Modernes Anwesen mit zeitlosem Luxus und wohnlicher Wärme

Objektnummer: 8521/122

Eine Immobilie von Lumen Immobilien

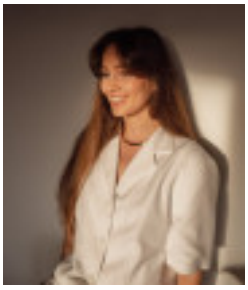
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9063 Maria Saal
Baujahr:	2017
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	190,20 m²
Bäder:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 46,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	795.000,00 €

Provisionsangabe:

28.620,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Katrin Lauritsch

Lumen Immobilien
Flußgasse 9
9500 Villach

T 0650 5344349
H 0650 5344349

Objektbeschreibung

Ein Zuhause wie aus dem Bilderbuch, das man nie wieder verlassen möchte - hochwertig, clever und gemütlich, gepaart mit dem gewissen Etwas

Dieses Haus überzeugt auf ca. 190 m² in jedem Detail, denn es besticht nicht nur durch das offene und hochwertige Wohnkonzept, sondern auch mit cleverem Grundriss, der mit viel Köpfchen geplant wurde. Die Räume fließen gekonnt ineinander, wirken weitläufig und zugleich einladend. Vom **Wohnbereich mit Kino- und Kaminmomenten** bis hin zum sonnigen Garten mit großem **Pool**, **Poolhaus**, **Außendusche** und genügend Platz zum Spielen, Grillen oder einfach zum Entspannen. Die moderne, offene Küche mit angrenzender **Teeküche** sorgt dafür, dass alles seinen Platz hat, während im Hauptschlafzimmer mit **begehbarem Kleiderschrank** und **Bad en suite** ein **privater Rückzugsbereich** entsteht.

Ein Haus, das in jedem Detail Komfort, Weitläufigkeit und cleveres Design vereint – perfekt durchdacht für jeden Tag.

Erdgeschoss:

- **Foyer & angrenzende Garderobennische:** hochwertiger Windfang mit Glastür und anschließender Garderobennische mit extra viel Stauraum, von dem aus man auch in den Wasch-/Technikraum, der auch als Kellerersatzraum dient, gelangen kann

- **Wohn-/Ess-/Küchenbereich:** ein einzigartiger, riesiger Wohlfühlraum, der gelungen separate Bereiche schafft und doch gekonnt miteinander verbunden ist:

  - **Wohnbereich** mit hochwertigem Kaminofen, Beamer für Heimkino-Feeling und einer Fensterfront, die fast wie ein lebendes Gemälde wirkt

  - cleverer **Küchenbereich** mit moderner Küche & anschließender **Teeküche**: während in der offenen Küche gekocht wird, verschwinden Geräte und Vorräte diskret in der angrenzenden Teeküche/Speis. Außerdem gewährt ein großes Fenster einen direkten Blick auf den Pool – Kinder im Wasser und Essen im Blick.

  - ausgesprochen großzügiger Essbereich

Des Weiteren gelangt man durch verschiedenste Bereiche auf die schöne Terrasse und in den Garten mit großem Pool.

- **Schlafbereich de luxe:** das Hauptschlafzimmer ist kein Raum, sondern ein **eigener Trakt**: großzügiges Schlafzimmer, begehbarer Kleiderraum und ein Bad en suite mit Walk-in-Dusche, WC und direktem Zugang zum privaten, uneinsehbaren Gartenteil.

- **Gäste-WC** mit Fenster

Über eine **schwebende Treppe**, die schon beim Ankommen ein Statement setzt, gelangt man in das Obergeschoss.

Obergeschoss:

- **Kinderzimmer** – gleich **3** davon, groß und hell, jedes mit **eigenem Ankleidebereich**. Zwei Zimmer sind smart miteinander verbunden (Spiel-/Ankleideraum), können aber mühelos getrennt werden – ganz nach Lebensphase und Wunsch nach Privatsphäre.

- **Balkon deluxe** – ca. 50 m², zugänglich von allen Zimmern, mit Weitblick und echtem Penthouse-Feeling.

- **Master-Badezimmer** – riesengroß, luxuriös, mit Panoramafenster über der Badewanne, zusätzlicher Walk-in-Dusche und Doppelwaschbecken. Hier ist sogar Platz für eine Sauna – alles schon vorbereitet.

Außenbereich – Ihr privates Paradies:

- Großzügige Terrasse mit viel Platz zum Grillen, Feiern oder einfach Sonne tanken.

- Wunderschön angelegter Garten, bestens gepflegt und ganztags sonnig.

- **Großer Pool** mit knapp **52 m²** mit angrenzendem **Poolhaus** und **Außendusche** – perfekter Ort für schöne Sommerabende.

- **Doppelgarage** für die Familienkutschen.

Weitere Extras:

- Fenster und Balkon/Terrassentüren sind mit Raffstores ausgestattet
- Wäscheabwurfschacht
- zentrale Staubsaugeranlage

Ein Haus, das alle Register zieht: durchdachte Architektur, exklusive Ausstattung, viel Licht, viel Platz und ein Hauch von Luxus in jedem Detail. Kurz gesagt: ein Zuhause, das man nicht nur bewohnt, sondern lebt.

Ich freue mich auf Ihren Anruf unter der Nummer +43 650 5344349, Katrin Lauritsch, **LUMEN Immobilien**.

Die Angaben erfolgen nach bestem Wissen, basieren auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://lumen-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <7.000m
Klinik <7.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <4.500m
Universität <8.000m

Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <5.500m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <5.000m
Post <6.500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap