



# IHR INDIVIDUELLES IMMOBILIEN ANGEBOT

# **\*\*VERKAUFT\*\* PROVISIONSFREI - TRAUMHAFTE DOPPELHAUSHÄLFTE IN RUTZING – MIT POOL, KAMIN UND GARTEN!**

**ADRESSE:** 4063 RUTZING



## **DETAILINFORMATIONEN**

<b>GRUNDSTÜCKSFLÄCHE</b>	ca. 351 m <sup>2</sup>
<b>WOHNFLÄCHE</b>	ca. 125,14 m <sup>2</sup>
<b>ZIMMER</b>	4
<b>BÄDER</b>	1
<b>WCS</b>	2
<b>ABSTELLRÄUME</b>	1
<b>GARAGEN</b>	2
<b>TERRASSEN</b>	1 = 21,51m <sup>2</sup>
<b>BALKONE</b>	1 = 6,09m <sup>2</sup>
<b>GARTEN</b>	1 = 170m <sup>2</sup>
<b>NUTZUNGSART</b>	Wohnen, Anlage
<b>MOBILIAR</b>	Küche, Bad
<b>HEIZUNG</b>	Fußbodenheizung
<b>LAGEBEWERTUNG</b>	sehr gut



## **KOSTEN**

**KAUFPREIS**  
569.000,00 €

**BETRIEBSKOSTEN INKL. 0% UST**  
56,00 €

**Sonstiges INKL. 0% UST**  
150,00 €

**PROVISION**  
Provision bezahlt der Abgeber.

# ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

**ADRESSE:** 4063 RUTZING

## **\*\*VERKAUFT\*\* PROVISIONSFREI - Traumhafte Doppelhaushälfte in Rutzing – mit Pool, Kamin und Garten!**

In Rutzing gelangt eine moderne Doppelhaushälfte mit rund 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem 351 m<sup>2</sup> großen Grundstück zum Verkauf. Das Haus besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und zahlreiche Extras, die ein komfortables Wohnen ermöglichen. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit Kamin, der für eine angenehme Atmosphäre sorgt. Von hier aus gelangen Sie auf die Terrasse und in den Garten – ein idealer Platz zum Entspannen oder für gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Die Küche der Marke Breitschopf überzeugt durch modernes Design und praktische Ausstattung. Ergänzt wird das Raumangebot dieser Ebene durch ein Gäste-WC sowie den Technikraum und einen Abstellraum. Im Erdgeschoss befinden sich ebenfalls die 2 Carport-Stellplätze. Eine Wallbox ist ebenfalls vorhanden. Das Obergeschoss bietet drei helle Zimmer, die sich als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro eignen. Das Badezimmer ist mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken ausgestattet und erfüllt höchste Ansprüche an Komfort. Besonders attraktiv ist der Außenbereich: Ein Pool mit den Maßen 5 x 3 Meter und einer Tiefe von 1,60 Metern sorgt für Erfrischung an warmen Tagen, die Terrasse mit elektrischer Markise bietet zusätzlichen Wohnkomfort. Ein Brunnen erleichtert die Gartenbewässerung. Auch technisch ist das Haus auf einem modernen Stand. Eine Luftwärmepumpe in Kombination mit Fußbodenheizung und Wohnraumlüftung sorgt für ein angenehmes Klima. Sicherheitsbewusstsein unterstreichen die installierte Alarmanlage und die 3-fach verglasten Fenster.

### **Raumaufteilung**

EG: Diele - Wohn/Essbereich - Terrasse - Abstellraum - Technikraum - Gäste WC

OG: Schlafzimmer - Kinderzimmer - Büro - Badezimmer mit WC - Balkon

### **Sie haben Interesse?**

Ansehen lohnt sich - wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Rufnummer 0664 998 84 059 zur Verfügung.

Auf Wunsch stellen wir gerne einen Kontakt zu Finanzierungsexperten her.

### **Rechtliche Informationen**

Bitte beachten Sie, dass aufgrund unserer ALLEINBEAUFTRAGUNG und Nachweispflicht für den Abgeber ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer VOLLSTÄNDIGEN DATEN bearbeiten können (NAME, ANSCHRIFT, E-Mail, Telefonnummer).

Explizit weisen wir darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte u. Angaben, die uns vonseiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Besichtigungen u. Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlung ist die gesetzliche Provision zur Zahlung fällig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4063 RUTZING



# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4063 RUTZING



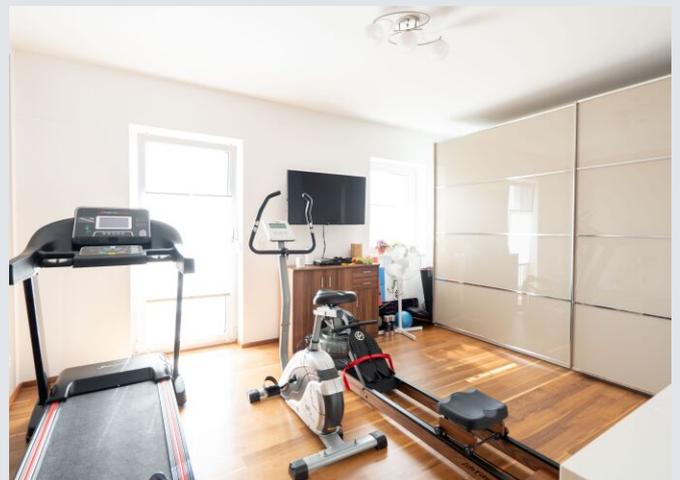
# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4063 RUTZING



# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4063 RUTZING



# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4063 RUTZING



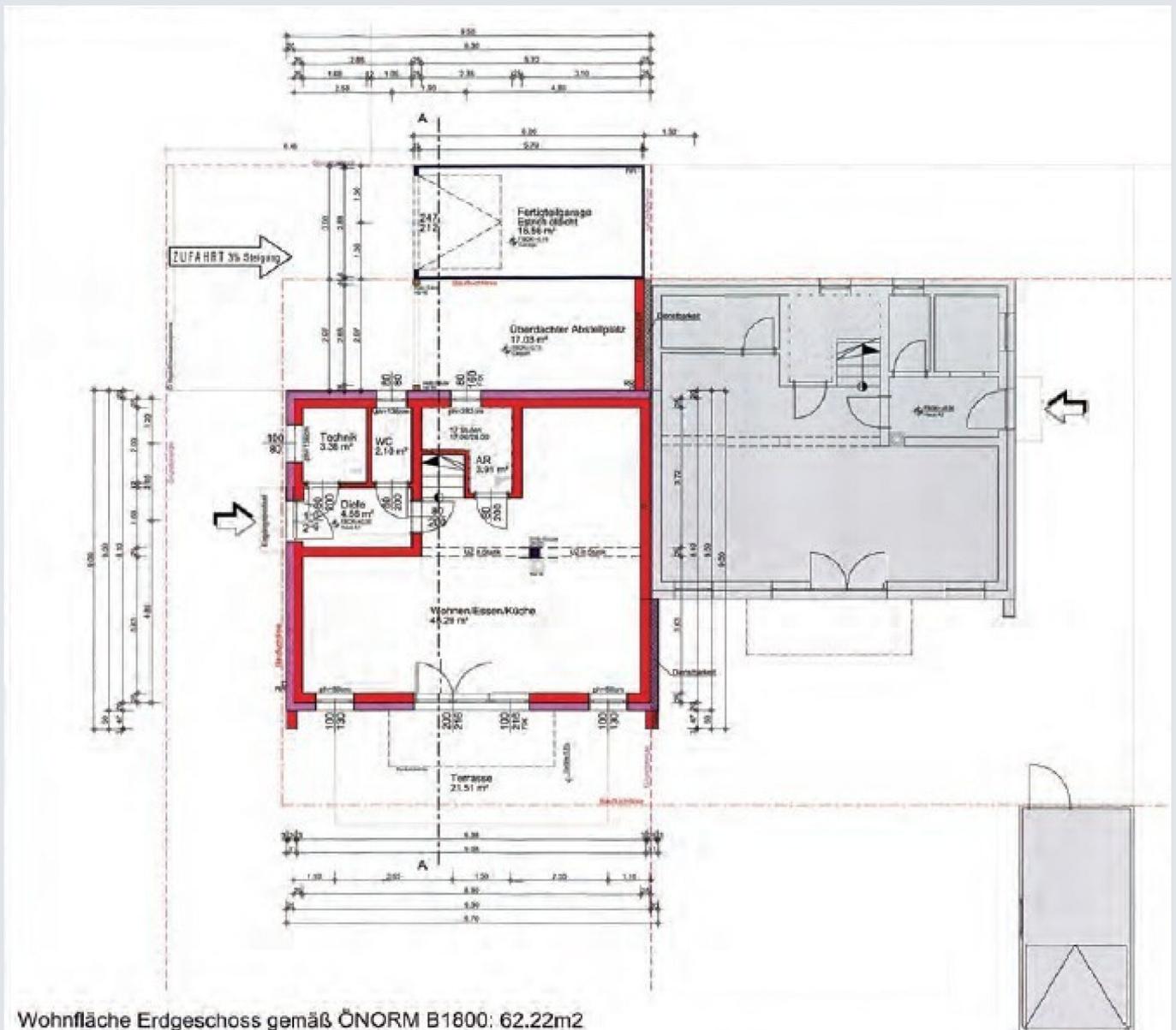
# WEITERE FOTOS

**ADRESSE:** 4063 RUTZING



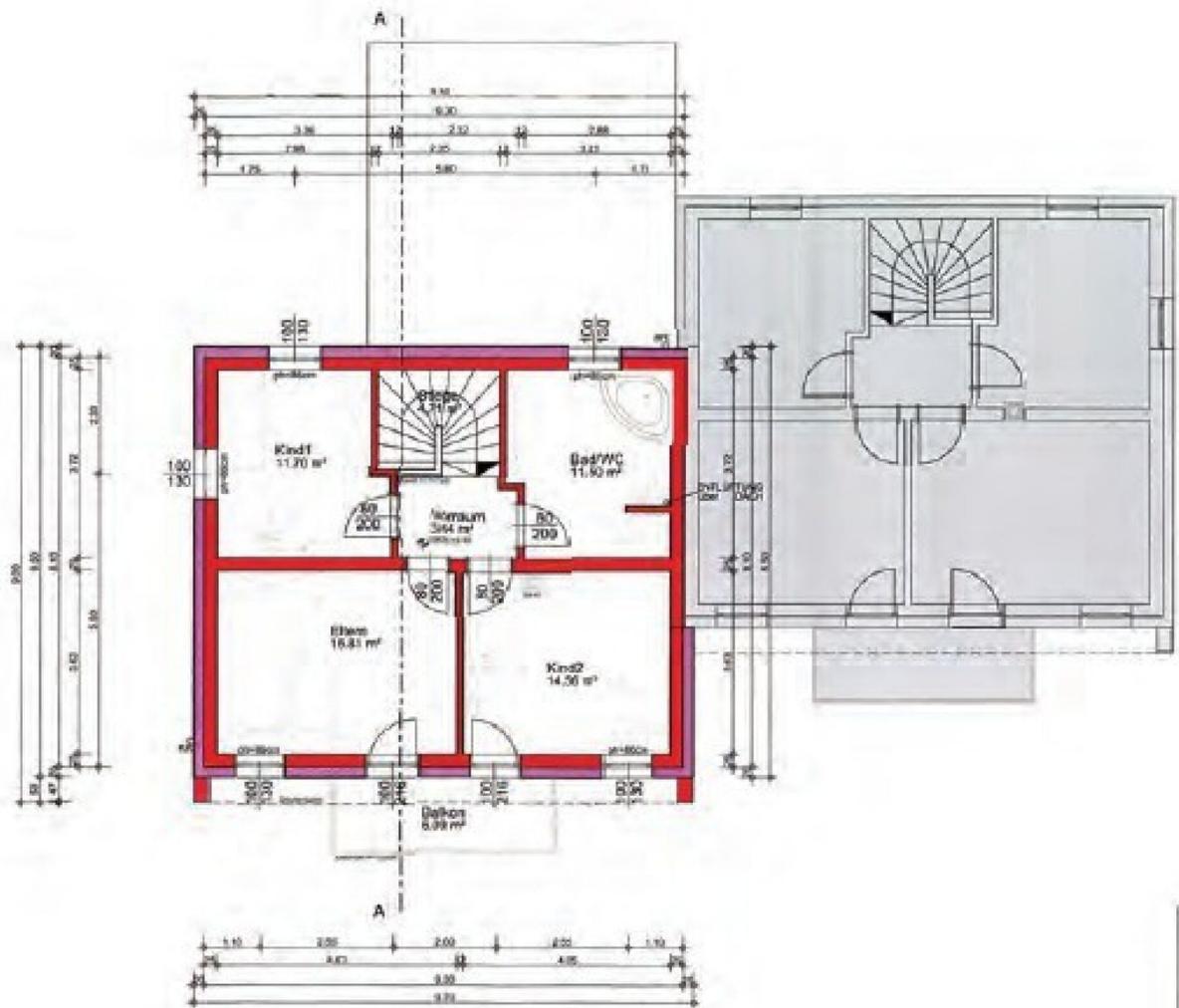
# WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4063 RUTZING



# WEITERE PLÄNE

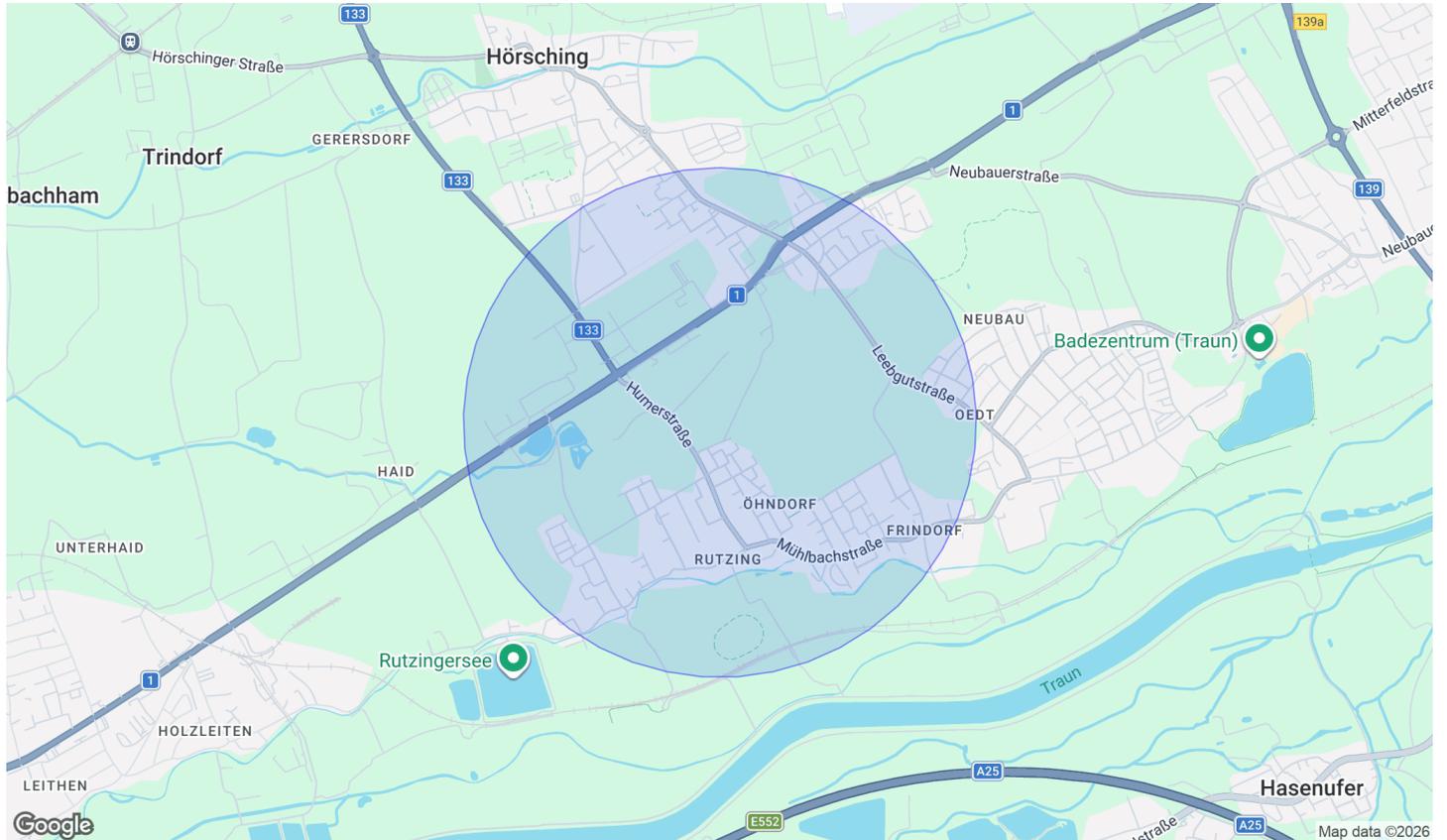
ADRESSE: 4063 RUTZING



Wohnfläche Obergeschoss gemäß ÖNORM B1800: 62.92m<sup>2</sup>

# LAGE

**ADRESSE: 4063 RUTZING**



## INFRASTRUKTUR / ENTFERNUNGEN (POIS)

Gesundheit		Kinder & Schulen	
Arzt	2.000 m	Kindergarten	1.000 m
Apotheke	2.000 m	Schule	2.000 m
Klinik	5.500 m	Universität	10.000 m
Nahversorgung		Sonstige	
Supermarkt	1.000 m	Bank	2.500 m
Bäckerei	3.000 m	Geldautomat	2.000 m
Einkaufszentrum	5.500 m	Post	1.500 m
Verkehr		Polizei	2.000 m
Bus	500 m		
Bahnhof	3.500 m		
Straßenbahn	5.000 m		
Autobahnanschluss	2.500 m		
Flughafen	3.500 m		

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap