Ein Wohntraum mit Weitblick in Bestlage von Lipizach!

Objektnummer: 5156/11844

Eine Immobilie von Kompagnon Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9065 Ebenthal in Kärnten
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	220,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	B 33,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	1.350.000,00 €

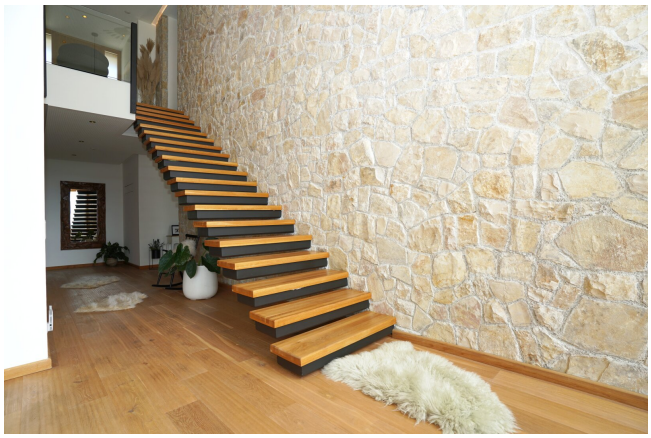
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Hannes Hammermayer

Kompagnon Immobilien GmbH
Ferdinand-Wedenig-Str.3
9500 Villach



Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Immobilie überzeugt auf ganzer Linie – durch ihre hochwertige Ausstattung, die angenehme Nachbarschaft und eine atemberaubende West-Aussicht Richtung Klagenfurt und Wörthersee.

Auf rund 220 m² Wohnfläche erwarten Sie vier großzügige Zimmer, verteilt auf zwei Ebenen – perfekt durchdacht für ein erstklassiges Wohngefühl für die ganze Familie.

Erdgeschoss:

+ heller Eingangsbereich mit Platz für Ihre Garderobe

+ ca. 36,7m² großes Schlafzimmer mit freistehender Badewanne für entspannte Wohlfühlmomente

+ angeschlossener, ca. 8,5 m² großer Schrankraum sowie ca. 6,5 m² Bad en suite

+ traumhafter ca. 27,6 m² großer Balkon mit Fernblick auf die Kärntner Berg- und Seenlandschaft

+ Kinderzimmer mit ca. 21 m² – überdurchschnittlich viel Platz für Spiel & Ruhe, ergänzt durch eine ca. 5,6 m² Loggia und ein weiteres ca. 6,5 m² Badezimmer

+ stilvolle, freistehende Holztreppe ins Untergeschoss

Untergeschoss:

+ großzügiges, helles und offenes Wohn- und Esskonzept auf ca. 60,7m² schafft ausreichend Platz zum Entfalten

+ Essbereich mit Platz für 8–10 Personen – ideal für gesellige Abende

+ Wohnbereich mit ausreichend Sitzgelegenheiten

+ zeitlose Einbauküche verfügt über viele Verstaumöglichkeiten mit allen relevanten Elektrogeräten, die Ihre Kochkünste auf ein neues Level heben wird

+ clever versteckte Speis hinter der Küche auf ca. 6m² bietet Platz für diverse Lebensmittel und Utensilien

+ schwenkbares Hänge-TV-Board zum Wohn-, Koch- und Essbereich - perfekt als Raumteiler

+ indirekte Deckenbeleuchtung sorgt für stimmungsvolles Ambiente

+ traumhaftes Stiegenhaus - hohe Fenster für maximale Lichtausbeute mit elektrischem Plissee

+ ca. 7m² großes Badezimmer mit Dusche

+ ca. 15m² großes Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer, Büro, Arbeitszimmer, Trainingszimmer oder Hobbyraum bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten ganz nach Ihren Bedürfnissen

+ Technikraum auf ca. 12m²

Außenbereich:

+ riesige, ca. 88 m² große Terrasse mit Zugängen vom Wohnbereich, Extrazimmer und auch vom Vorplatz aus

+ Grillbereich mit überdachtem Holzkohlegrill für lustige Grillabende mit Familie und Freunden

+ Abstellraum mit ca. 11 m² – vielseitig nutzbar als Lagerraum oder wettergeschützte Sitzecke

+ traumhafter, großer Salzwasserpool - ca. 39,2m³ mit eigener Luftwärmepumpe zur Beheizung des Wassers

+ gemütlicher Jacuzzi mit Abdeckung

Extras:

+ intelligentes Smart-Home Bussystem – Steuerung von Heizung, Beschattung, Sicherheit u.v.m. per App

+ Sicherheitskameras rund ums Haus mit Aufzeichnung

+ deckenhohe, rahmenlose Eichentüren

+ Fußbodenheizung in den Innenräumen – Parkett und Fliesen in zeitloser Ausführung

+ elektrischer Raffstore in den meisten Räumen zur Verdunkelung

+ ca. 56m² Doppelgarage mit elektrischem Garagentor

+ Diesel-Notstromaggregat für Heizung – Sicherheit bei Stromausfall

+ Wasserenthärtungsanlage von JUDO – für erstklassige Wasserqualität

+ vorbereiteter Liftschacht für möglichen, barrierefreien Zugang zu allen Etagen

+ exklusive Echtsteinfassade auf der Westseite – edles Design-Statement

+ Luftwärmepumpe mit Kühlfunktion (Deckenkühlung)

+ ca. 940m² Grundstücksfläche im Westhang – perfekt ausgenutzt mit atemberaubender Aussicht

+ Zufahrt über ruhige Sackgasse

Hinweis: Balkon und Loggia müssen neu abgedichtet werden – die Fliesen und Geländer sind dafür bereits vorhanden.

Zum 360° Rundgang klicken sie hier: https://vr-easy.com/30478/

Lassen Sie sich diese einzigartige Liegenschaft nicht entgehen und sichern Sie sich jetzt einen Besichtigungstermin unter +43 664 2338906 - Hannes Hammermayer, Kompagnon Immobilien Kärnten!

Obige Angaben basieren auf Informationen der Eigentümer und sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.500m
Apotheke <2.500m
Krankenhaus <2.500m
Klinik <6.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.500m
Kindergarten <2.500m
Universität <6.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Polizei <2.500m
Post <4.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <5.500m
Bahnhof <4.500m
Straßenbahn <9.500m
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap