

## GROSSZÜGIGES WOHNHAUS MIT WEITBLICK



### LAGE

**Ort:** Mühlberg

### PREISE

**Preis:** € 545.000,00  
**Heizkosten:** € 72,00

### FLÄCHEN

**Wohnfläche ca.:** 190,00 m<sup>2</sup>  
**Nutzfläche ca.:** 330,00 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksfl. ca.:** 985 m<sup>2</sup>  
**Balkon Fl. ca.:** 12,00 m<sup>2</sup>  
**Terrassen Fl. ca.:** 34,00 m<sup>2</sup>  
**Gartenfläche ca.:** 700,00 m<sup>2</sup>  
**Kellerfläche ca.:** 120,00 m<sup>2</sup>

### DETAILDATEN

**Verfügbar ab:** ca. 3 Monate nach Kauf  
**Baujahr:** 2009-2012  
**Stellplätze Garage:** 2  
**Anzahl Terrassen:** 2  
**Anzahl Balkone:** 1  
**Anzahl** 3  
**Badezimmer:**  
**Anzahl WCs:** 3  
**Anz. Loggia:** 1  
**Heizung:** Zentralheizung  
Fussboden  
**Befeuerng:** Alternativ  
**Heizwärmebedarf:** 45 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr

Dieses **schöne Einfamilienhaus mit Doppelgarage** befindet sich in einer beliebten Siedlungslage im Gemeindegebiet von Baumgartenberg. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern. Die natürliche Umgebung sowie die nahe gelegene Burgruine laden zu Spaziergängen, zum Genießen und Entspannen ein.

Eine **Lebens- und Wohlfühloase** finden Sie aber auch in dem Haus, das nicht nur mit **toller Innenarchitektur** sondern vor allem durch die einzigartige Lage besticht. Am Siedlungsrand und auf der Anhöhe genießt man einen **Blick ins Land und in die Ferne, der seinesgleichen sucht.** Am herrlichen Garten erfreuen sich auch die Kinder. Die ebene große Rasenfläche bietet sich für die verschiedensten Freizeitaktivitäten ideal an. Der gesamte Außenbereich ist sehr gepflegt. Einige Bereiche oder Oberflächen bei den Terrassen und Fassade sind noch auszuführen.

Der Grundriss des Hauses ist großzügig und durchdacht. **Lichtdurchflutete Räumlichkeiten mit geschmackvoller Einrichtung** ergeben eine heimelige Atmosphäre. Unterstrichen wird das Ganze von schönen Holztüren, Glaselementen und hochwertigen Böden. Besonders der große Wohn-Essbereich mit Kaminofen sowie die attraktive Küche mit gemauerten Tischherd schaffen ein besonderes Wohngefühl. Bei der Küche ist eine große Speisekammer mit separater Küchenzeile angeschlossen. Die offene Diele, die im Obergeschoss die Schlafräume erschließt, ist als **Galerie ausgeführt, die sich in den Wohnbereich mit Wintergarten der unteren Ebene öffnet.** Im Erdgeschoss gibt es noch die Möglichkeit für ein zweites Bad. Mit dem Ausbau wurde bereits begonnen. Ein großer Spitzboden unter

dem Dachraum steht als Dachboden zur Verfügung.

Das Haus ist voll unterkellert. Neben Keller- und Heizräumen gibt es Bad- und Hobbyräume sowie einen direkten Ausgang in den Garten. Die Wärmeversorgung erfolgt über **mehrere Heizsysteme**. Neben der zentralen Hackgutheizung über Fußboden, Wand und Radiatoren (Keller), kann über den mehrzügigen Kaminofen beinahe der gesamte Wohnbereich versorgt werden. Die Warmwasser-Aufbereitung erfolgt über Solar. Die Strom- und Heizkosten sind lt. Eigentümergegenwartung sehr gering.

Direkt neben dem Eingang befindet sich die Doppelgarage, die einen direkten Zugang ins Haus bietet. Bedingt durch eine Geländestufe gibt es zwei Gartenebenen. Der Vorgarten an der Ostseite bietet zum Teil schon eine schöne Aussicht, wirklich grandios ist der Blick ins Alpenvorland jedoch vom unteren an der Westseite gelegenen Hauptgarten. Zu diesem führt ein geschwungener Steinmauer-Weg von den Terrassen.

Das in den Jahren 2009-12 errichtete Haus ist zwar in manchen Bereichen wie zB. Terrasse, Wintergarten oder Vorplatz nicht endgültig fertig gestellt, befindet sich jedoch insgesamt in einem hervorragenden Zustand. Die Flächenangaben gerundet.

**KONTAKT:**

MAG. UDO J. HALATSCHEK - 0676/507 99 63











