

Einfamilienhaus im Toskana Stil

Haus in 3945 Nondorf, Objektnummer: Onlineeintrag33242



Kaufpreis: EUR 395.000
Wohnfläche: 245m²
Geschosse: 3
Baujahr: 2009
fGEE: 29.00

Verfügbarkeit: Kauf
Grundfläche: 1,538m²
Räume: 12
HWB: 38.00

Kontakt

Telefon [+43 6802400549](tel:+436802400549)
E-Mail famzwoelfer@fibermail.at

Beschreibung:

Wohnnutzfläche: 245 m²
Kellergeschoß (73 m²)
Erdgeschoß (83 m²)
Obergeschoß (89 m²)

Grundstücksfläche:
Möbiliar: voll möbliert
Beziehbar: ab ca. Juni 2025
Bauart: Massivbauweise
Baujahr: 2009
Heizung: Erdwärme, Wohnraumlüftung
Zustand: neuwertig (gut erhalten)
Zimmer: lt. Einreichplan (siehe unten)
Terrassen: Veranda 19,25 m²
Gartenterrasse ca. 24 m² (mit Glasüberdachung)
Dachterrasse 37,82 m²
Poolterrasse

Garagen: 3-4 Stellplätze Indoor
3 Stellplätze Outdoor (Hofeinfahrt)
Bad: 1
WC: 2
weitere
Ausstattung: 3 Gartenhäuser (1 Massivbau, 2 Holzhäuser)
1 Gewächshaus (Massivbau)
Sauna für 3-4 Personen
Glasfaseranschluss
Pool (Durchmesser 4,5 m) mit Liegefläche (Holzbau)
2 Hochbeete
seit 2023 Photovoltaikanlage
Klimaanlage (Schlafzimmer)

Kaufpreis: € 395.000,00
Kaufpreis pro m²: € 1.612,25

Detailbeschreibung:

Dieses Einfamilienhaus im toskanischen Stil befindet sich in einer ruhigen Siedlungslage am Ende einer Sackgasse am Ortsrand von Nondorf. Es teilt sich in Keller-, Erd- und Obergeschoß.

Im Kellergeschoß befinden sich ein Waschraum mit Sauna, ein Technikraum mit kleiner Abstellnische, eine Garage und ein Stiegenhaus. Weiters ist im Jahr 2016 der Zubau einer zusätzlichen

Garage gebaut worden. Derzeit wird diese Garage als Fitnessraum genutzt.

Das Erdgeschoß teilt sich in den Eingangsbereich mit Stiegenaufgang, ein WC, ein separates Wohnzimmer und einen großen Essbereich mit Küche. Angrenzend an die Küche ist eine kleine Vorratskammer. Durch die große doppelflügelige Terrassentür gelangt man zur Gartenterrasse. Eine weitere Terrassentür verbindet das Wohnhaus mit der Dachterrasse. Der Garten befindet sich hinter dem Haus, welcher komplett eingezäunt und bestens für Menschen geeignet ist, die gerne im Garten arbeiten. Ein separat eingezäunter Bereich für Kleintierhaltung ist ebenfalls vorhanden.

Im Obergeschoß befinden sich die 3 Schlafräume, ein offenes Büro, ein WC und ein großes Bad.

Das große Haus, welches im Landhausstil eingerichtet ist, wurde immer liebevoll gepflegt, saniert und auf den neusten Stand gebracht. Es müssen daher in nächster Zeit keine notwendigen Sanierungsarbeiten vorgenommen werden.

Widmung laut FWP:	BW Bauland Wohngebiet
Grundfläche:	1.538m ²
Wohnfläche:	245m ²
Geschosse:	3
Räume:	12
PKW-Stellplätze:	5
Möblierung:	voll möbliert
Baujahr:	2009
Zustand:	sehr gut
Infrastruktur:	Trinkwasser, Strom, Kanal, Telekommunikation, Breitband, Klimaanlage, Heizung, Parkplätze, Glasfaseranbindung
Heizung:	Fussbodenheizung
Brennstoff:	Sonstiges
Heizwärmebedarf (HWB) lt. Energieausweis	38.00
Energieeffizienz - Faktor fGEE	29.00
Kaufpreis:	EUR 395.000,00













