

Exklusives Luxusdomizil mit zwei Mietwohnungen!



Objektnummer: 7137/3236

Eine Immobilie von ERA IMED Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9622 Weißbriach
Baujahr:	2019
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	224,00 m ²
Nutzfläche:	290,00 m ²
Zimmer:	9
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Kaufpreis:	895.500,00 €

Ihr Ansprechpartner



Edi Imsirovic

ERA IMED Immobilien
Neuer Platz 20
9800 Spittal an der Drau

T +43 4762 36158
H 0043 676 9581491

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Es kommt nicht oft vor, dass wir ein so einzigartiges und wunderschönes Luxushaus anbieten können, aber Sie werden dieses Anwesen nach einer Besichtigung sicher zu schätzen wissen. Dieses kürzlich erbaute Haus aus dem Jahr 2019 verfügt über eine schöne, zweistöckige Eigentümerwohnung mit 124 m² Wohnnutzfläche sowie zwei geräumige Mietwohnungen mit jeweils ca. 50 m². Eine befindet sich im Erdgeschoss und die andere im ersten Stock, jeweils mit eigenem Eingang. Das gesamte Anwesen befindet sich auf einem 840 m² großen Grundstück. Ein Carport, eine geräumige Garage und ein separater Geräteschuppen mit angrenzendem Grillplatz runden das Angebot ab.

Allgemein.

Das Haus ist komplett in Massivbauweise errichtet, alle Fenster und Türen aus Kunststoff sind mit Dreifach-Isolierglas ausgestattet. Einzigartig an diesem Haus ist seine energieeffiziente Bauweise, da alle Komponenten mit Strom betrieben werden. Die Zentralheizung mit Fußbodenheizung ist mit einer Wärmepumpe ausgestattet, die Warmwasserbereitung erfolgt über einen Durchlauferhitzer. Der Stromkreislauf kann im Notfall an einen externen Generator angeschlossen werden, und in der Küche ist ein Gasbrenner integriert. Zur Stromerzeugung sind außerdem Solaranlagen installiert. Darüber hinaus verfügt das Haus über eine integrierte Staubsauganlage mit zentraler Abluftanlage im Hauswirtschaftsraum, die es in Kombination mit den Fliesen- und Holzböden als allergenfreies Haus qualifiziert. Dank der guten Isolierung und der sehr sonnigen Lage weist das Haus einen niedrigen Energieverbrauch auf, der laut Energielabel nur 27 kWh/m²-a beträgt. Anders ausgedrückt: die Bewertung A+. Die Garage ist sowohl von der Vorder- als auch von der Terrassenseite aus zugänglich und verfügt über ein elektrisch betriebenes Rolltor. Ein Drehstromanschluss ist vorhanden, eine Wallbox für Elektroautos ist vorbereitet. Die Terrasse ist mit praktischen Windschutzrollos ausgestattet. Das Anwesen befindet sich auf einem 840 m² großen, nicht eingezäunten Grundstück, was das angenehme Verhältnis zu den umliegenden Nachbarn widerspiegelt. Ausreichend Parkmöglichkeiten stehen zudem auf dem privaten, gepflasterten Grundstück vor dem Haus, angrenzend an die öffentliche Straße, zur Verfügung.

Grundrisse Erdgeschoss.

Das Haupthaus: Eine Eingangshalle mit geräumiger Garderobe, Toilette, Waschküche und Hauswirtschaftsraum. Ein geräumiges, 46,8 m² großes Wohnzimmer mit schöner offener Küche, ausgestattet mit modernen Einbaugeräten und angrenzender, 4,4 m² großer Speisekammer. Drei Fenstertüren öffnen sich zu den Terrassen an der Rückseite und Seite des Hauses. Von der hinteren Terrasse aus haben Sie Zugang zur Garage und natürlich zum Gartenhaus mit Grillplatz. Die hintere Terrasse ist überdacht und mit Rollos zum Schutz vor Wind ausgestattet.

Die Wohnung: Ein privater Eingang mit Garderobe führt zu einem Doppelzimmer und einem

Kinderzimmer mit Etagenbetten. Das geräumige Badezimmer (8,41 m²) verfügt über Dusche, Waschbecken, WC und Waschmaschine. Ein geräumiges Wohnzimmer (16,28 m²) mit offener Küche ist ebenfalls vorhanden. Gartentüren führen auf eine private Terrasse und erweitern die Wohnfläche um ca. 9 m². Bitte beachten Sie, dass hier alle Türen 90 cm breit und schwellenlos sind, um einen barrierefreien Zugang zu gewährleisten.

Grundrisse Obergeschoss.**Das Haupthaus:** Die offene Treppe im Wohnzimmer führt in ein Zwischengeschoss, wo auf der einen Seite ein Büro und auf der anderen Seite ein Hobbyraum eingerichtet wurde. Über einen kleinen Treppenabsatz gelangt man zu zwei Doppelschlafzimmern, eines davon mit angrenzendem 12 m² großem Ankleidezimmer. Ein knapp 11 m² großes Badezimmer mit Badewanne, separater Dusche mit Sitzbank, Toilette und Waschbecken rundet diese Etage ab. Eine offene Treppe vom Zwischengeschoss führt in einen angenehmen und vollständig ausgebauten offenen Dachboden, der derzeit als Ruhe- und Fitnessraum dient, aber natürlich auch für vielfältige Zwecke genutzt werden könnte.

Die Wohnung: Die Wohnung im Obergeschoss ist vom Grundriss her identisch mit der im Erdgeschoss, jedoch mit der Standardtürbreite von 80 cm. Auch hier gibt es einen Balkon statt einer Terrasse. Diese Wohnung verfügt über einen eigenen Zugang. Somit ist eine Vermietung oder dauerhaftes Wohnen ebenfalls möglich.

Alle Informationen wurden uns vom Eigentümer oder Dritten übermittelt, wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <8.500m
Klinik <8.500m
Apotheke <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <5.000m
Kindergarten <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <5.000m

Sonstige

Post <500m
Bank <5.000m
Geldautomat <8.500m
Polizei <7.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap