K3 - Traumhafte Liegenschaft in sonniger Ruhelage! Es gibt bereits Entwürfe für eine mögliche Erweiterung des Bestandes!

Objektnummer: 1258689

Eine Immobilie von K3 Immobilien Austria GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5310 Tiefgraben
Baujahr:	1999
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	119,93 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Keller:	63,21 m²
Heizwärmebedarf:	C 94,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,90
Kaufpreis:	1.198.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Melanie Eder

K3 Immobilien Austria GmbH
Josef Schwer Gasse 9
5020 Salzburg

K3
IMMOBILIEN

K3
IMMOBILIEN

K3
IMMOBILIEN

K3
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Diese wunderschöne Liegenschaft befindet sich in außergewöhnlich gutem Zustand!

Das Haus sowie der Garten werden liebevoll gepflegt. Alles ist durchdacht geplant und gemütlich gestaltet.

SO LEBEN SIE HIER:

ERDGESCHOSS

- **Eingangsbereich und Vorraum** - In einer Nische, gleich hinter der Eingangstüre wurde eine schöne Hängegarderobe aus Massivholz platziert. Weiterführend geht es in den offenen, hellen Vorraum, von welchem aus eine gewendelte Betontreppe mit Trittbrettern aus Holz ins Obergeschoss führt. Auch ins Gäste-WC, in die beiden Abstellräume sowie in den Koch-/Ess- und Wohnbereich geht es von diesem Vorraum aus.

- **Gäste-WC mit Fenster** - Dieses befindet sich gleich nach dem Eingangsbereich und ist für ein Gäste-WC großzügig gestaltet. Außer einem kleinen Waschbecken sind neben der Standardausstattung auch ein Wandspiegel mit Wandleuchten sowie ein Handtuchhalter und ein Seifenhalter fix montiert.

- **Abstellraum klein** - Neben dem Gäste-WC steht ein Raum zum Verstauen bereit.

- **Abstellraum groß** - Dieser Raum ist mit einem Fenster versehen und dient zur Zeit als Schuh- und Garderobenraum.

- **Ess-/Wohnbereich** - Der Raum ist knapp 47 m² groß. Er wurde geschickt und harmonisch in drei gemütliche, optisch abgetrennte Bereiche unterteilt. Beim Betreten des Raumes fällt der Blick auf den großzügigen Essbereich, welcher auch für große Tafelrunden ausreichend Platz bietet. In diesem Teil des Raumes sorgen ein Fenster und eine dreiflügelige Terrassentüren-Front für viel Tageslicht. Ein Küchenschrank mit Baraufsatz schafft eine schöne Verbindung zwischen der offenen Küche und dem Essbereich. Die durchdacht geplante Küche mit ihren hellen Fronten verfügt über ein Fenster. Vom Esszimmer aus geht es an der Terrassentüren-Front vorbei in den gemütlichen Wohnzimmerbereich. In einer großen Nische steht die gemütliche Wohnzimmerlandschaft. An der gegenüberliegenden Wand steht ein großer Wandschrank, in welchem sich auch Platz für den großen Fernseher findet. Ein Erker aus Glas lässt den Raum herrlich mit Tageslicht durchfluten. Dieser Bereich ist derzeit mit Blumen, einer Relaxliege, einem Kratzbaum für Katzen und einer kleinen Kommode ausgestattet.

- **Terrasse** - Vom Esszimmer aus geht es durch eine Terrassentüre mit Insektenschutzgitter hinaus auf diesen gemütlichen Platz. Zwei elektrische Markisen sorgen hier für angenehme Beschattung.

OBERGESCHOSS:

- **Flur** - Der Flur im Obergeschoß führt in alle Räumlichkeiten dieser Etage.

- **Separates WC mit Fenster** - Der erste Raum am oberen Treppenende ist das separate WC. Es ist gleich ausgestattet wie das Gäste-WC im Erdgeschoss.

- **Zwei Zimmer je ca. 17 m²** - Beide Zimmer haben ein Fenster sowie eine Balkontüre und teilen sich den Balkon (ca. 4 m²) von welchem aus sich ein herrlicher Berg- und

Grünblick offenbart. Derzeit werden die Zimmer als Schlafzimmer genutzt. In beiden Räumen ziehen sich Einbauschränke jeweils über die Längsseite einer Wand und bieten viel Platz zum Verstauen.

- **Zimmer ca. 10 m²** - Dieses Zimmer eignet sich bestens als Kinderzimmer, Gästezimmer, Büro, etc. Auch dieser Raum hat ein Fenster und eine Balkontüre mit direktem Zugang auf den kleineren Balkon (ca. 2 m²) des Hauses.

- **Badezimmer mit zwei Fenstern** - Das durchdacht geplante Badezimmer ist ausgestattet mit einem Waschtisch inklusive Unterschrank, einem Spiegelschrank, einem Hochschrank, einem Hängeschrank, einer Wellness-Duschkabine sowie einer Badewanne.

KELLER:

In diesem Geschoss befinden sich folgende Räumlichkeiten:

- Die Waschküche bzw. der Wirtschaftsraum mit Fenster.

- Der beheizte Hobbyraum, welcher auch als Gästezimmer genutzt werden kann. Dieser Raum verfügt über zwei Fenster zum Lüften.

- Ein kleiner Abstell- bzw. Vorratsraum.

- Ein großer Abstellraum mit Regalen und einem großen Einbauschrank.

- Zwei Technikräume (einer davon mit Fenster).

GARTEN:

- Dieser traumhafte Garten bietet gemütliche Plätze, die zum Verweilen einladen. Zusätzlich zur schönen Terrasse lädt ein romantischer Pavillon aus Holz zum gemütlichen Beisammensein im Garten ein.

ZUM PARKEN DER AUTOS STEHEN ZUR VERFÜGUNG:

- Eine Garage

- Ein Carportplatz inklusive Wallbox

- Zwei bis drei Stellplätze vor dem Haus

WICHTIGE INFOS:

- Im Jahr 2023 wurde eine neue Photovoltaik-Anlage auf dem Dach montiert.

- Es gibt bereits Entwürfe für eine mögliche Erweiterung des Bestandes. Entwürfe anbei.

Bei Ihrer FINANZIERUNG sind wir Ihnen gerne behilflich - Wir kooperieren auch mit deutschen BANKEN!

NEUGIERIG GEWORDEN? DANN FREUEN WIR UNS ÜBER EINEN GEMEINSAMEN BESICHTIGUNGSTERMIN MIT IHNEN!

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 <1.500m
Klinik <6.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.500m
Kindergarten <3.500m
Universität <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m

Sonstige
Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <3.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap