

**Exklusives Domizil mit höchster Wohnqualität - Modern &
Stylisch - auf Baurechtsgrund**



Objektnummer: 929

Eine Immobilie von LA-Homes Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2540 Bad Vöslau
Baujahr:	2005
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	140,00 m ²
Nutzfläche:	316,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Keller:	60,00 m ²
Heizwärmebedarf:	 17,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	690.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	2.183,54 €
Betriebskosten:	100,92 €
Heizkosten:	118,00 €
USt.:	33,69 €

Ihr Ansprechpartner

ING. Christian Domnanovich

LA-Homes Immobilien GmbH
Traundorfer Straße 8/9
4030 Linz

T +43 664 247 77 24

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







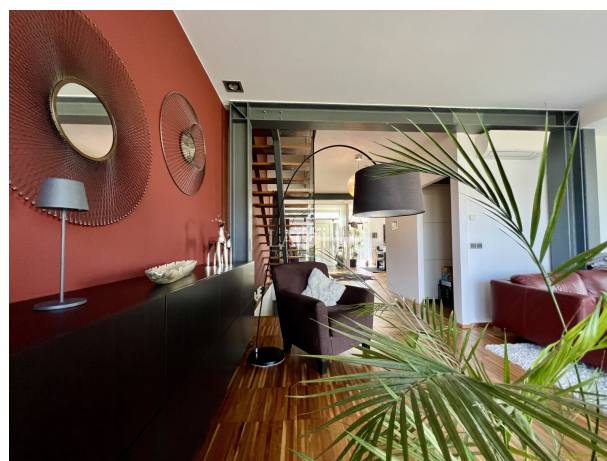




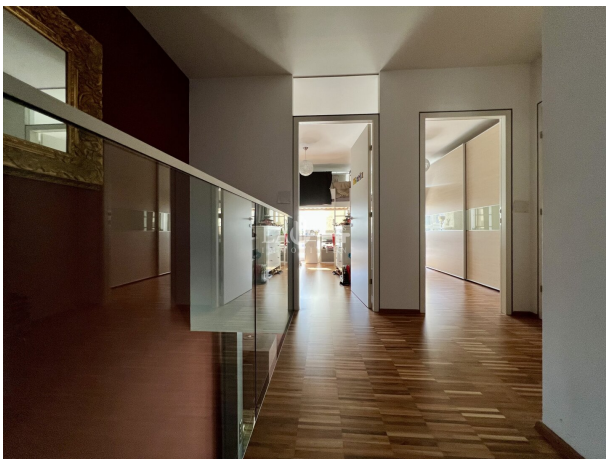








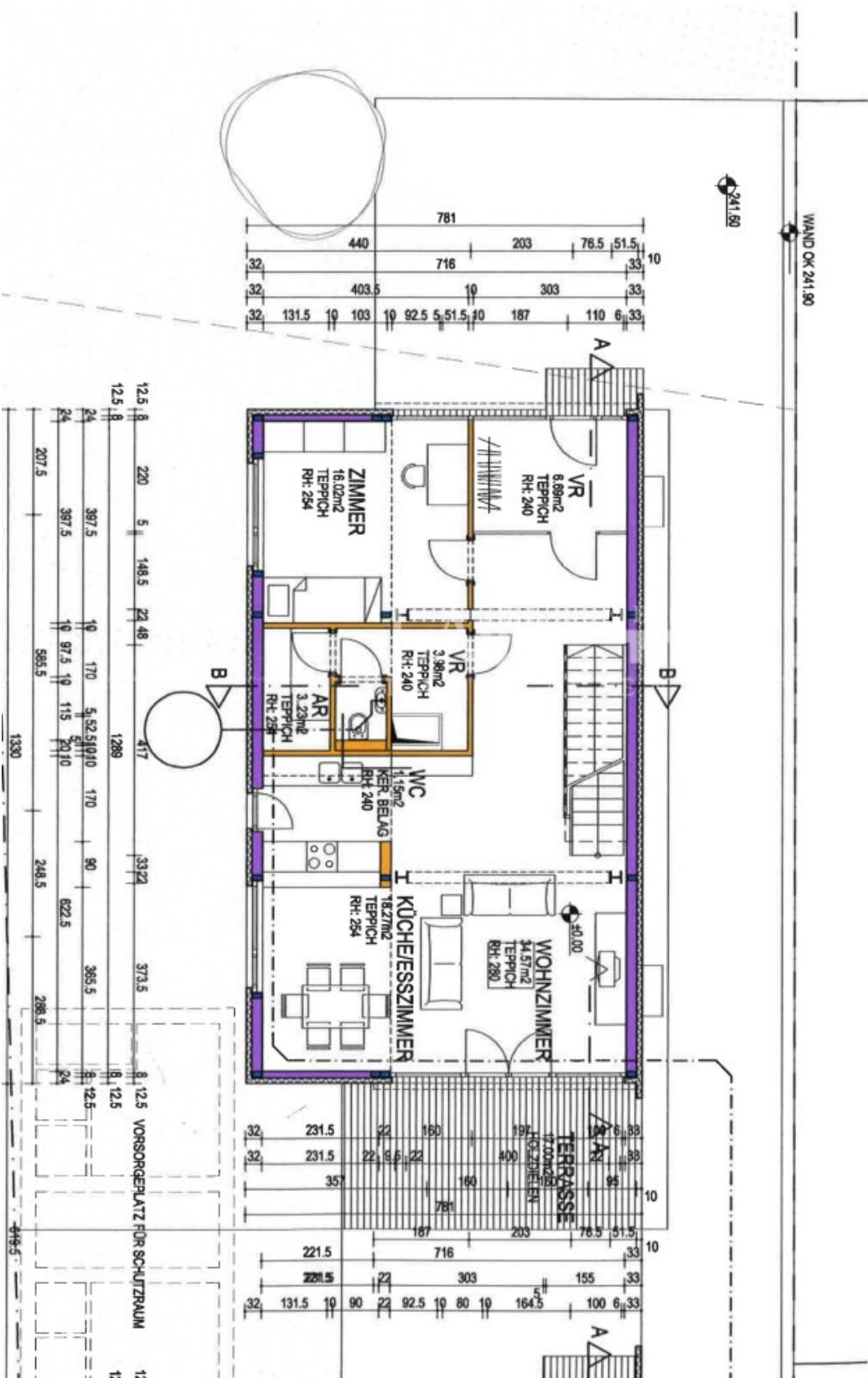




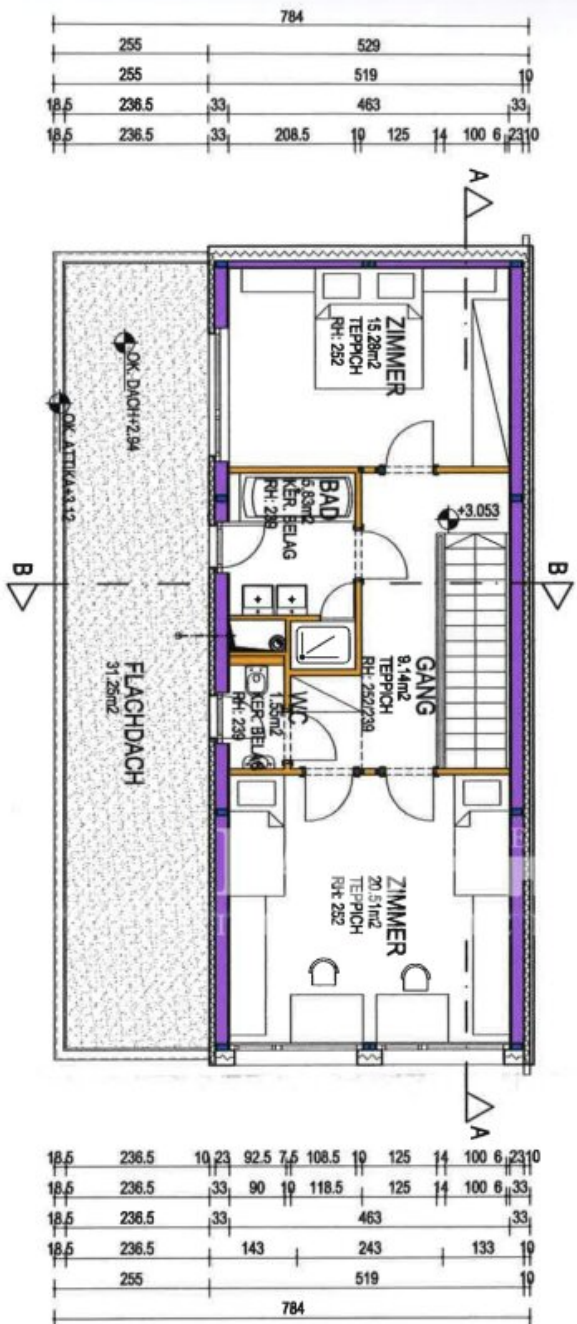




SCHNITT A-A HAUS 1

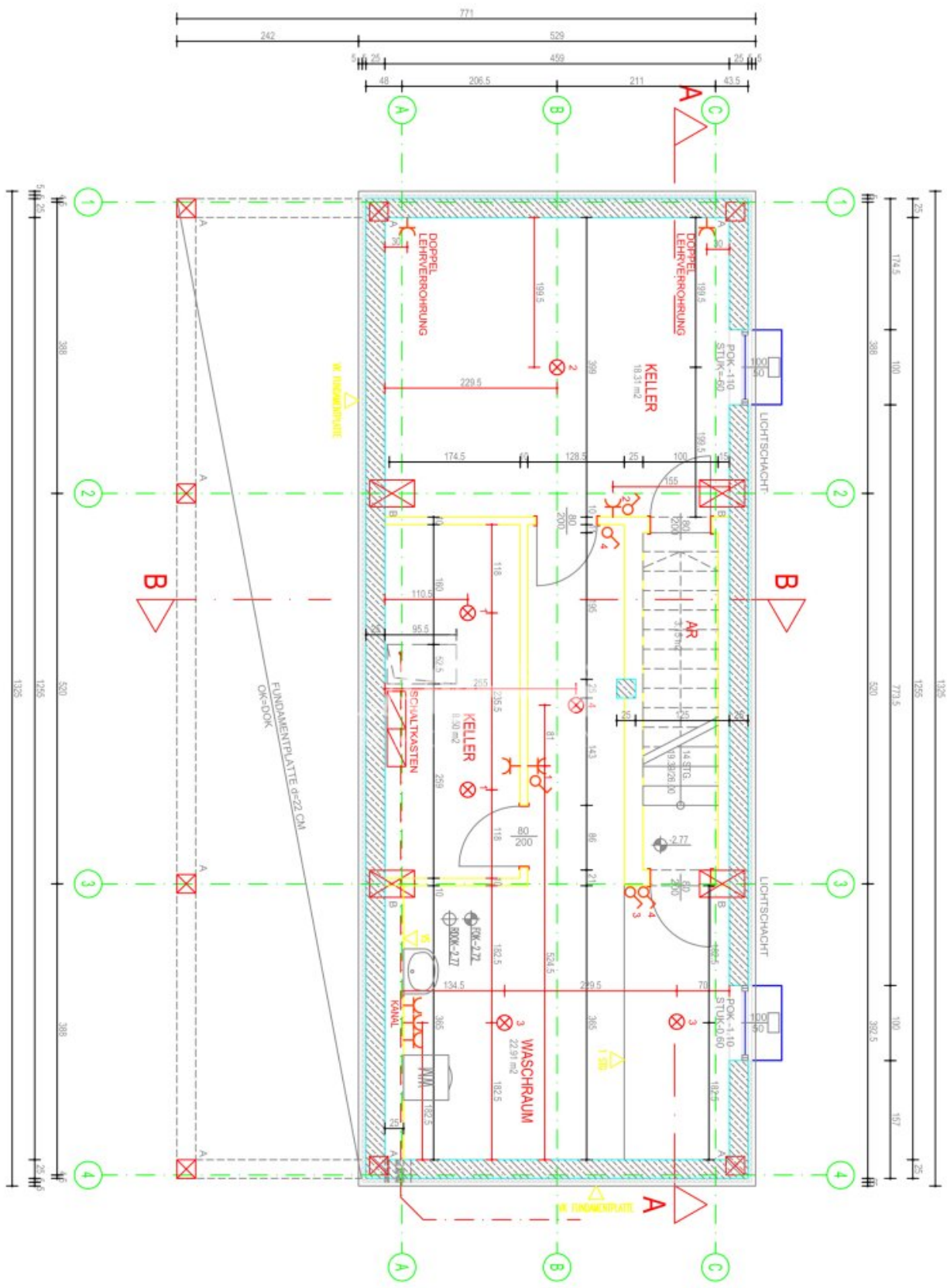


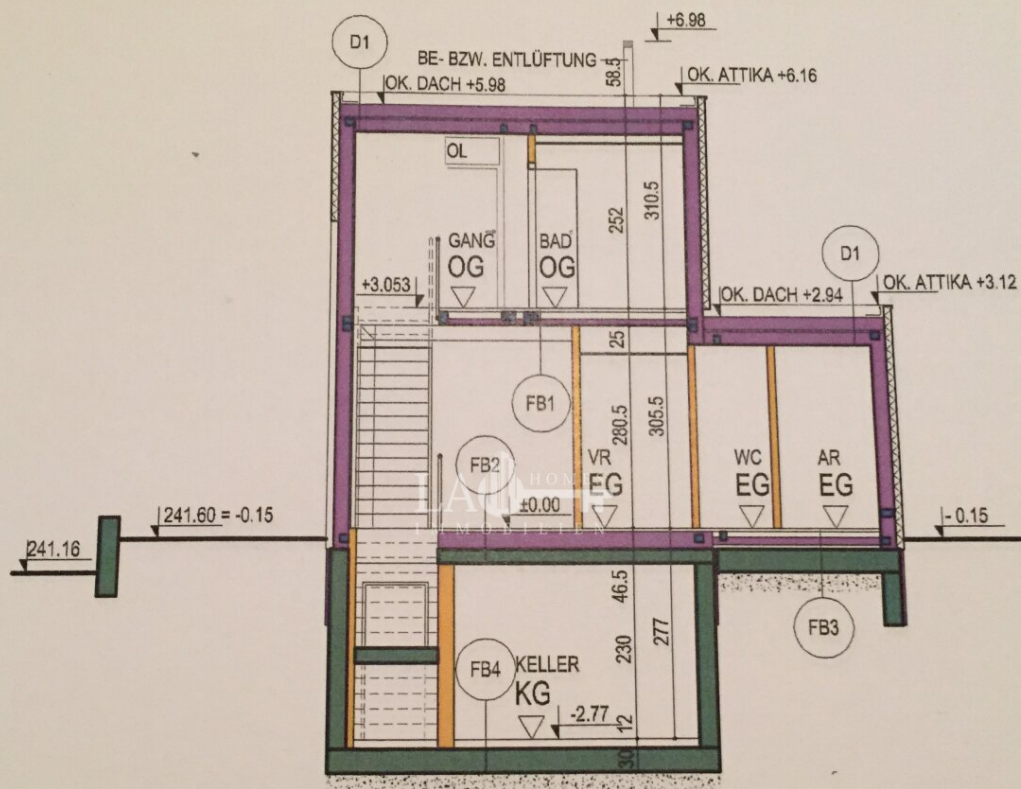
GRUNDRISS KELLERGEESCHOSS HAUS 1



24.5	11	330	10	100	389.5	10	443	11	24.5
24.5	11	330	10	235	10	80	10	154.5	10
24.5	11	330	10	235	7.5	52.5	15	172	10
18.5	11	1289	1336	1354	18.5	11	24.5	18.5	11

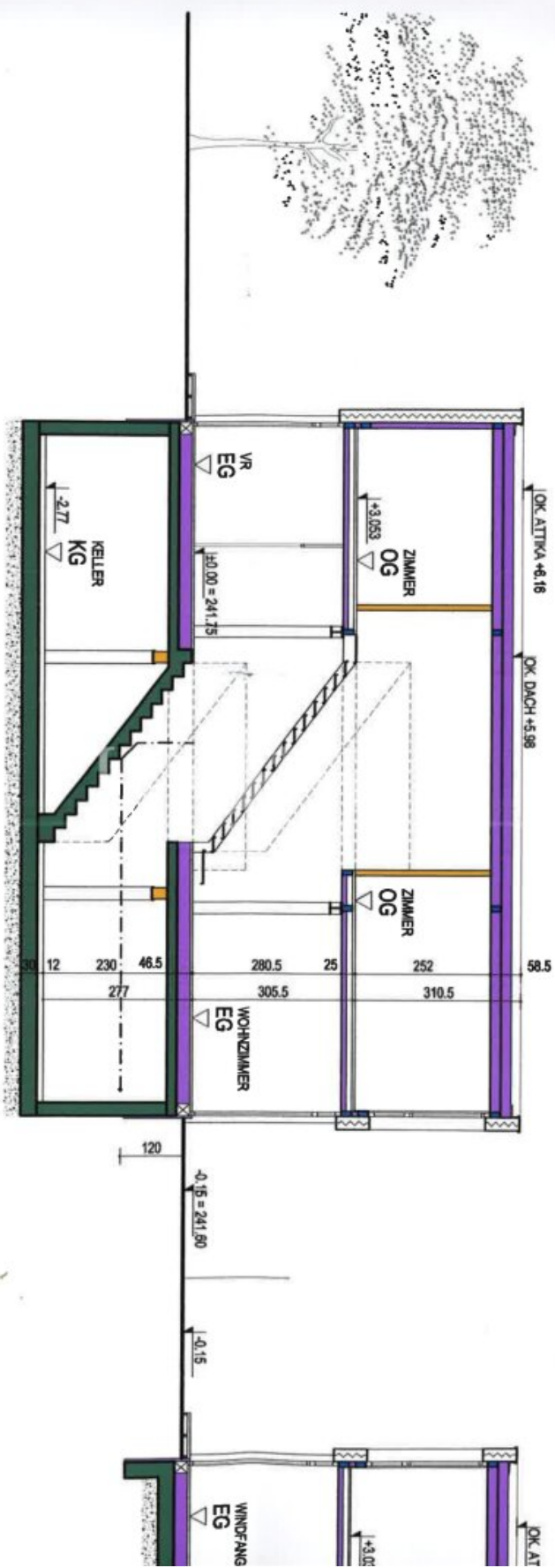
18.5	236.5	10	23	92.5	7.5	108.5	10	125	14	100	6	2310
18.5	236.5	33	90	10	118.5	125	14	100	6	33	10	18.5
18.5	236.5	33	463	33	243	133	10	255	519	784	10	18.5



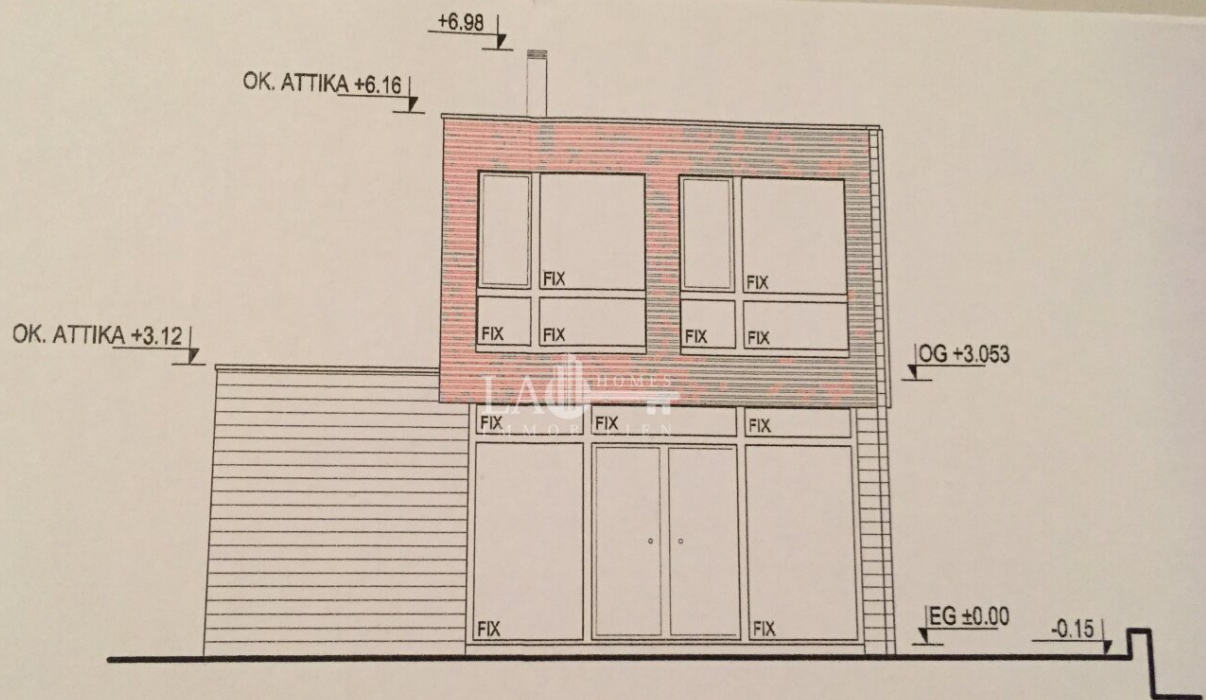


SCHNITT B-B HAUS 1

ANSICHT WEST HAUS 1



SCHNITT A-A HAUS 1



ANSICHT SÜD HAUS 1

Objektbeschreibung

Architekturtraum - ein Zuhause zum Ankommen & Genießen!

Ein Zuhause, welches durch Raum, Stil und eine besondere Wohnqualität überzeugt - die gesamte Architektur ist in einer gekonnten Symbiose von Optik und Qualität vereint.

Das luxuriös und modern konzipierte Anwesen mit einer Wohnfläche von rund **140 m²** verfügt über zwei weiträumige Terrassen mit Zugang zu dem Garten - eine sehr exklusive Ausstattung mit Kamin und eine **Architektur die den höchsten Ansprüchen gerecht wird.**

Der Grundriss ist großzügig und repräsentativ - **die Lage und das hochwertige Ambiente garantieren eine Wertbeständigkeit über Generationen hinweg.**

Von Grund auf mit Liebe zum Detail konzipiert, schafft dieses Zuhause eine Atmosphäre, welche inspiriert.

Der großzügige Wohn-, Koch- und Essbereich mit Kamin ist der Mittelpunkt des Hauses – ein Ort, an dem man ankommen und das Leben genießen kann - welcher mit einer modernen Kochinsel zum Mittelpunkt des Zusammenlebens wird.

Große Fensterflächen sorgen für eine freundliche und helle Atmosphäre und schaffen eine nahtlose Verbindung zum großen Garten mit Terrasse und Beeten, wodurch er sowohl Rückzugsort als auch vielseitiger Freiraum für gesellige Momente ist.

Ökologie und Nachhaltigkeit sind hier wichtig geschrieben.

Erdgeschoss:

- Repräsentativer Vorraum
- offene Küche mit Vollaussstattung und Kochinsel
- behaglicher Essbereich mit Kamin
- Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse
- WC

- Abstellraum

Obergeschoss:

- Bad mit Wanne, Dusche und bodentiefen Tageslichtfenster
- 2 Zimmer
- WC mit Handwaschbecken und Tageslichtfenster
- Gangbereich

Highlights:

- moderne, zeitgemäße Architektur mit großen Fensterflächen für viel Tageslicht
- Heizung sowie Kühlung mit effizienter Luftwärmepumpe und kontrollierter Wohnraumlüftung
- Vollklimatisierung
- Wärmedämmung - sorgt für gute Energiewerte
- modernste Smarthome-Technologie - Steuerung für Heizung, Klima & Licht
- Kamin im Essbereich - sorgt für eine gemütliche Atmosphäre & dient als zusätzliche Heizquelle
- großer Garten - mit einem automatischen Bewässerungssystem und Gartenhütte

- 60 m² großer Keller mit viel Stauraum
- Funkschalter
- PV - Anlage (6,7 KW)
- 2 große, stylische Terrassen

Eckdaten:

- Wohnfläche: ca. 140 m²
- Nutzfläche: ca. 316 m²
- Kellerfläche: ca. 60 m²
- Terrasse 1: ca. 46 m²
- Terrasse 2: ca. 70 m²
- Garten: ca. 1303 m²
- Grundstücksfläche: ca.1.430 m²

Das Gebäude wurde nach Niedrigenergiestandard auf vererbbaarem Baurechtsgrund erbaut.

Das Baurecht gilt bis ins **Jahr 2098** vereinbart (31.12.2098).

Die Jahrespacht beträgt: **€ 699,48** (nicht indexbasiert).

Als Baurecht wird das Recht bezeichnet, auf einem fremdem Grundstück - hier für die Dauer von knapp 100 Jahren - ein Gebäude zu errichten.

Das bedeutet, der Baurechtsnehmer leistet dem Grundstückseigentümer für die Nutzung des Grundstücks einen Baurechtszins und erhält einen im Grundbuch abgesichertes Recht am Grundstück.

Sämtliche Rechte am Bauwerk liegen beim Baurechtsnehmer. **Der Vorteil eines Eigenheims auf Baurechtsgrund liegt ganz klar im Preis.**

Da der Anteil an den Grundstückskosten wegfällt, können so ein Haus zu einem deutlich günstigeren Preis weitergegeben werden. Damit reduzieren sich auch die Belastungen bei Kaufnebenkosten und Finanzierung. Man ist „Mieter“ des Grundstücks und Eigentümer des Gebäudes.

Resümee:

Dieses Haus vereint modernes Wohnen mit Nachhaltigkeit und Komfort. Hochwertige Materialien, eine durchdachte Raumaufteilung und innovative Technologien machen es zu einem einzigartigen Zuhause.

Ein Ort für Menschen, die das Besondere suchen.

Lassen Sie sich inspirieren und besichtigen Sie dieses einzigartige Anwesen.

Interessiert? Kontaktieren Sie uns für eine unverbindliche Besichtigung!

Für nähere Informationen steht Ihnen das Team der La-Homes Immobilien jederzeit zur Verfügung!

Mit freundlichen Grüßen

Ing. Christian Domnanovich

0664 24 777 24

cdo@la-homes.at

Traundorfer Straße 8

4030 Linz

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://la-homes-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://la-homes-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.500m

Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Straßenbahn <4.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap