Der Weg zu Ihrem Traumhaus beginnt hier

Objektnummer: 989

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6095 Grinzens
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	136,44 m²
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	22,57 m²
Heizwärmebedarf:	B 46,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	1.050.000,00 €

Provisionsangabe:

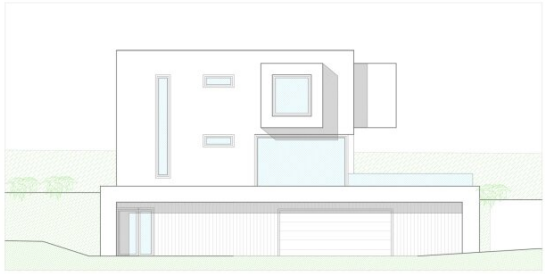
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

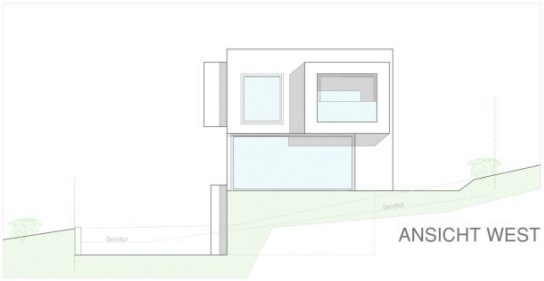
Linda Eller

Immo-Hoch2
Hauptstraße 160
9210 Pörtschach am Wörthersee

T +43 664 1517984



ANSICHT NORD



ANSICHT WEST

ANSICHT SÜD

ANSICHT OST

ENTWURF

±0,00 = 993,50 M.ü.A.

Gp. 773/2* KG: 81110 Grinzens

PROJEKTANT:

A R C H I T E K T
DIPL.-ING. GORAN LUCIC
STAATLICH BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER

A-6130 SCHWAZ
Winterstellergasse 10
Mobil +43 664 266 88 62
E-Mail:architekt-goran@gmx.at

BAUHERR:

GEZEICHNET:

GEPRÜFT:

BAUVORHABEN: Neubau eines Wohnhauses

AUSFERTIGUNG:

MASSTAB: 1:100

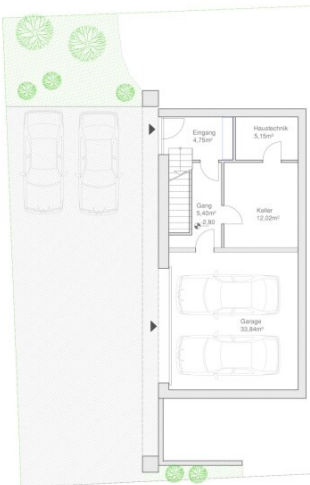
PLANINHALT: ANSICHTEN

PROJEKT-NR.: 128-ma/25

DATUM: Mai 2025

3

OBERGESCHOSS



Servitut

KELLERGESCHOSS

ENTWURF

±0,00 = 993,50 M.ü.A.

Gp. 773/2* KG: 81110 Grinzens

PROJEKTANT:
ARCHITEKT
DIPL.-ING. GORAN LUCIC
STAATLICH BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER
A-6130 SCHWAZ
Winterstellergasse 10
Mobil +43 664 286 88 62
E-Mail:architekt-goran@gmx.at

BAUHERR:

GEZEICHNET:

GEPRÜFT:

BAUVORHABEN: Neubau eines Wohnhauses

AUSFERTIGUNG:

MASSTAB: 1:100

PLANINHALT: GRUNDRISSE: UG, EG

PROJ.NR
DATUM: 128-ma/25
Mai 2025

2

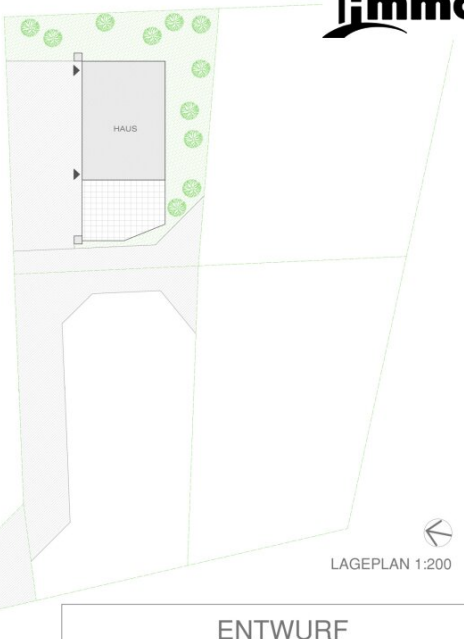
ERDGESCHOSS

BAUGRUND: 399m²

NUTZFLÄCHE:

KG: 4,75m²
EG: 53,88m²
OG: 55,24m²
Wohnfläche: **113,87**m²

KG: 22,57m²
KG/EG/OG: **136,44**m²
Garage: 33,84m²



LAGEPLAN 1:200

ENTWURF

±0,00 = 993,50 M.ü.A.

Gp. 773/2* KG: 81110 Grinzens

PROJEKTANT:

ARCHITEKT
DIPL.-ING. GORAN LUCIC
STAATLICH BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER

A-6130 SCHWAZ
Winterstellergasse 10
Mobil +43 664 266 88 62
E-Mail:architekt-goran@gmx.at

BAUHERR:

GEZEICHNET:

GEPRÜFT:

BAUVORHABEN: Neubau eines Wohnhauses

AUSFERTIGUNG:

MASSTAB: 1:100

PLANINHALT: GRUNDRISS EG

PROJEKT-NR. DATUM: 128-ma/25 Mai 2025

1

Objektbeschreibung

Das Grundstück mit der Gst-Nr: 773/9 umfasst ca. 390 m² und ist als Bauland gewidmet. Es befindet sich in leichter Hanglage mit nördlicher Ausrichtung und bietet einen hervorragenden Ausblick auf die umliegende Bergwelt.

Für das Grundstück liegt bereits eine durchdachte Planung für eine moderne Architektenvilla mit ca 114 m² Wohnfläche vor, die optimal an die Hanglage und die Sonneneinstrahlung angepasst wurde. Das geplante Wohnkonzept umfasst:

- **3 Schlafzimmer**
- **1 Badezimmer**
- **großzügiger Wohn- und Essbereich** mit offener Gestaltung
- **Loggia** und **große Terrasse** mit angrenzenden Grünflächen
- **Wirtschaftsraum und Gäste-WC**

- **Doppelgarage**, großes **Kellerabteil**, **Haustechnikraum** und separater Eingang
- zusätzlich **2 Außenstellplätze**

Die Architektur ist modern, großzügig verglast und verbindet lichtdurchflutete Räume mit einem offenen Wohngefühl. Die Planung kann vom Bauträger übernommen und wie vorgesehen umgesetzt werden. Änderungen sind selbstverständlich möglich. Eine Bindung an den Bauträger besteht nicht – die Ausführung ist frei wählbar. Dennoch stellt die vorhandene Planung eine attraktive Option dar, um den Weg zum eigenen Traumhaus zu erleichtern.

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 <3.000m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <2.000m
Universität <9.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Polizei <3.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <9.500m
Bahnhof <5.000m
Autobahnanschluss <5.500m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap