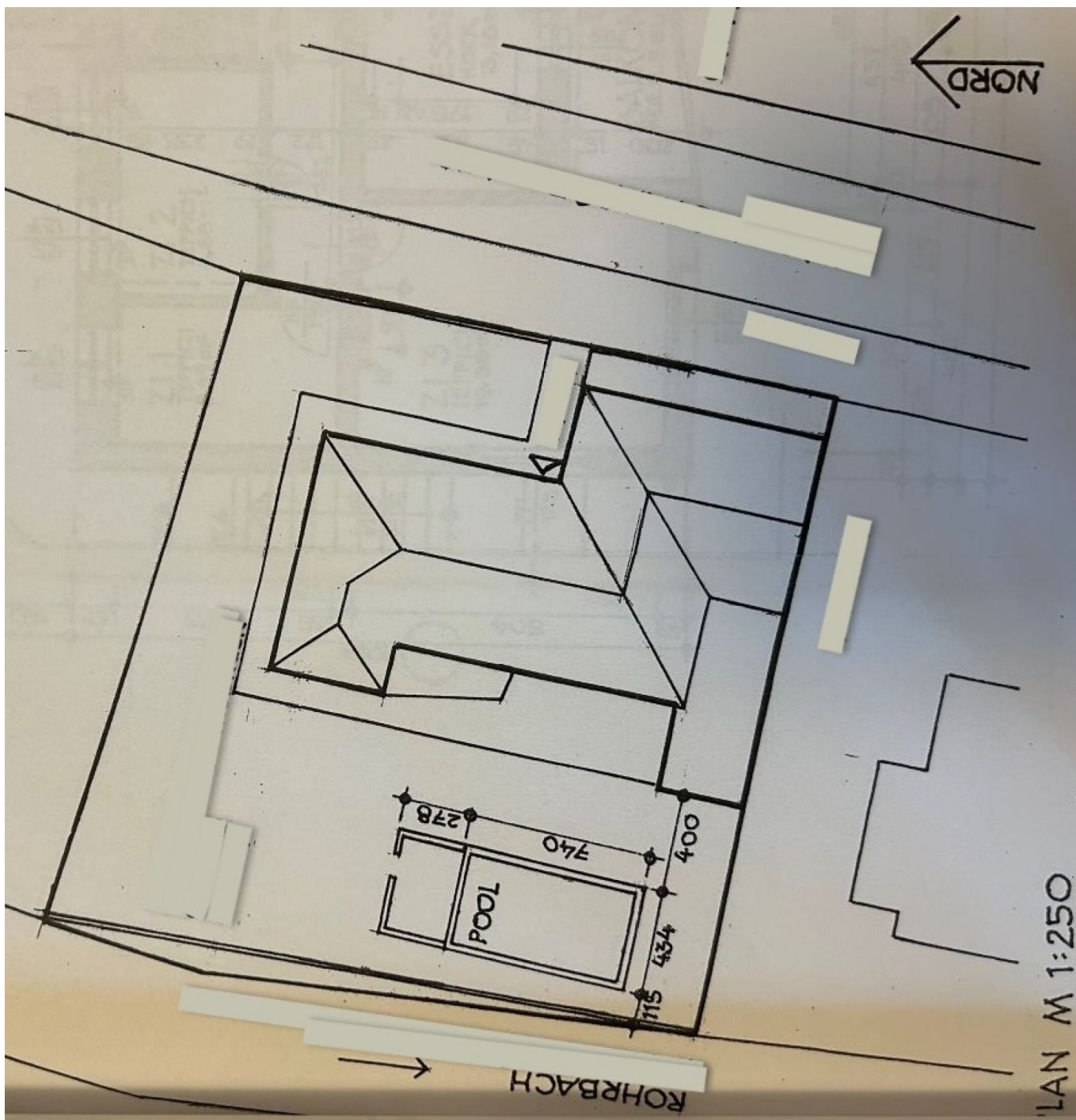
Horst Freiberger

t +43 1 34222230
 m +43 664 1515989
 e hf@fhi.at
 w www.fhi.at



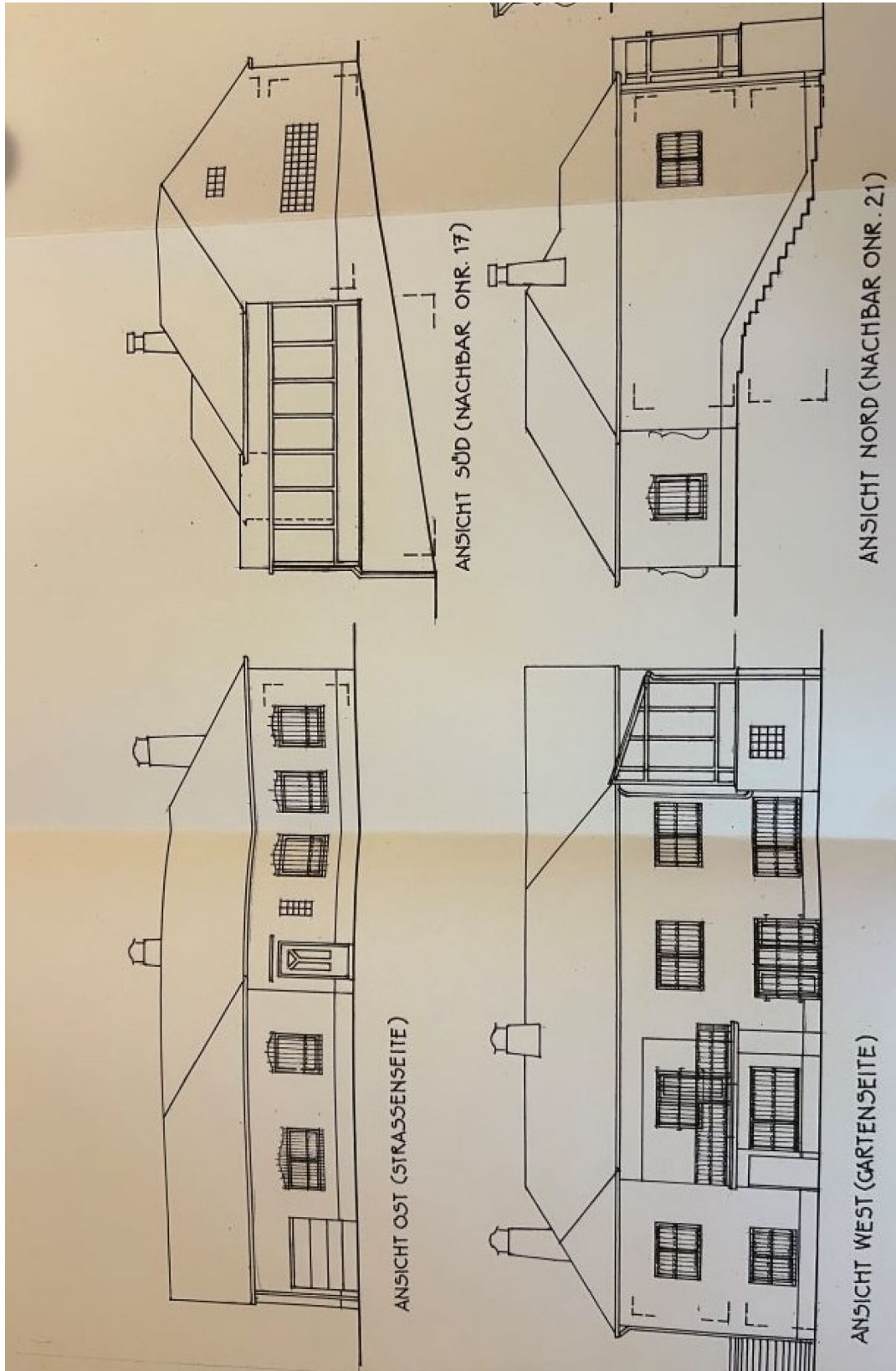
Horst Freiberger

t +43 1 34222230
m +43 664 1515989
e hf@fhi.at
w www.fhi.at



Horst Freiberger

t +43 1 34222230
m +43 664 1515989
e hf@fhi.at
w www.fhi.at



Horst Freiberger

t +43 1 3422230
m +43 664 1515989
e hf@fhi.at
w www.fhi.at

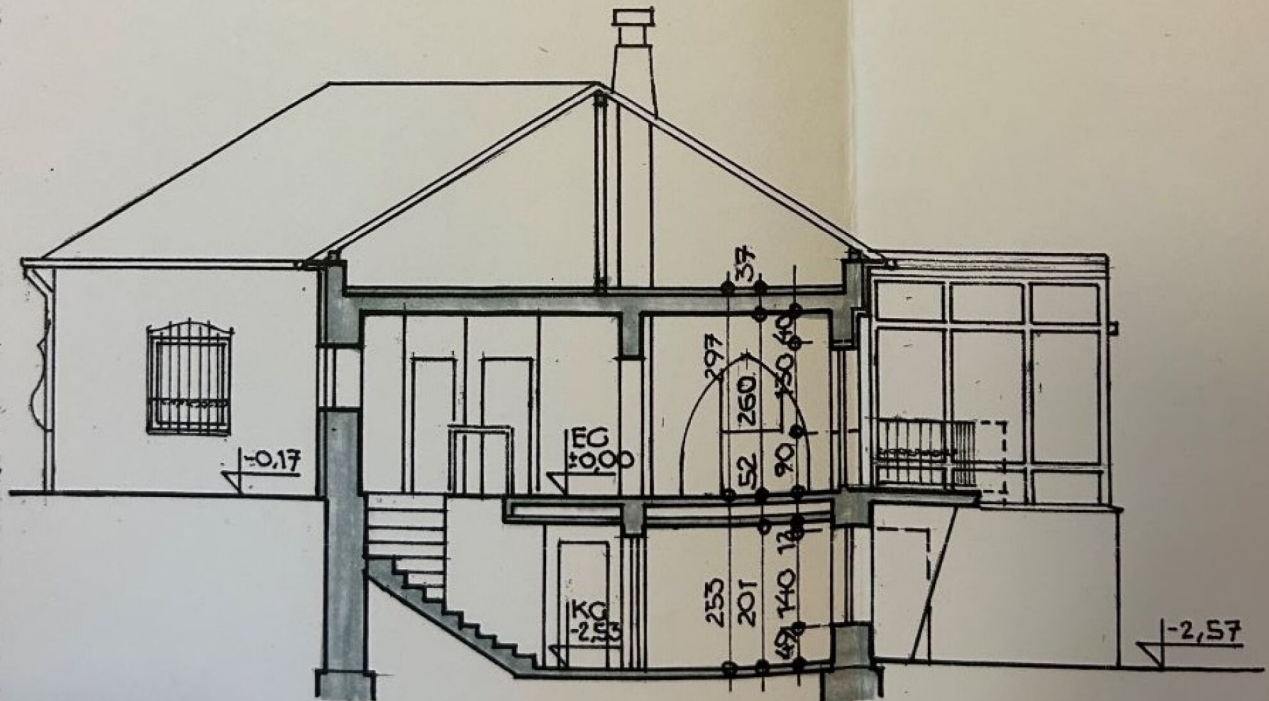


ABKÜRZUNGEN :

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 m²
NUTZFLÄCHE ERDGESCHOSS 174,44 m² + BALKON 7,81 m²
KELLER/UNTERGESCHOSS 109,05 m² + TERRASSE 36,56 m²
GESAMT 283,49 m²



SCHNITT