

## **K3 - Hochwertiges Haus in Ruhelage nahe der italienischen Grenze**



**Objektnummer: 1256363**

**Eine Immobilie von K3 Immobilien Austria GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9602 Hohenthurn
<b>Baujahr:</b>	1995
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	240,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	46,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 80,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,33
<b>Kaufpreis:</b>	749.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Marilene Novak

K3 Immobilien Austria GmbH  
Josef-Schwer-Gasse 9  
5020 Salzburg

T +43 677 62875831  
H +43 677 62875831

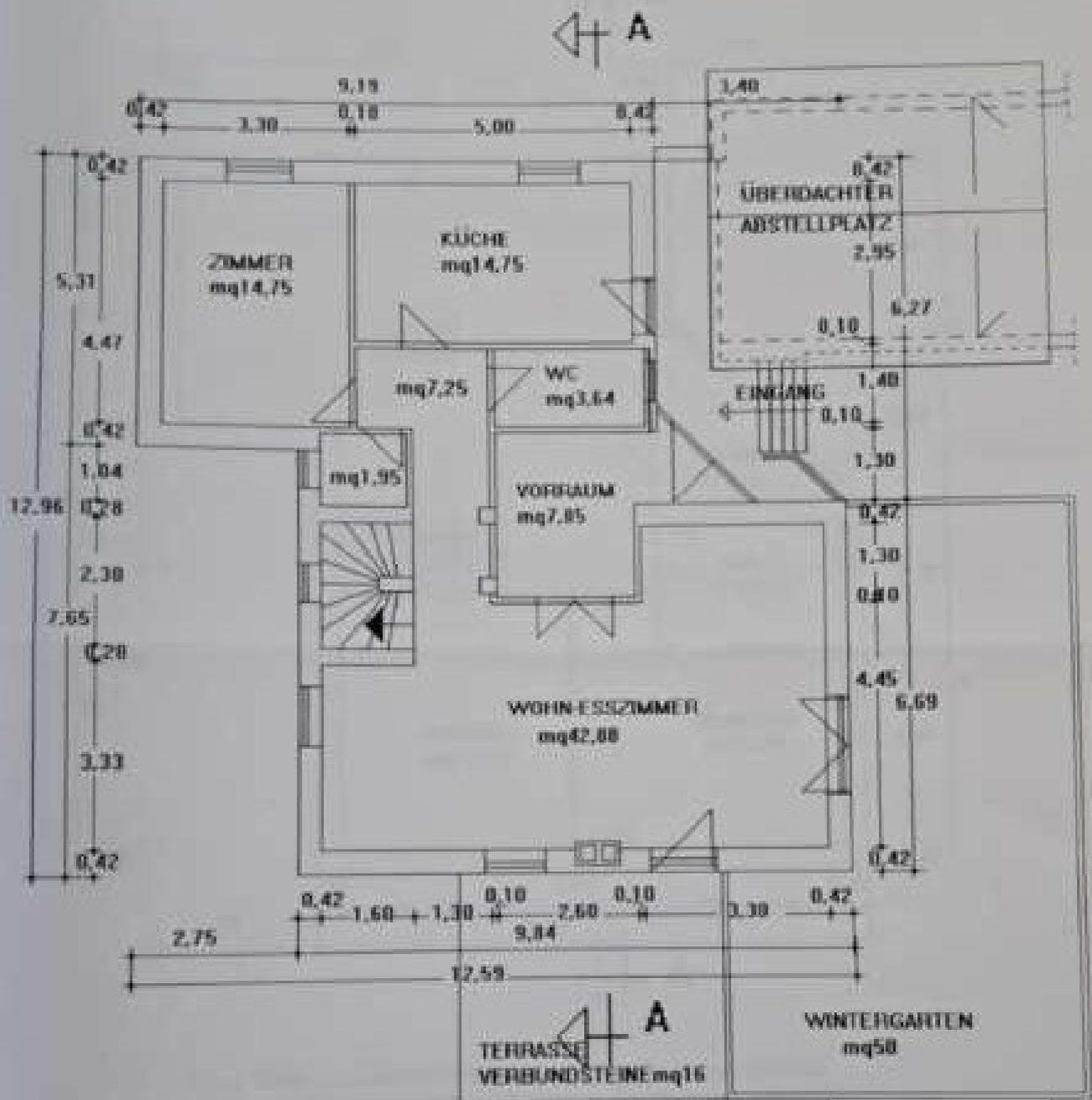
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







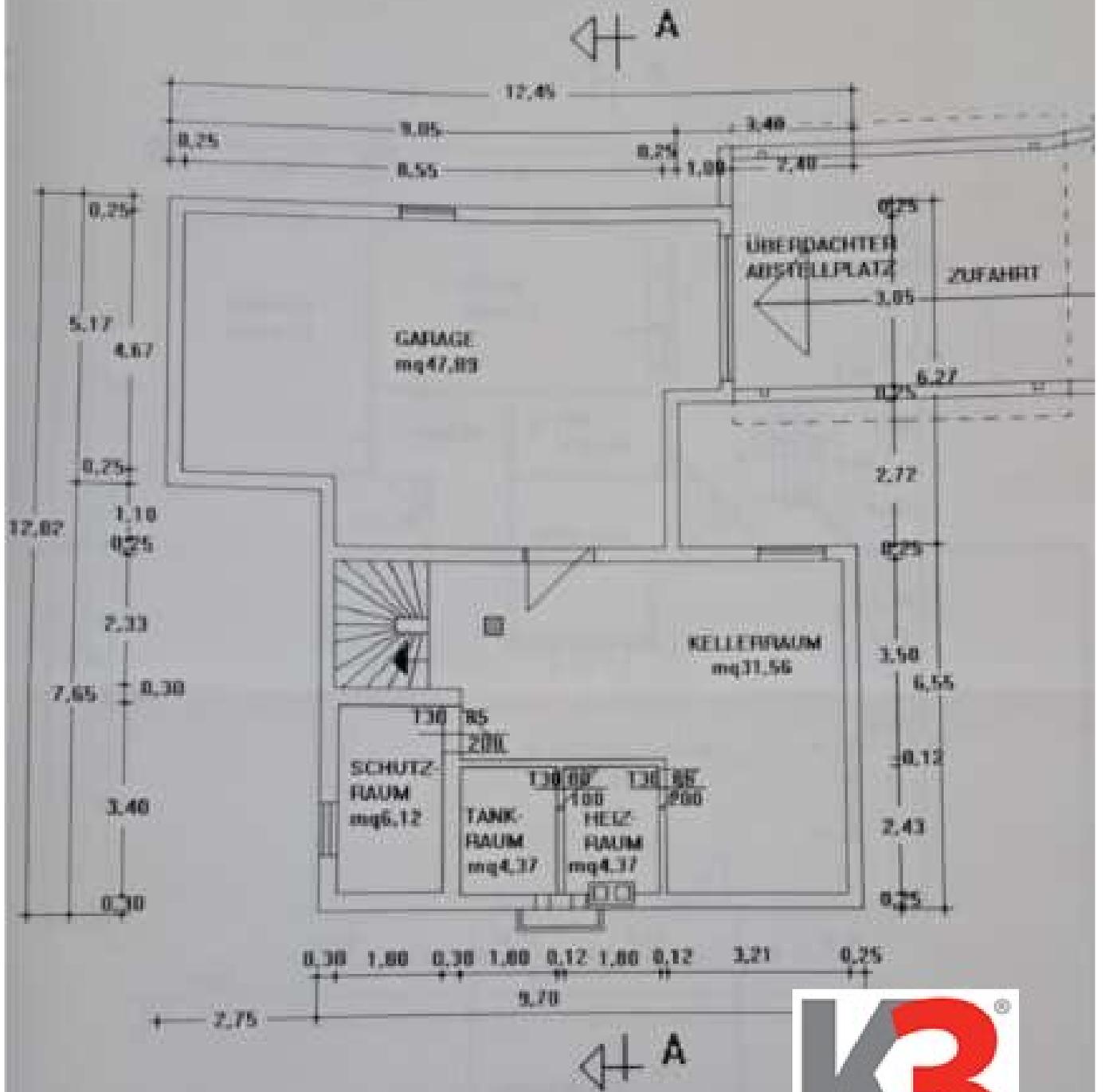




\* Die Stärke sämtlicher Wände (Aussenwände, Zwischenwände und tragende Innenwände) sind inklusive Fertigverputz angeht

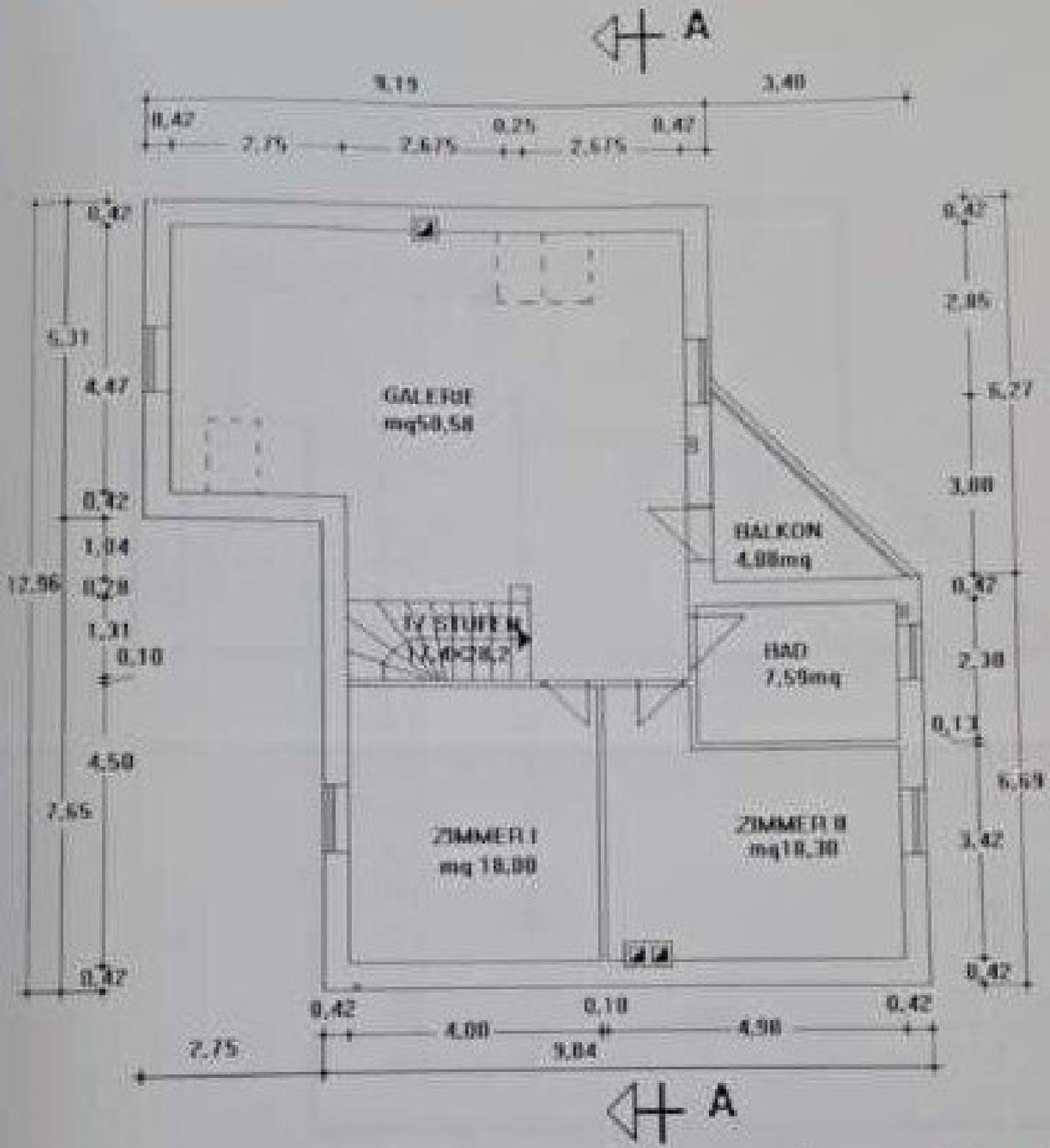
**ERDGESCHOSS M= 1:100**





**KELLERGESCHOSS M= 1:100**





\* % Die Stärken sämtlicher Wände (Aussenwände, Zwischen- und tragende Innenwände) sind inklusive Fertigverputz

**OBERGESCHOSS M= 1:**



## Objektbeschreibung

Das Haus ist aktuell in hervorragendem Zustand und bietet sehr viele ansprechende Details!

In ruhiger, idyllischer Lage ist das großzügige Haus mit mediterranem Flair sehr privat gelegen ein paar Kilometer vor der italienischen Grenze.

Man betritt das Haus durch einen Vorraum, der als Garderobe und Windfang dient, dieser führt in den Wohn-Essraum, der mit einem offenen Kamin und den hellen Räume sehr einladend wirkt, dort ist auch der Ausgang in den 50 m<sup>2</sup> großen Wintergarten und auf die mit Glas überdachte Terrasse. Im Garten befindet sich ein Wellness Haus mit Sauna, Dusche und Whirlpool-Badewanne. Im Erdgeschoss befindet sich noch ein Schlafzimmer, ein Bad mit Dusche und WC sowie eine Küche mit Einrichtung und Essbereich.

Im Obergeschoss beeindruckt eine wunderschöne offene Holz-Galerie, die als weiteres Wohnzimmer dient mit Holzofen und Kuschelzone. Auch gibt es dort noch 2 weitere Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Wanne und WC und eine kleine Loggia. Von dort erreicht man über eine 2. Treppe noch ein Atelier, das zur Zeit als Büro und Lounge dient.

Die wunderschönen Holztreppe, Holztüren und Holzböden bringen eine gemütliche, warme und rustikale Atmosphäre in das Haus und all das in sehr guter Qualität.

Beheizt wird das Haus über Fußbodenheizung und Radiatoren über die zentrale Öl-Anlage im Keller, sowie Holzöfen nach Gusto .

Die Garage bietet Platz für 2 Autos und Motorrad, des weiteren sind noch 2 Carport Plätze vorhanden, zu öffnen mit elektrischem Tor. Im Keller gibt es Platz für all Ihre Sportgeräte und mehr.

Alles in allem ein wunderbarer Rückzugsort für eine Familie mit Freunden und / oder Haustieren.

Das gesamte Grundstück ist eingezäunt. Das Haus kann auch gerne komplett möbliert übernommen werden.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**  
Arzt <3.500m

Apotheke <4.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <4.000m

Kindergarten <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <4.000m

**Sonstige**

Polizei <2.000m

Geldautomat <4.000m

Bank <4.000m

Post <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <2.500m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap