Dr. KÖNIG & KUGLER
IMMOBILIENTEAM

office@koenig-immobilien.at
office@immobilien-kk.at
www.immobilien-kk.at

4974 Reichersberg | Haus | Objektnummer: 2429/47

Ein wahres Juwel in traumhafter Ruhelage !!





Ihr Ansprechpartner
Nicklas Kugler
Geschäftsführer
+43 664 2541499 | kugler@immobilien-kk.at
www.immobilien-kk.at

Dr. KÖNIG & KUGLER
IMMOBILIENTEAM

office@koenig-immobilien.at
office@immobilien-kk.at
www.immobilien-kk.at

Ein wahres Juwel in traumhafter Ruhelage !!





Beschreibung

Ein wahres Juwel in traumhafter Ruhelage

Ankommen, wohlfühlen und einfach runterkommen.
Dieses wunderschöne Wohnhaus verbindet hochwertige Bauqualität, natürliche Materialien und eine außergewöhnlich ruhige, private Wohnatmosphäre.

In einer **Sackgassenlage** gelegen, bietet die Immobilie viel Ruhe und Privatsphäre. Das großzügige, uneinsichtige Grundstück lädt dazu ein, das Leben drinnen wie draußen in vollen Zügen zu genießen – ob beim Entspannen am Pool, beim gemütlichen Abend an der Feuerstelle oder beim gemeinsamen Essen auf der wunderschönen Terrasse.

Hochwertiges Griffner Holzriegelhaus

Das Wohnhaus wurde als **hochwertiges Griffner Holzriegelhaus** ausgeführt und überzeugt durch eine helle, freundliche Wohnatmosphäre sowie die Verwendung natürlicher Materialien.

Der offene **Wohn-, Ess- und Küchenbereich** bildet das Herzstück des Hauses. Große, helle Räume schaffen ein angenehmes Gefühl von Weite und laden dazu ein, Familie und Freunde zu empfangen.

Die hochwertige Küche fügt sich harmonisch in den offenen Wohnbereich ein und macht gemeinsames Kochen und gesellige Stunden zum besonderen Erlebnis.

Durchdachte Raumaufteilung

Das Haus bietet ausreichend Platz für die ganze Familie und auch für Gäste:

- Großzügiger Masterbereich mit **Schlafzimmer, Ankleide und eigenem Badezimmer**
- **Gästezimmer**
- **Zwei Kinderzimmer**

- Eigenes **Gästebadezimmer**
- Offener und heller Wohn-, Ess- und Küchenbereich
- Fußbodenheizung
- Wärmepumpe
- Hochwertige Raffstores

Gartenparadies mit Naturpool

Der Außenbereich macht diese Immobilie zu etwas ganz Besonderem.

Der großzügige Garten bietet zahlreiche Möglichkeiten zum Entspannen und Genießen. Mittelpunkt des Außenbereichs ist der **Holz-Naturpool mit ca. 3,5 × 9 m**, der an warmen Tagen für Erfrischung sorgt und gleichzeitig wunderbar in die natürliche Umgebung eingebettet ist.

Das separate **Poolhaus mit ca. 41 m²** bietet zusätzlichen Raum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Eine wunderschöne Terrasse, eine praktische Gartenhütte und eine gemütliche **Feuerstelle** runden das idyllische Gartenambiente ab.

Ein Zuhause zum Leben

Diese Immobilie ist mehr als nur ein Wohnhaus. Sie ist ein Ort, an dem man **Ruhe findet, Kraft tankt und gerne Zeit verbringt**.

Ob entspannte Stunden im eigenen Garten, ein Sprung in den Naturpool, gemütliche Abende an der Feuerstelle oder ein geselliges Beisammensein mit Freunden – hier lässt sich das Leben genießen.

Ein wahres Juwel für alle, die Wert auf Qualität, Natur, Privatsphäre und eine außergewöhnliche Wohnatmosphäre legen.

Highlights auf einen Blick

- Hochwertiges Griffner Holzriegelhaus
- Großzügiges, uneinsichtiges Grundstück
- Absolute Ruhelage in einer Sackgasse
- Offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich
- Hochwertige Küche
- Masterbereich mit Ankleide und eigenem Badezimmer
- Gästezimmer + 2 Kinderzimmer
- Eigenes Gästebad
- Fußbodenheizung
- Wärmepumpe
- Raffstores
- Poolhaus ca. 41 m²
- Holz-Naturpool ca. 3,5 × 9 m
- Wunderschöne Terrasse
- Gartenhütte
- Feuerstelle
- Natürliche Materialien
- Helle, freundliche Wohnatmosphäre

- Viel Privatsphäre und Raum zum Entspannen

Einziehen, ankommen und das Leben genießen – willkommen in Ihrem neuen Zuhause.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Dr. KÖNIG & KUGLER
IMMOBILIENTEAM

office@koenig-immobilien.at
office@immobilien-kk.at
www.immobilien-kk.at

Eckdaten

Grundstücksfläche:	ca. 2.169 m²
Wohnfläche:	ca. 201 m²
Nutzfläche:	ca. 56 m²

Nutzungsart:	Wohnen
Eigentumsform:	Alleineigentum
Heizung:	Fußbodenheizung
Bauart:	Neubau
Zustand:	neuwertig
Baujahr:	2015
Energieausweis:	
HWB:	B 38 kWh/m²a
fGEE:	A 0,77

Ausstattung

Bauweise:	Fertigteil, Holz
Dachform:	Satteldach
Ausblick:	Grünblick

Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung
Küche:	Wohnküche / offene Küche

Preisinformationen

Kaufpreis:	890.000,00 €

Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

office@koenig-immobilien.at
office@immobilien-kk.at
www.immobilien-kk.at

Weitere Fotos













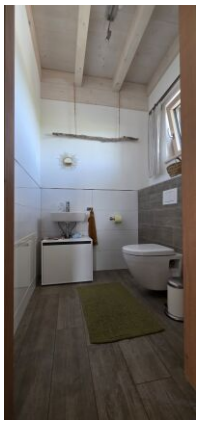
Dr. KÖNIG & KUGLER
IMMOBILIENTEAM

office@koenig-immobilien.at
office@immobilien-kk.at
www.immobilien-kk.at













König Immobilien
Eduard Kyrle Straße 7 / 4780 Schärding / Mobil +43 (0) 676 422 58 82
ATU41409702 / office@koenig-immobilien.at
Bank: Raiffeisenbank Ried i.I / IBAN AT41 3445 0000 0220 4030
BIC RZOOAT2L450 / www.immobilien-kk.at

Kugler Immobilien GmbH
Aichbergweg 4 / 4980 Antiesenhofen / Mobil +43 (0) 664 25 41 499
FN 681150t / office@immobilien-kk.at
Bank: Sparkasse Ried – Haag / IBAN AT 85 2033 3000 0039 7067
BIC SPRHAT21XXX / www.immobilien-kk.at

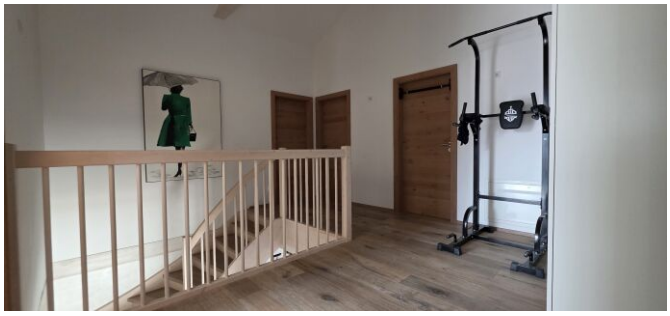
Dr. KÖNIG & KUGLER
IMMOBILIENTEAM

office@koenig-immobilien.at
office@immobilien-kk.at
www.immobilien-kk.at













office@koenig-immobilien.at
office@immobilien-kk.at
www.immobilien-kk.at













Dr. KÖNIG & KUGLER
IMMOBILIENTEAM

office@koenig-immobilien.at
office@immobilien-kk.at
www.immobilien-kk.at



Dr. KÖNIG & KUGLER
IMMOBILIENTEAM

office@koenig-immobilien.at
office@immobilien-kk.at
www.immobilien-kk.at

Lage

4974 Reichersberg



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	4.000 m
Apotheke	5.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	2.000 m
Bäckerei	3.500 m

Verkehr

Bus	2.000 m
Autobahnanschluss	1.500 m
Bahnhof	1.500 m

Kinder & Schulen

Schule	3.500 m
Kindergarten	4.500 m

Sonstige

Bank	2.500 m
Geldautomat	2.500 m
Post	2.500 m
Polizei	5.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap