

**Exklusive Gardenlodge mit privatem Garten – Ruhe,
Qualität und nachhaltige Architektur | ZELLMANN
IMMOBILIEN**



Objektnummer: 25483

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8861 Sankt Georgen ob Murau
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	117,00 m ²
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	282,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 31,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	849.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

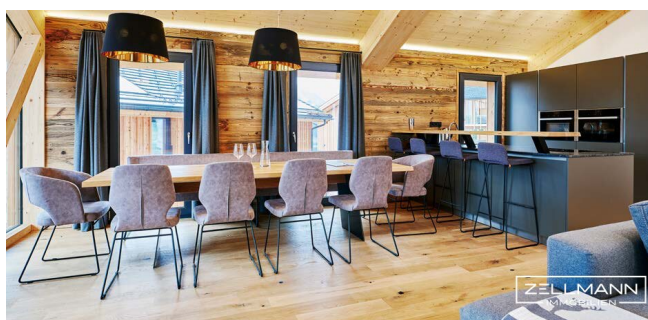


Christian Zellmann

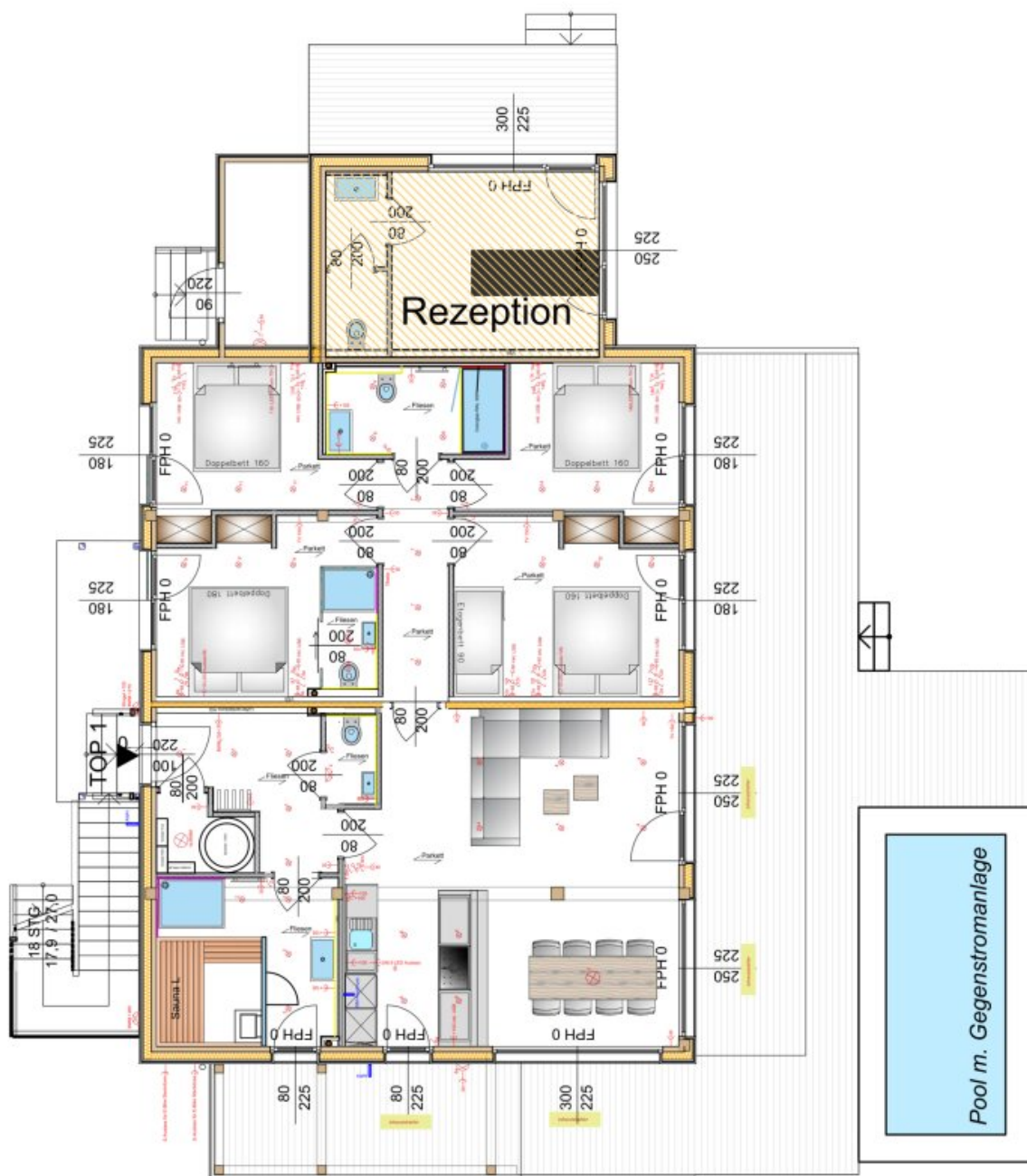
ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien

T +43 699 15 15 22 00
H +43 699 15 15 22 00

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







 ALMDORFBAU HIGH QUALITY CHALET SINCE 1988		KBR 02a	Fam. Biowski / Sustr																					
Die gezeigte Darstellung kann aufpreispflichtige Sonderwünsche enthalten und stellt nur einen Vorausschnitt auf Basis der tagesaktuellen Kenntnisse dar. Die finale Bauausführung wird in einem gesondert abgestimmten Werkplan festgelegt. Änderungen auf Grund statischer, bautechnischer und behördlicher Vorgaben sind ohne Rücksprache vorbehalten, gleichwohl technische Änderungen jederzeit vorbehalten. Sonderabsprachen bedürfen grundsätzlich der Schriftform und Aufnahme durch den Bauträger in die Angebotsliste. Abmessungen immer vorbehaltlich Bautoleranzen. Die dargestellte Einrichtung ist nur illustratorisch und ausdrücklich kein Angebots-/Auftragsbestandteil. Leitungsführung Sanitär und Elektro "Aufputz" mit Holz-/Aluverschachtelung auch in Wohn- und Schlafräumen jederzeit ohne Ankündigung vorbehalten. Vorgenanntes wird mit Unterfertigung der Pläne anerkannt.																								
 Fliesen ca. 120 cm  Fliesen ca. 210 cm  LED-Innenbeleuchtung  Altholzverkleidung  Beschattungssystem		10m Maßstab 1:100 bei A4																						
		<table><tr><th>Index</th><th>Datum</th><th>Bearb.</th><th>Anmerkung</th></tr><tr><td>A</td><td>17.05.2022</td><td>LS</td><td>Boden in Firstrichtung</td></tr><tr><td>B</td><td>09.08.2022</td><td>LS</td><td>Anpassung nach Begehung vor Ort</td></tr><tr><td>C</td><td>15.09.2022</td><td>CS</td><td>Einarbeitung SW nach Bemusterung</td></tr><tr><td>D</td><td>03.10.2022</td><td>CS</td><td>Anpassung nach Termin Vorort</td></tr></table>			Index	Datum	Bearb.	Anmerkung	A	17.05.2022	LS	Boden in Firstrichtung	B	09.08.2022	LS	Anpassung nach Begehung vor Ort	C	15.09.2022	CS	Einarbeitung SW nach Bemusterung	D	03.10.2022	CS	Anpassung nach Termin Vorort
Index	Datum	Bearb.	Anmerkung																					
A	17.05.2022	LS	Boden in Firstrichtung																					
B	09.08.2022	LS	Anpassung nach Begehung vor Ort																					
C	15.09.2022	CS	Einarbeitung SW nach Bemusterung																					
D	03.10.2022	CS	Anpassung nach Termin Vorort																					

Objektbeschreibung

Exklusive Gardenlodge

Durchdachtes Wohnen mit Garten, Privatsphäre und nachhaltiger Qualität

Diese hochwertige Gardenlodge steht für eine Wohnform, die bewusst auf Qualität, Ruhe und architektonische Klarheit setzt. In naturnaher Umgebung gelegen, verbindet sie zeitgemäßes Design mit einem durchdachten Raumkonzept und einem hohen Maß an Wohnkomfort. Das Zusammenspiel aus privatem Außenraum, moderner Bauweise und nachhaltiger Technik schafft ein Zuhause, das sowohl Rückzug als auch Offenheit ermöglicht.

Wohnen mit Raumgefühl

Der strukturierte Eingangsbereich schafft Ordnung und einen angenehmen Übergang in den Wohnbereich. Das Herzstück der Gardenlodge bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Einbauküche. Großflächige Fenster sorgen für helle Räume und öffnen den Blick zur Terrasse und in den angrenzenden Garten. Innen- und Außenraum gehen fließend ineinander über und schaffen ein offenes, zugleich geschütztes Wohngefühl.

Die Terrasse erweitert den Wohnraum nach draußen und bietet gemeinsam mit dem privaten Gartenbereich einen Rückzugsort mit hoher Privatsphäre – ideal für entspannte Stunden im Grünen oder geselliges Beisammensein.

Rückzug und Privatsphäre

Die Schlafräume sind klar vom Wohnbereich getrennt angeordnet und bieten Ruhe sowie Rückzugsmöglichkeiten. Das Hauptschlafzimmer ist großzügig geschnitten, die weiteren Zimmer lassen sich flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen. Die klare Raumgeometrie ermöglicht eine einfache Möblierung und unterstreicht den ruhigen, aufgeräumten Charakter der Wohnung.

Bäder & Wellness

Die Sanitärräume präsentieren sich hochwertig, funktional und zeitlos gestaltet. Moderne Ausstattung, langlebige Materialien und eine ruhige Formsprache prägen das Erscheinungsbild. Ein separates WC erhöht den Komfort im Alltag.

Ein besonderes Highlight stellt der private Wellnessbereich mit integrierter Sauna dar. Dieser Bereich erweitert das Wohnkonzept um eine zusätzliche Dimension und ermöglicht Entspannung und Erholung unabhängig von Tageszeit und Jahreszeit – direkt in den eigenen vier Wänden.

Ausstattung & Materialien

Hochwertige Parkettböden in den Wohn- und Schlafräumen verleihen den Räumen eine warme, elegante Atmosphäre. In den Nass- und Nebenbereichen kommen langlebige, pflegeleichte Fliesen zum Einsatz. Die Materialwahl ist bewusst zeitlos gehalten und unterstützt den langfristigen Werterhalt der Immobilie.

Sinnvoll integrierte Stauraum- und Nebenflächen sorgen für einen strukturierten und alltagstauglichen Wohnablauf.

Ausstattung & Ablöse

Die Gardenlodge wird mit einer besonders hochwertigen, umfassenden Ausstattung angeboten, die den hohen Anspruch an Qualität, Design und Wohnkomfort konsequent widerspiegelt. Sämtliche Ausstattungsdetails wurden sorgfältig ausgewählt und auf ein stimmiges, langlebiges Gesamtkonzept abgestimmt.

Für diese sehr hochwertige Ausstattung ist eine Ablöse in Höhe von EUR 65.000,— netto vorgesehen, die zusätzlich zum Kaufpreis zu entrichten ist. Die Ablöse umfasst die qualitätsvolle Innenausstattung und wertsteigernde Ausführungen, die über den üblichen Standard hinausgehen und den exklusiven Charakter der Immobilie unterstreichen.

Durch diese Ausstattung präsentiert sich die Gardenlodge in einem außergewöhnlich hochwertigen Gesamtzustand und bietet ein sofort nutzbares, komfortables Wohnumfeld auf hohem Niveau.

Energieeffizienz & Nachhaltigkeit

Die Gardenlodge überzeugt durch ein modernes, nachhaltiges Haustechnikkonzept. Die massive Holzbauweise sorgt für eine sehr gute Wärmespeicherfähigkeit und ein ausgeglichenes Raumklima. Hochwertige Dämmung und moderne Fenster mit Mehrfachverglasung reduzieren Wärmeverluste und steigern den Wohnkomfort spürbar.

Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung mit niedrigen Vorlauftemperaturen, die eine gleichmäßige Wärmeverteilung ermöglicht. Außenliegende Beschattungselemente unterstützen den sommerlichen Wärmeschutz und tragen zu einem angenehmen Innenklima bei.

Der Energieausweis bestätigt die sehr gute energetische Qualität des Gebäudes und unterstreicht den zeitgemäßen Baustandard. Geringe laufende Kosten, effiziente Energieverwendung und nachhaltige Bauweise machen diese Gardenlodge zu einer zukunftssicheren Wohnlösung.

Ruhe, Natur und langfristige Lebensqualität

Die Gardenlodge befindet sich in einer ruhigen, naturnahen Wohnlage mit hohem Erholungswert. Die Umgebung ist geprägt von aufgelockerter Bebauung, viel Grün und einer angenehm entschleunigten Atmosphäre. Verkehrsaufkommen und Durchzugsverkehr spielen hier kaum eine Rolle.

Gleichzeitig ist die Lage alltagstauglich und gut in die Region eingebunden. Die Nähe zur Natur ermöglicht Spaziergänge, Freizeitaktivitäten und bewussten Rückzug, ohne auf eine funktionierende Infrastruktur verzichten zu müssen.

Für Menschen mit Anspruch

Diese Gardenlodge richtet sich an Menschen, die bewusst wohnen möchten. An jene, die Wert auf Privatsphäre, Architektur, Nachhaltigkeit und Qualität legen – und ein Zuhause suchen, das langfristig überzeugt.

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](#)

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

Rechtliche Hinweise

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an

Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Krankenhaus <8.000m

Apotheke <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <6.500m

Kindergarten <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <6.500m

Polizei <7.000m

Post <7.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap