

Maisonettewohnung mit Burgblick – Stilvolles Wohnen über den Dächern von Neuffen



Luftbild mit markierter Wohnung

Objektnummer: 614

Eine Immobilie von Immotrust

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Deutschland
PLZ/Ort:	72639 Neuffen
Baujahr:	2012
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	183,00 m ²
Nutzfläche:	218,70 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	35,70 m ²
Heizwärmebedarf:	A 44,30 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	795.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 19% USt.

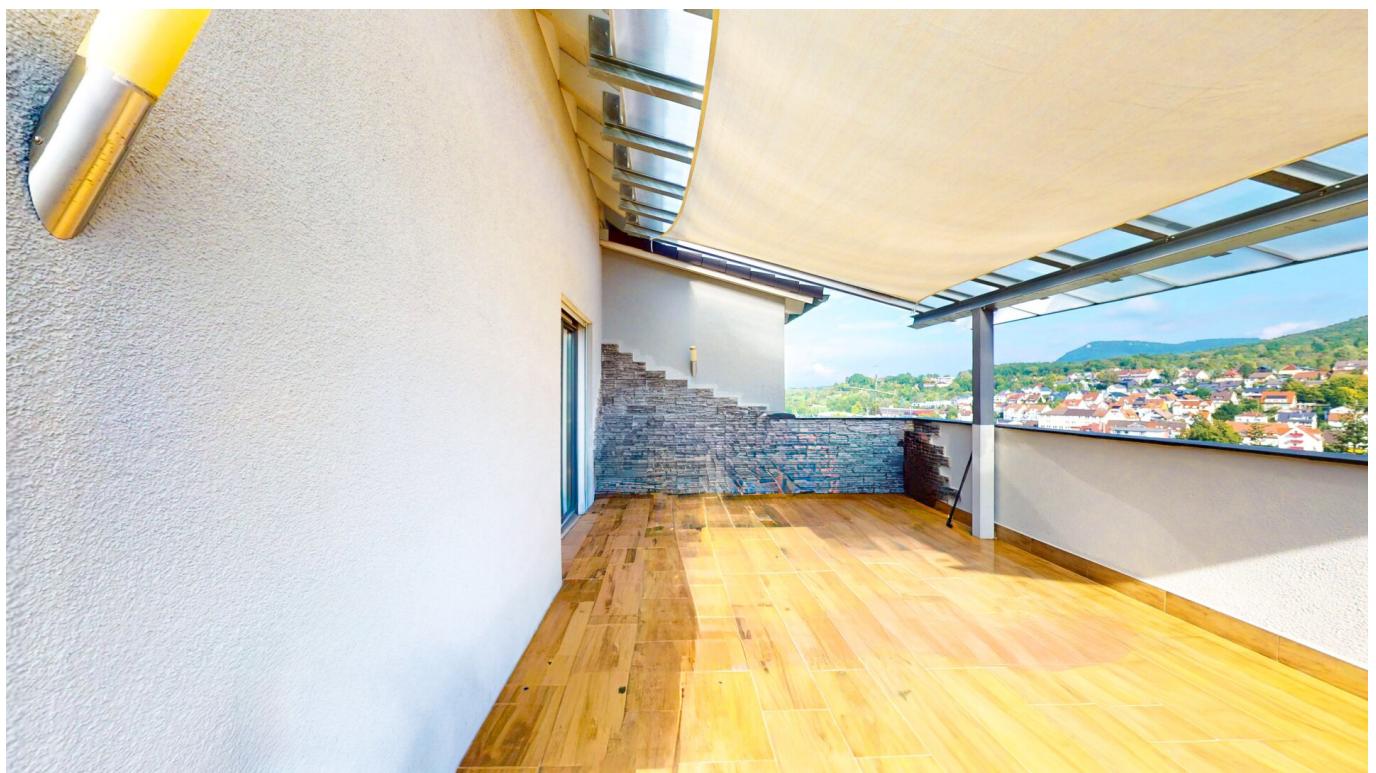
Ihr Ansprechpartner



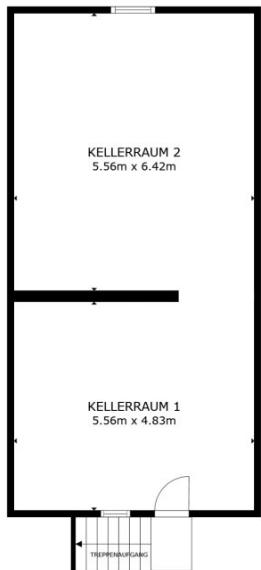
Ing. Günther Haber

Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co
Alter Platz 1
9020 Klagenfurt





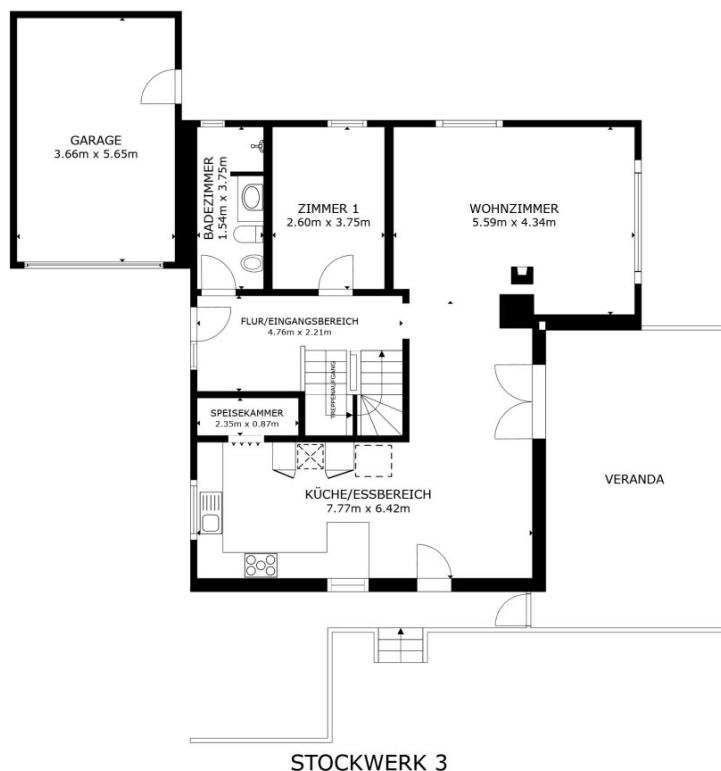




STOCKWERK 1

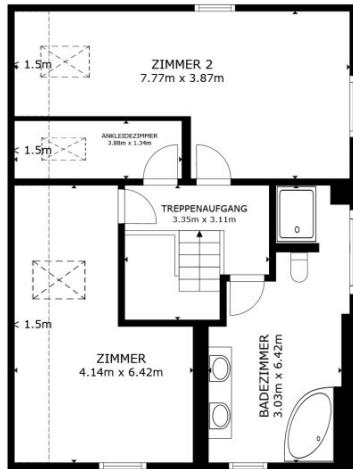
BRUTTOINNENRAUM
STOCKWERK 1 32.0 m² STOCKWERK 2 110.7 m² STOCKWERK 3 92.9 m² STOCKWERK 4 72.9 m²
AUSGELASSENÉ FLÄCHE : KELLERRAUM 2 35.7 m² BALKON 23.4 m² VERANDA 13.3 m²
VERANDA 28.6 m² GARAGE 20.7 m² VERANDA 15.5 m² REDUZIERTE KOPFFREIHEIT 8.2 m²
INGESAMT : 308.5 m²
ANGABEN OHNE GEWÄHR





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 4

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



Objektbeschreibung

Maisonettewohnung mit Burgblick – Stilvolles Wohnen über den Dächern von Neuffen

Kurzbeschreibung

Diese moderne, hochwertig ausgestattete **Maisonettewohnung** überzeugt durch großzügige Wohnflächen, zeitgemäße Architektur und eine traumhafte Aussicht auf die Burg Hohen Neuffen. Sie befindet sich in ruhiger Lage eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit nachhaltiger Haustechnik (Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung, dreifach verglaste Fenster) und bietet idealen Wohnkomfort für Familien, Paare oder anspruchsvolle Selbstnutzer, die Ruhe und Qualität schätzen.

Highlights der Wohnung

- **Wohnfläche:** ca. 183 m²
- **Zimmer:** 5 (davon 3 Schlafzimmer + Ankleidezimmer)
- **Bäder:** 2 voll ausgestattete Badezimmer
- **Veranda:** überdacht mit Glasdach und Sonnensegel
- **Besonderheiten:** freistehender Holzofen, moderne Küche, Panoramadusche, Eckbadewanne, traumhafter Ausblick auf die Burg Hohen Neuffen
- **Zugehörig:** Garage ca. 20 m², ein Außenstellplatz, Keller ca. 35,7 m² gesamt

Objektbeschreibung

Die **großzügige Maisonettewohnung** erstreckt sich über das **Ober- und Dachgeschoss** und ist intern über eine **elegante Wendeltreppe** verbunden. Der moderne Grundriss, **hochwertige Materialien** und die **durchdachte Raumaufteilung** schaffen ein **außergewöhnliches Wohnambiente** mit viel **Licht, Offenheit und Komfort**.

Untere Ebene (ca. 107,8 m²)

- **Großzügiger Wohn- und Essbereich** mit offener, hochwertiger Küche
- Teilweise mit **Steinoptik** verkleidete Wände und stilvoller **freistehender Holzofen** für eine gemütliche Atmosphäre
- Zugang zur großen, **überdachten Veranda** mit **Feinsteinzeugfliesen** in Holzoptik und Glasdach – perfekt für Grillabende oder entspannte Stunden mit unverbaubarem **Blick auf die Burg Hohen Neußen**
- **Modernes Badezimmer** mit **wandhängendem WC, Urinal** und hochwertigen Armaturen

Obere Ebene (ca. 75,5 m²)

- **Drei mögliche Schlafzimmer** und ein **Ankleidezimmer** – ideal für Familien oder als Eltern-/Arbeitsbereich
- **Großes, stilvolles Badezimmer** mit **Eckbadewanne, Panoramadusche** und hochwertigen Feinsteinzeugfliesen

Ausstattung & Technik

- **Fußbodenheizung** in allen Räumen
- **Effiziente Luftwärmepumpe** mit Trenn/Pufferspeicher

- **Fenster:** dreifach verglast – hervorragender Wärme- und Schallschutz
- **Böden:** hochwertiges Feinsteinzeug in Marmor- und Holzoptik
- **Innentüren:** modern in Weiß mit Edelstahlbeschlägen
- **Dach:** Satteldach mit Frankfurter Pfanne („Granit Star seidenmatt“)

Weitere Details

- Ein großer **Kellerraum** mit Estrich – ideal als Stauraum oder Hobbyraum
- **Garage** (ca. 20 m²) und **ein Außenstellplatz** im Kaufpreis enthalten
- Ruhige Lage abseits des Stadttrubels – ideal für Familien und Berufspendler

Lage

Die **Wohnung** befindet sich in einer **ruhigen Wohngegend** mit hohem Erholungswert. Von der **Veranda** und den oberen Räumen bietet sich ein **unvergleichlicher Panoramablick auf die Burg Hohen Neußen**. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsanbindungen sind in wenigen Minuten erreichbar.

Diese **Maisonettewohnung** vereint **moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und eine exklusive Aussichtslage**. Sie ist ideal für alle, die **großzügig, ruhig und stilvoll** wohnen möchten – mit viel Platz für Familie, Gäste oder Homeoffice.

Ob als **repräsentatives Familiendomizil** oder **wertbeständige Kapitalanlage** – hier

genießen Sie **Wohnkomfort auf hohem Niveau mit Zukunftssicherheit** und besonderem **Charme**.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.