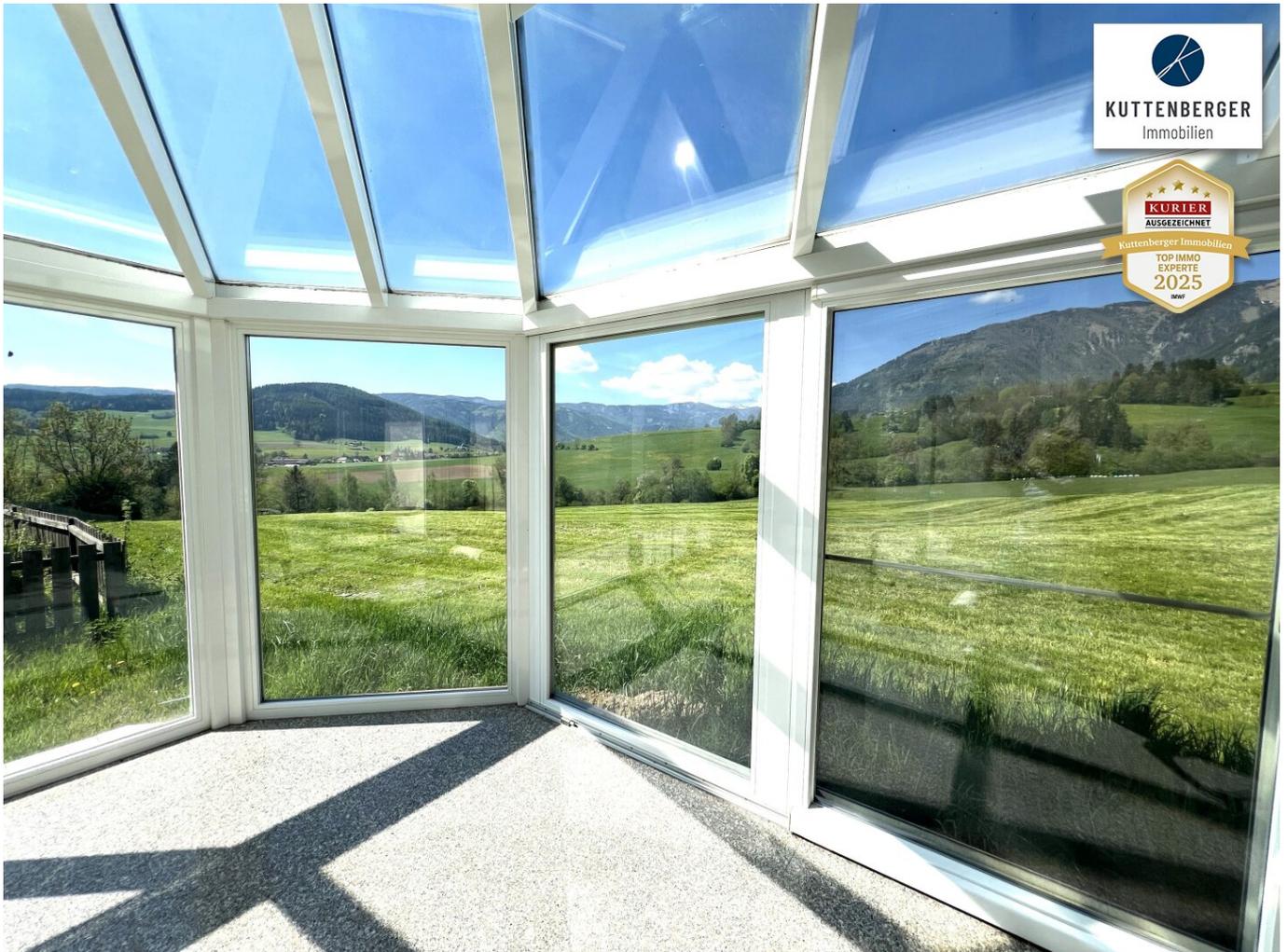


**Großzügiges Landhaus in herrlicher Grünruhelage!
Feriendomizil mit viel Platz zum Wohnen, Arbeiten und
Entspannen!**



Umgebung, Aussicht

Objektnummer: 8164/2421

Eine Immobilie von Kuttenger Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Ferienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8793 Gai
Baujahr:	1998
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	305,00 m ²
Nutzfläche:	500,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	6
WC:	7
Balkone:	4
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	600,00 m ²
Keller:	141,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 77,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,17
Kaufpreis:	499.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



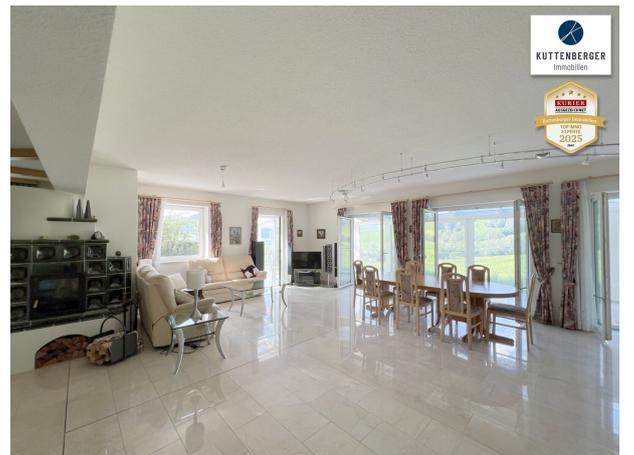
Susanna Reinisch

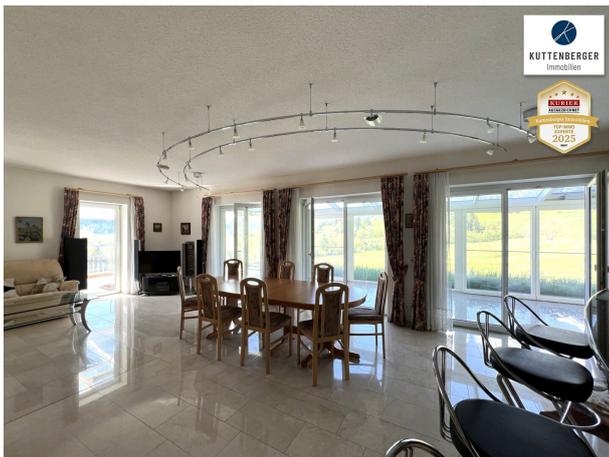


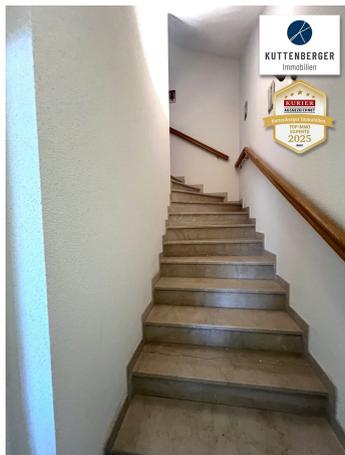
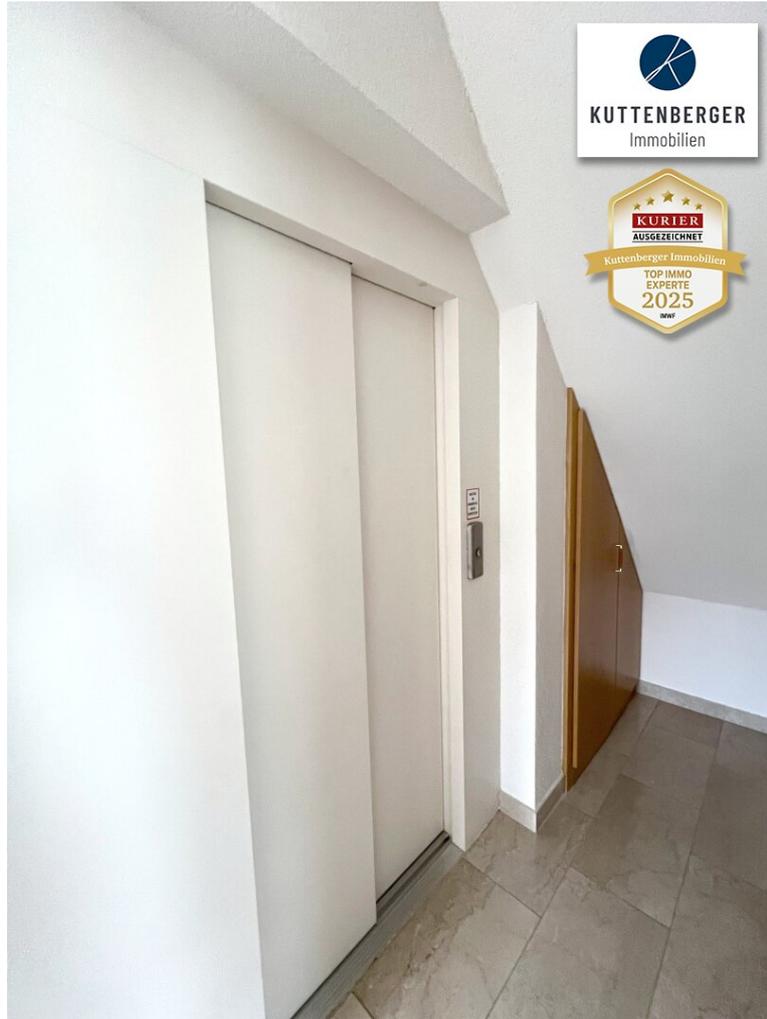
Wieviel ist meine Immobilie wert?
Der Online-Schnelltest für Ihre Immobilie.
Kostenlos auf www.kuttenberger-immo.at

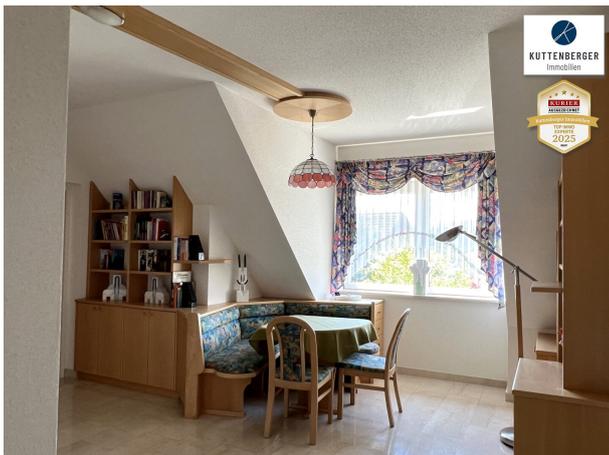
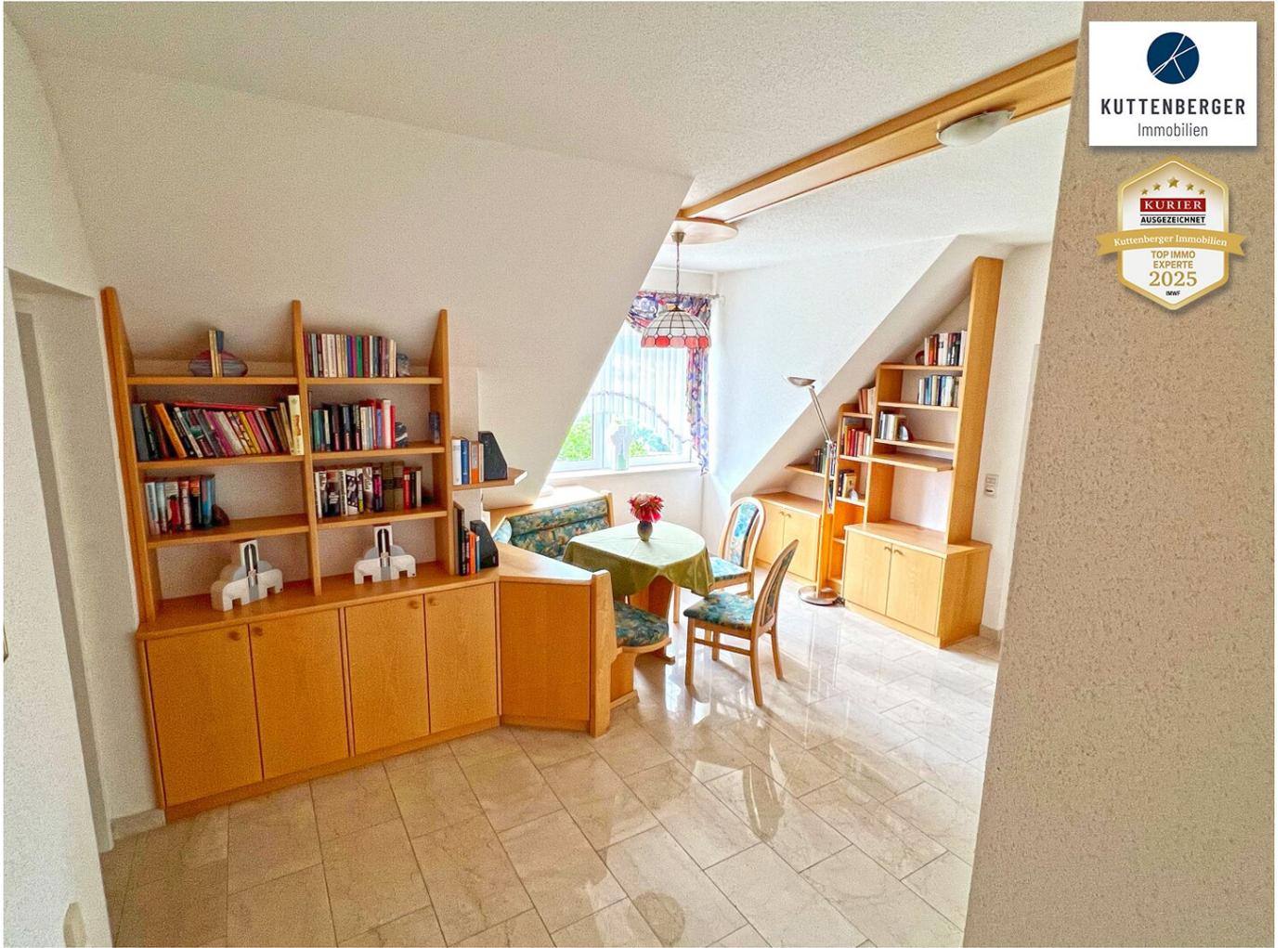


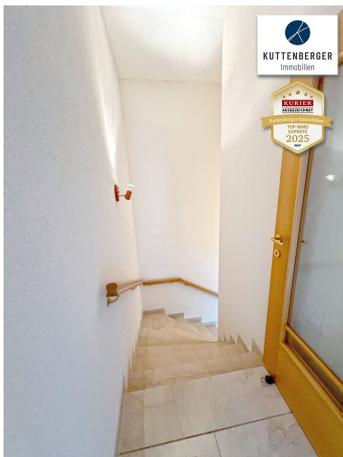


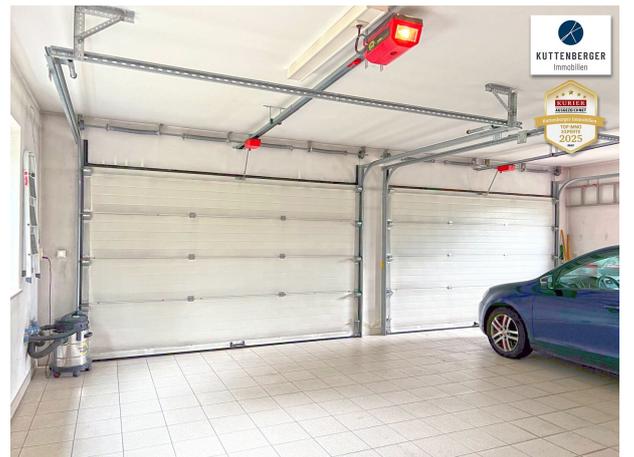














Objektbeschreibung

Das großzügige Landhaus bietet viel Platz für Familie (Ein- oder Mehrfamilienhaus), Wohnen, Arbeiten, Urlauben und Entspannen. Der Zustand ist gebraucht, teilweise renovierungsbedürftig, jedoch gepflegt und bezugsfertig.

Mit einigen **Modernisierungsarbeiten und Renovierungen (BJ 1998)** kann dieses Haus zu Ihrem neuen, gemütlichen Zuhause, Ihrem Ferienwohnsitz werden.

Objektdaten

Flächen gesamt

- Grundstücksfläche 800m²
- Nutzfläche dzt. ca. 500m² (KG, EG, OG, DG)
- **Wohn- und Nutzflächen dzt. ca. 500m²**
- KG ca. **141,07m² Nutzfläche** (Lagerräume, Technikräume, **Sauna, Dampfbad**, Zirbenstube, WC)
- EG ca. **88,65m² Wohnfläche** (Vorraum, WC, großer, offener Wohn-, Küchen-, Essbereich ca. 70m²), **zzgl. großzügiger, westseitiger Wintergarten ca. 55m², südseitige Terrassen ca. 30m² und Doppelgarage ca. 53m²**
- OG ca. **130,74m² Wohnfläche** (Vorraum, 4 Schlafzimmer, 4 Badezimmer mit WC, AR), **zzgl. 2 Balkone ca. 23m², west- und ostseitig**
- DG ca. **85,68m² Wohnfläche** (Vorraum, AR, 2 Zimmer, begehbare Garderobe, Badezimmer mit WC), **zzgl. 2 Balkone ca. 14m², west- und ostseitig**

Ausstattung, Sonstiges

- **Baujahr 1998**
- Bauweise **Stahlbeton, Ziegelmassivbau**
- **Heizung, Warmwasser:**

Mittels tiefliegender Wärmepumpe (ca. 80 - 100m) wird das Haus über eine

Fußbodenheizung (vom Kellergeschoß bis zum Dachgeschoß) beheizt und auch das Warmwasser wird damit aufbereitet und gespeichert, die Leitungen einer Solaranlage sind vorhanden.

- **Ein großer Kachel-, Kaminofen** im Wohnbereich bietet angenehme, zusätzliche Wärme
- Voll ausgestattete Wohnküche
- Hydraulischer Personenlift **(für 3-5 Personen vom Kellergeschoß bis zum Dachgeschoß)**
- Die Beleuchtung im gesamten Haus funktioniert größtenteils mit **Sensorregelungen (Bussystem)**
- Elektrische **Außenrollos** im EG (Fenster und Wintergarten-Terrassentüren, **Bussystem**)
- Alle Wohnräume und Vorräume sind mit Marmorfliesenböden, alle Schlafzimmer mit Teppichböden ausgestattet
- Alle Vorkehrungen für eine **Regenwasser-Sprinkleranlage** sind getroffen
- **Alarmanlage**
- Besichtigungen nach Vereinbarung

Kosten

Aktuelle Betriebskosten pro Monat ca. 300,- (Strom, Wasser, Kanal, Müll, Gemeinde)

- **Kaufpreis € 499.000,-**

Bei Interesse kontaktieren Sie bitte Frau Reinisch 0664 513 57 87,
s.reinisch@kuttenger-immobilien.at!

KUTTENBERGER IMMO - Die Spezialisten für Wohnimmobilien & Zinshäuser!

Drei Jahre in Folge ausgezeichnet* mit den Qualitätssiegeln **IMMO CHAMPION 2023, TOP IMMO EXPERTE 2024** und **TOP IMMO EXPERTE 2025!**

(*von Kurier und dem IMWF - Institut für Management und Wirtschaftsforschung)

Unsere Online-Services auf www.kuttenberger-immo.at:

- **Vormerkkunde werden und Angebote erhalten?** [--- Suchagent anlegen ---](#)
- **Sie möchten eine Immobilie verkaufen?** [--- Beratung anfragen ---](#)
- **Die passende Finanzierung finden?** [--- Online Kreditrechner ---](#)
- **Wieviel ist meine Immobilie wert?** [--- Immobilie online bewerten ---](#)
- **Künftig keine Immo-News verpassen?** [--- Email-Newsletter anmelden ---](#)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m

Apotheke <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m

Kindergarten <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <4.000m

Sonstige

Geldautomat <3.500m

Bank <3.500m

Post <4.000m
Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <1.000m
Autobahnanschluss <5.500m
Bahnhof <5.000m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap