

**\*\*\*Attraktives Angebot\*\*\* ELEGANTES REFUGIUM IN  
AUSSICHTSLAGE mit Pool und durchdachtem  
Wohnkonzept!**



**Objektnummer: 1757/368**

**Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8503 Lannach                     |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2024                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                        |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 194,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                |
| <b>WC:</b>                           | 2                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 3                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | A 24,55 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A++ 0,59                         |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Gertrud Sablatnig MBA**

Immobilien Sablatnig  
Lindengasse  
8501 Lieboch

T +43 664 881 404 85

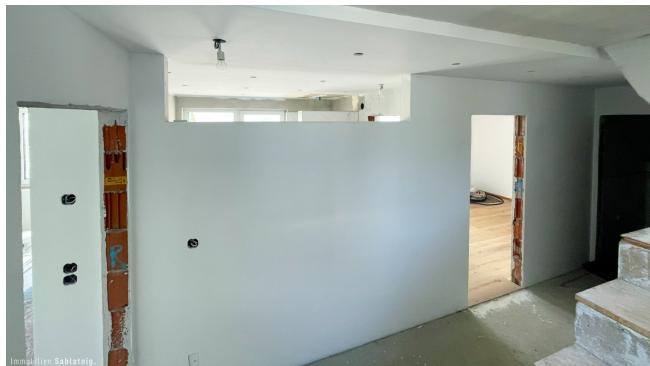


Immobilien Sablatneig



Immobilien Sablatneig







Immobilien Sablatnig



Immobilien Sablatnig







## Plan Erdgeschoß



Die gesamte Wohnfläche erstreckt sich über 194,59 m<sup>2</sup> und ist wie folgt aufgeteilt:

|                            |                      |
|----------------------------|----------------------|
| Wohn-/Essbereich m. Küche: | 43,26 m <sup>2</sup> |
| WC:                        | 1,43 m <sup>2</sup>  |
| Flur:                      | 8,09 m <sup>2</sup>  |
| Abstellraum:               | 3,64 m <sup>2</sup>  |
| Garage:                    | 28,59 m <sup>2</sup> |

---

|             |                      |
|-------------|----------------------|
| Nutzfläche: | 85,01 m <sup>2</sup> |
| Terrasse:   | 22,53 m <sup>2</sup> |

## Plan 1. Untergeschoß



Zimmer 1: 18,68 m<sup>2</sup>

Zimmer 2: 13,51 m<sup>2</sup>

Badezimmer: 9,98 m<sup>2</sup>

WC: 1,50 m<sup>2</sup>

Flur: 7,26 m<sup>2</sup>

Abstellraum: 4,34 m<sup>2</sup>

---

Nutzfläche: 55,27 m<sup>2</sup>

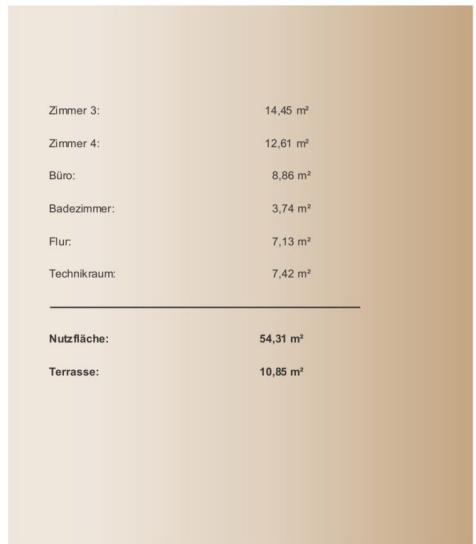
Terrasse: 77,32 m<sup>2</sup>

Hobbyraum (z.B. Sauna): 20,39 m<sup>2</sup>

## Plan 2. Untergeschoß



|              |                      |
|--------------|----------------------|
| Zimmer 3:    | 14,45 m <sup>2</sup> |
| Zimmer 4:    | 12,61 m <sup>2</sup> |
| Büro:        | 8,86 m <sup>2</sup>  |
| Badezimmer:  | 3,74 m <sup>2</sup>  |
| Flur:        | 7,13 m <sup>2</sup>  |
| Technikraum: | 7,42 m <sup>2</sup>  |
| <hr/>        |                      |
| Nutzfläche:  | 54,31 m <sup>2</sup> |
| Terrasse:    | 10,85 m <sup>2</sup> |



## Wohn-/Essbereich



## Wohn-/Essbereich



### Ausstattung:

- lichtdurchfluteter, großzügiger Wohn-/Essbereich
- eleganter Sichtfensterkamin
- Ausblick direkt in die Natur
- dimmbare Deckenspots mit Funkfembedienung



## Küche



### Ausstattung:

- Durchdachte Designerküche mit Steinplatte
  - versteckte Arbeitsfläche
  - hochwertige Markengeräte
  - integrierter Dampfgarer
  - eleganter Wein-Temperierschrank
- Fußbodenheizung
- Parkettboden



## Badezimmer



### Highlights:

- barrierefreie Dusche
- großzügige freistehende Badewanne mit Blick auf die Natur
- Doppelwaschbecken

## Hobbyraum



Der von außen zugänglicher Hobbyraum bietet Ihrer Kreativität unzählige Möglichkeiten; ob Sauna, Fitnessraum, Atelier oder Werkstatt.

# Objektbeschreibung

Traumhafte Villa in Aussichtslage mit Stil, Weitblick und Wohnkomfort!

Bereits beim Betreten des Hauses eröffnet sich im Erdgeschoss ein beeindruckender Weitblick über die umliegende Landschaft. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück dieser Ebene – lichtdurchflutet, offen gestaltet und mit direktem Zugang zur Terrasse sowie zur Poolebene.

Ein besonderes Highlight ist die zweite, separat angelegte Arbeitsküche, die funktionale Eleganz mit höchstem Komfort verbindet. Große Fensterfronten schaffen fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenraum und lassen den Blick weit über das Grün der Umgebung schweifen. Ein Gäste-WC ergänzt die Ebene ideal.

Im ersten Untergeschoss befindet sich der private Schlafbereich. Hier stehen mehrere Schlafzimmer zur Verfügung, eines davon mit begehbarem Schrankraum. Das großzügige Badezimmer mit Badewanne und Dusche, ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum runden diese Ebene ab. Unterhalb der Treppe bietet sich zusätzlicher Stauraum – stilvoll integriert und durchdacht gestaltet.

Das zweite Untergeschoss wurde als vollwertiger Wohnbereich ausgebaut und bietet zwei großzügige Räume, die individuell als Gästezimmer, Hobbyraum oder Rückzugsort genutzt werden können. Zudem befindet sich hier ein Büro mit Zugang zu einer kleinen Terrasse, die Ruhe und Inspiration zugleich schenkt. Der Technikraum ist ebenfalls auf dieser Ebene untergebracht.

Im Außenbereich erwartet Sie ein echtes Highlight: der großzügige Swimmingpool (8 x 4 m) mit Sonnenterrasse und traumhaftem Ausblick. Angrenzend an die Doppelgarage befindet sich ein weiterer Raum, der wahlweise als Fitnessraum, Sauna oder Wellnessbereich genutzt werden kann – ideal, um den Alltag hinter sich zu lassen.

## Ausstattung & Highlights:

- Wohnfläche: 194,59 m<sup>2</sup> | Grundstücksfläche: 878,69 m<sup>2</sup>
- Traumhafte Aussichtslage mit unverbaubarem Weitblick
- Swimmingpool 8 x 4 m mit großzügiger Sonnenterrasse
- Doppelgarage mit Starkstromanschluss für Elektroauto

- Raum für Fitness oder Sauna im Anschluss an die Garage
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Zentral-Staubsauganlage
- Hochwertige Einbauküche mit Markengeräten
- Stilvolle Arbeitsküche
- Vorrichtung für Smart-Home-System
- Heizung: Luftwärmepumpe (Heizen & Kühlen) / Fußbodenheizung
- Elektrische Raffstores mit Funkfernbedienung
- Hochwertiger, rustikaler Eichenparkett
- Leerverrohrung für Photovoltaik-Anlage
- 1.500-Liter-Regenwasserzisterne
- Wasserenthärtungsanlage
- Kellerbereich mit Fußbodenheizung – als vollwertiger Wohnraum nutzbar
- Durchdachtes Raumkonzept über drei Ebenen

Ein Haus, das moderne Architektur, natürliche Materialien und höchsten Wohnkomfort harmonisch vereint – geschaffen für Menschen, die das Besondere suchen und eine Immobilie mit Charakter und Stil zu schätzen wissen.

### **Belagsfertige Ausführung – Ihre Chance zur individuellen Gestaltung!**

Das Haus ist nahezu fertiggestellt – es fehlen lediglich Fliesen (teilweise bereits fertiggestellt), Sanitärausstattung teilweise fertiggestellt, Innentüren sowie die Pooltechnik und Folie. Eine Teilbenützungsbewilligung liegt vor. Für die vollständige Benützungsbewilligung ist lediglich noch das Außengeländer fertigzustellen. Diese Ausführungsstufe bietet Ihnen die einmalige Gelegenheit, die finalen Details ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten und das Haus ganz persönlich zu vollenden.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, ein hochwertiges, belagsfertiges Einfamilienhaus in traumhafter Aussichtslage ganz nach Ihren Vorstellungen zu vollenden – Ihr persönlicher Rückzugsort wartet auf Sie.

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Gertrud Sablatnig, MBA

Staatlich konzessionierte Immobilienmaklerin

Lindengasse 1/3c, 8501 Lieboch

Tel: [+43/664 88 14 04 85](tel:+4366488140485)

E-Mail: [gertrud@immobilien-sablatnig.at](mailto:gertrud@immobilien-sablatnig.at)

Alle Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers und sind ohne Gewähr. Weiters möchten wir Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Kaufanbots besteht. Eine Besichtigung ist selbstverständlich unverbindlich und kostenlos.

#### **WICHTIGER gesetzlicher HINWEIS:**

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (§11FAGG) Unterlagen und Besichtigungstermine für unsere Immobilien erst dann zusenden und vereinbaren können, wenn Sie uns bestätigen, dass Sie über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden und unser sofortiges Tätigwerden wünschen.

Des weiteren ersuchen wir um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung, sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift, Telefonnummer und Mail Adresse bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Wir bitten um Ihr Verständnis, vielen Dank!

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 <2.000m

Apotheke <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Polizei <3.500m

Post <3.500m

### **Verkehr**

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap