

Charmante Erdgeschoßwohnung mit Burgblick – Modernes Wohnen in ruhiger Lage



Luftbild mit markierter Wohnung

Objektnummer: 615

Eine Immobilie von Immotrust

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Deutschland
PLZ/Ort:	72639 Neuffen
Baujahr:	2012
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,00 m ²
Nutzfläche:	121,90 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	26,90 m ²
Heizwärmebedarf:	A 44,30 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	449.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 19% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Günther Haber

Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co
Alter Platz 1
9020 Klagenfurt







Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Wohnlage mit Blick auf die Ruine der Burg Hohen Neuffen.

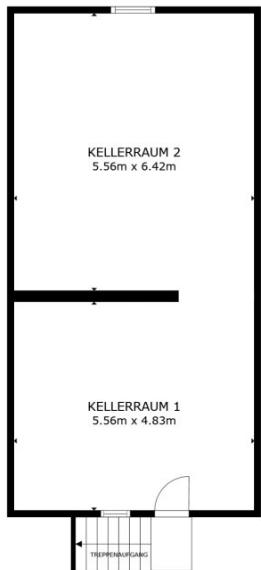
Die Wohnung ist über eine Treppe von der Garage zu erreichen.

Die Wohnung verfügt über einen Balkon und einen kleinen Gartenbereich.

Die Wohnung ist in einem guten Zustand und wurde kürzlich saniert.

Die Wohnung ist ideal für eine Familie oder einen kleinen Haushalt geeignet.

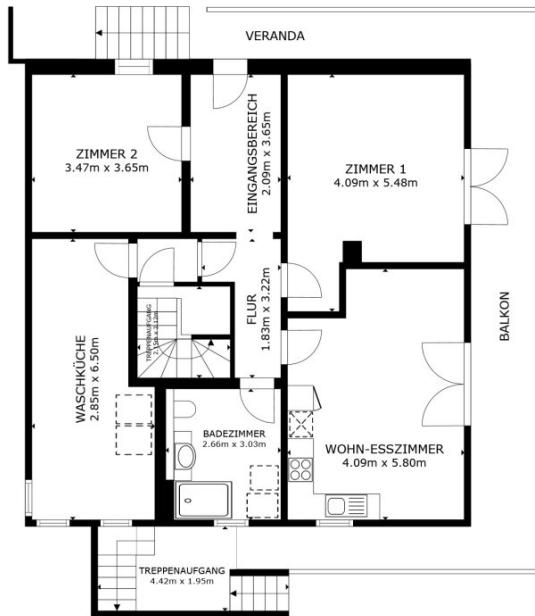
Die Wohnung ist in einer ruhigen Wohnlage mit Blick auf die Ruine der Burg Hohen Neuffen.



STOCKWERK 1

BRUTTOINNENRAUM
 STOCKWERK 1 32.0 m² STOCKWERK 2 110.7 m² STOCKWERK 3 92.9 m² STOCKWERK 4 72.9 m²
 AUSGELASSENÉ FLÄCHE : KELLERRAUM 2 35.7 m² BALKON 23.4 m² VERANDA 13.3 m²
 VERANDA 28.6 m² GARAGE 20.7 m² VERANDA 15.5 m² REDUZIERTE KOPFFREIHEIT 8.2 m²
 INSGESAMT : 308.5 m²
 ANGABEN OHNE GEWÄHR





STOCKWERK 2

BRUTTOINNENRAUM
 STOCKWERK 1 32.0 m² STOCKWERK 2 110.7 m² STOCKWERK 3 92.9 m² STOCKWERK 4 72.9 m²
 AUSGELASSENE FLÄCHE : KELLERRAUM 2 35.7 m² BALKON 23.4 m² VERANDA 13.3 m²
 VERANDA 28.6 m² GARAGE 20.7 m² VERANDA 15.5 m² REDUZIERTE KOPFFREIHEIT 8.2 m²
 INSGESAMT : 308.5 m²
 ANGABEN OHNE GEWÄHR



Objektbeschreibung

Charmante Erdgeschosswohnung mit Burgblick – Modernes Wohnen in ruhiger Lage

Kurzbeschreibung

Diese **moderne** und hochwertig ausgestattete **Erdgeschosswohnung** bietet rund **95 m²** **Wohnfläche** und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, stilvolles Design sowie eine **traumhafte Aussicht** auf die **Burg Hohen Neuffen**.

Die **ruhige Lage** macht sie **ideal für Paare**, kleine **Familien** oder alle, die naturnah und komfortabel wohnen möchten.

Highlights der Wohnung

- **Wohnfläche:** ca. 95 m²
- **2 Schlafzimmer** – flexibel nutzbar als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
- **Offener Wohn- und Essbereich** mit moderner Küche
- **Badezimmer** mit hochwertigen Armaturen und Waschmaschinenanschluss
- **Terrasse mit Burgblick** – östliche Ausrichtung, ideal für sonnige Morgenstunden
- **Fußbodenheizung** in allen Räumen
- **Dreifach verglaste Kunststofffenster** für optimalen Wärme- und Schallschutz
- **Hochwertige Bodenbeläge:** Feinsteinzeug-Fliesen in Marmoroptik
- **Luftwärmepumpe mit Trenn-/Pufferspeicher** – effiziente, nachhaltige Wärmeversorgung

- **Garage und zwei Stellplätze** zur Mitnutzung vorhanden

Objektbeschreibung

Die **Wohnung** befindet sich im **Erdgeschoss** eines **modernen, massiv gebauten Mehrfamilienhauses** in **ruhiger** Wohnlage. Das Gebäude besticht durch seine klare Architektur, **langlebige Bauweise** und **hochwertige Materialien**.

Über die **großzügige Terrasse** gelangt man direkt in den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich mit offen gestalteter Küche. Der moderne Grundriss schafft ein angenehmes Raumgefühl und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Zwei Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Familie, Gäste oder ein Homeoffice. Das **stilvolle Badezimmer** ist mit **mattgrauen Feinsteinzeug-Fliesen, hochwertigen Dusch- und Waschtischarmaturen** sowie einem **wandhängenden WC** ausgestattet.

Ein Waschmaschinen- und Trockneranschluss ist ebenfalls vorhanden.

Die gesamte **Wohnung** überzeugt durch **helle, freundliche Räume**, eine **moderne Ausstattung** und eine **ruhige Atmosphäre** – perfekt zum Wohlfühlen und Entspannen.

Technische Ausstattung

- **Heizung:** Luftwärmepumpe mit Trenn-/Pufferspeicher
- **Beheizung:** Fußbodenheizung in allen Räumen
- **Fenster:** Dreifachverglasung
- **Böden:** Feinsteinzeugfliesen in Marmoroptik
- **Türen:** Hochwertige, überwiegend weiße Innentüren mit Edelstahlbeschlägen

- **Energieeffizienz:** Moderne, nachhaltige Haustechnik für niedrige Betriebskosten

Lage

Die **Immobilie** befindet sich in einer **ruhigen Wohngegend** mit herrlichem Ausblick auf die **Burg Hohen Neuffen**. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Umgebung bietet eine perfekte Kombination aus **ländlicher Idylle** und **guter Anbindung** an die umliegenden Städte.

Geeignet für

- **Paare** oder kleine **Familien** mit Wunsch nach ruhigem, modernem Wohnen
- **Berufstätige** mit Homeoffice-Bedarf
- **Kapitalanleger** mit Fokus auf wertbeständige Immobilie in gefragter Lage

Besonderheiten auf einen Blick

- **Energieeffiziente** Haustechnik mit Luftwärmepumpe
- **Hochwertige** Materialien und moderne Ausstattung
- **Großzügige** Terrasse mit Blick auf die Burg Hohen Neuffen

- **Ruhige** Lage abseits des Stadttrubels
- **Attraktive** Wohnung für Eigennutzer oder Kapitalanleger

Diese Erdgeschosswohnung überzeugt durch Stil, Komfort und Nachhaltigkeit – ideal für alle, die modernes Wohnen in naturnaher Umgebung schätzen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.