

**Traumhafter Bungalow in St. Egyden bei Velden am
Wörthersee – Einziehen und Wohlfühlen!**



Objektnummer: 7137/3166

Eine Immobilie von ERA IMED Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9536 St. Egyden
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	165,00 m ²
Nutzfläche:	210,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	42,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,50
Kaufpreis:	769.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



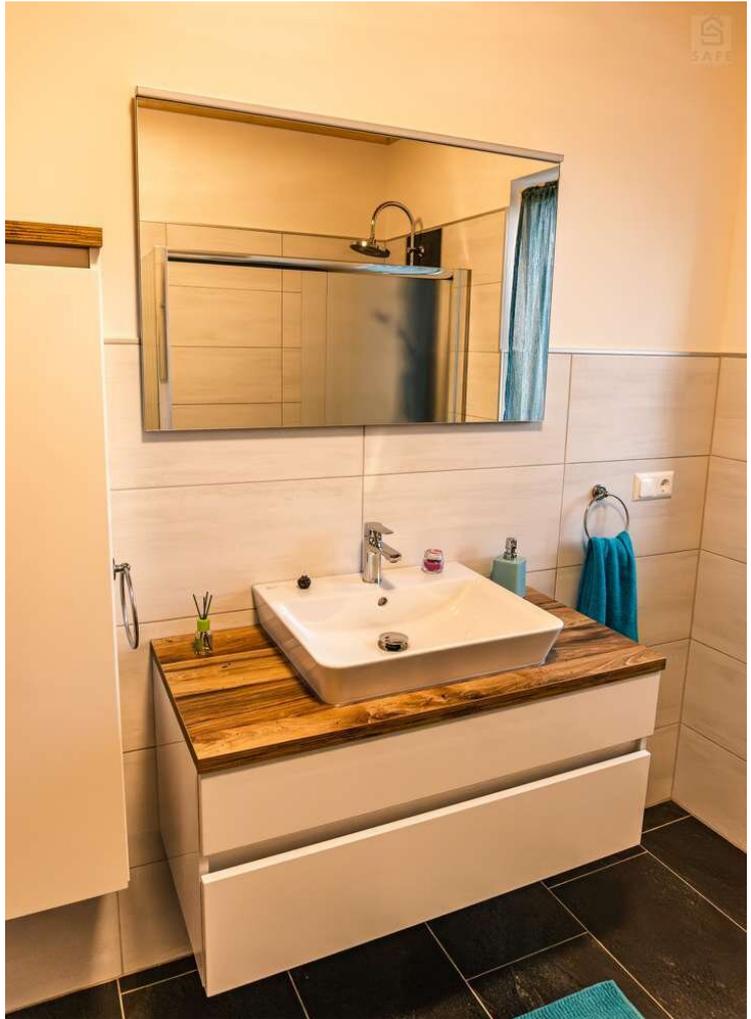
Edi Imsirovic

ERA IMED Immobilien
Neuer Platz 20









Objektbeschreibung

Dieser exklusive Bungalow liegt in idyllischer Waldrandlage mit spektakulärem Blick auf die Karawanken und bietet ein ideales Zuhause für Menschen, die Ruhe, Natur und Nachhaltigkeit schätzen. Der moderne Holzriegelbau wurde 2021 fertiggestellt und besticht durch seine hervorragende Dämmung sowie eine einladende Wohnatmosphäre.

Highlights der Immobilie:

- **Nachhaltiger Bau:** Holzriegelbau mit verstärkter Dachkonstruktion für zusätzliche Sicherheit
- **Exzellente Dämmwerte:** Nachhaltigkeit und Energieeffizienz stehen im Fokus
- **Großzügiges Grundstück:** Aufwendig begradigt und durch Stützmauern gesichert
- **Energieeffizient:** Sparsame Erdwärmepumpe und 6.500-Liter-Regenwasserzisterne
- **Liebevoll angelegter Garten:** Ideal für Selbstversorger, mit Hochbeeten und Gartengeräten

Außenbereich:

- **Asphaltierte Einfahrt:** Vollständig befestigte Zufahrt, Parkplätze und Carport
- **Carport:** Platz für zwei PKW, 33,5 m²
- **Zwei Nebengebäude:** Geräte- und Holzlager (31,5 m²) sowie Werkstatt (15,1 m²) mit Werkbank und Werkzeug

Wohnfläche und Raumaufteilung (165 m²):

- **Eingangsbereich:** 6,62 m²

- **Waschküche/Technikraum:** 10,5 m²
- **Gästebad mit Dusche:** 6,87 m²
- **Offene Tischler-Küche:** Hochwertig ausgestattet mit Bora-System, Combisteamer und großem Kühlschrank
- **Speisekammer:** 7,87 m²
- **Wohn-Essbereich:** Großzügige 57,8 m² mit 4 Einbauschränken
- **Schlafzimmer:** 10,92 m² mit angrenzendem Ankleidezimmer (8,25 m²) und direktem Zugang zum Badezimmer
- **Hauptbadezimmer:** 14,46 m² mit Dusche, Badewanne und Fenster
- **Gästezimmer:** 19,86 m²
- **Wintergarten:** 20 m² mit Fußbodenheizung und Panoramablick auf die Karawanken, ganzjährig nutzbar

Ausstattung:

- **Dachfenster mit Regensensoren und Beschattung**
- **Sparherd/Holzherd:** Zum Kochen und Backen
- **Kachelofen:** Hochwertig und energieeffizient

- **Insektenrollos und Insektenschiebetür**
- **Vorbereitung für Klimaanlage und Photovoltaikanlage**

Im Kaufpreis enthalten:

Alle Möbel und Geräte, inklusive:

- Küchengeräte: Gefriertruhe, Waschmaschine, Trockner
- Gartengeräte: Rasenmäher, Trimmer, Wasserschläuche, Schubkarre
- Werkbank und Werkzeug
- Komplettes Mobiliar: Wohnzimmereinrichtung, Essbereich, Wintergartenmöbel, Terrassenmöbel
- Schlafzimmermöbel und begehbare Kleiderschrank
- **Stromaggregat (5 kW):** Ausreichend für das gesamte Haus
- **Hochbeete und Regale**

Barrierefreiheit:

Das Haus ist barrierefrei gebaut und somit ideal für ältere Menschen geeignet.

Zusätzliche Informationen:

- **Wohnfläche:** 165 m²

- **Anzahl Schlafzimmer:** 2
- **Anzahl Badezimmer:** 2
- **Terrasse:** 1, mit einer Fläche von 37,5 m²
- **Energieausweis:** HWB (kWh/m²/Jahr): 42, Energieklasse D, fGEE: 1,5, Energieklasse C
- **Heizung:** Erdwärme mit Fußbodenheizung und Kachelofen im Wohnzimmer
- **Entfernung zu Einkaufsmöglichkeiten:** 200 m oder 6 km
- **Entfernung zur Autobahn:** 8,5 km
- **Strom:** € 60 pro Monat
- **Betriebskosten (Müll, Wasser etc.,,):** € 200.- pro Quartal

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.000m

Apotheke <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.500m

Kindergarten <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.500m
Bäckerei <3.500m

Sonstige

Bank <3.500m
Geldautomat <3.500m
Post <500m
Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <5.000m
Bahnhof <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap