

Modernes Griffner-Architektenhaus mit Burgblick



Objektnummer: 1939/218774

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9314 Launsdorf
Baujahr:	2024
Zustand:	Rohbau
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	282,44 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Garten:	353,85 m²
Keller:	22,45 m²
Heizwärmebedarf:	B 48,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	698.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



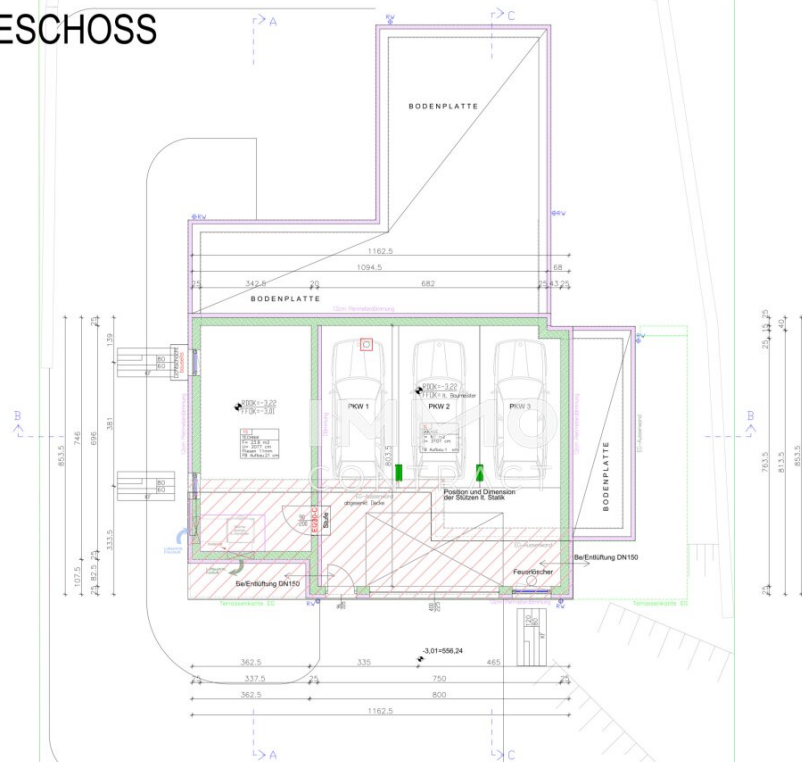
Thomas Habenschuß

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17





KELLERGECHOSS



Die Lastfälle betreffend Bodenfeuchte, anstehendes Sickerwasser oder drückendes Wasser ist vom Fachbauleiter der ausführenden Kellerrfirma vor Ausführung vor Ort verantwortlich zu prüfen und dementsprechende Ausführung zu wählen um einen dichten Keller zu gewährleisten!!!

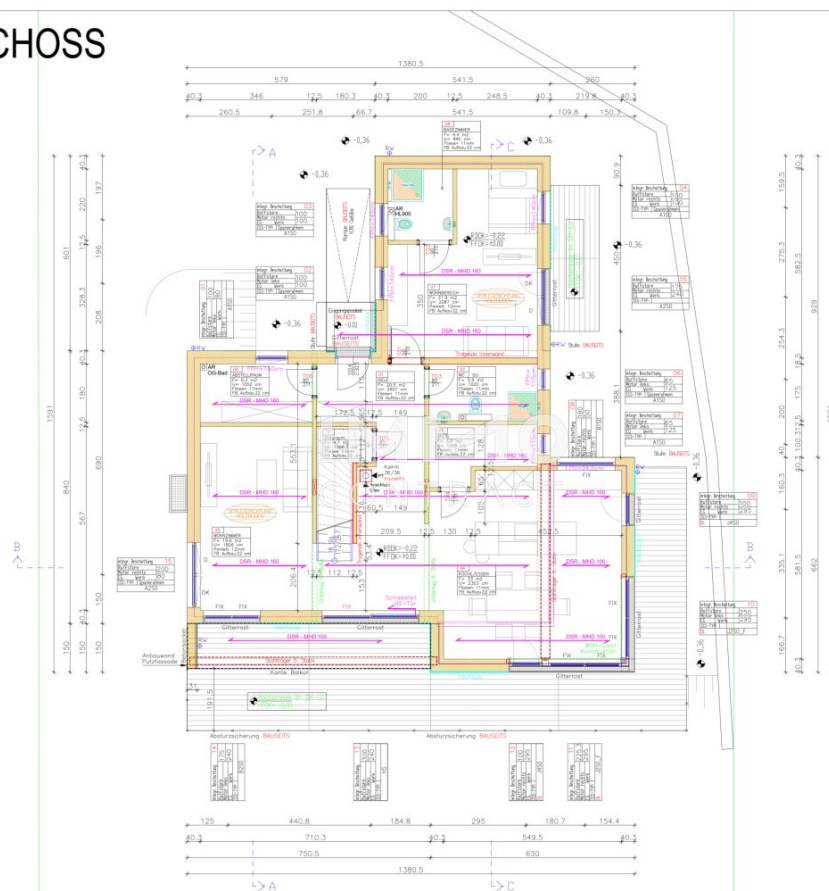
Dieser Plan ersetzt nicht die erforderlichen Polierpläne, welche vom ausführenden Baumeister zu erstellen sind. Daher sind alle angegebenen Maße, insbesondere die Öffnungsmaße von Fenstern und Türen, vom ausführenden Baumeister vor Baubeginn mit dem Kunden detailliert abzustimmen bzw. zu prüfen

Sämtliche Dämmungen wie z.B. Perimeterdämmung, Dämmung unter der Bodenplatte usw. sind lt. Energieausweis auszuführen.

DARF NICHT ALS AUSFÜHRUNGSPLAN VERWENDET WERDEN!

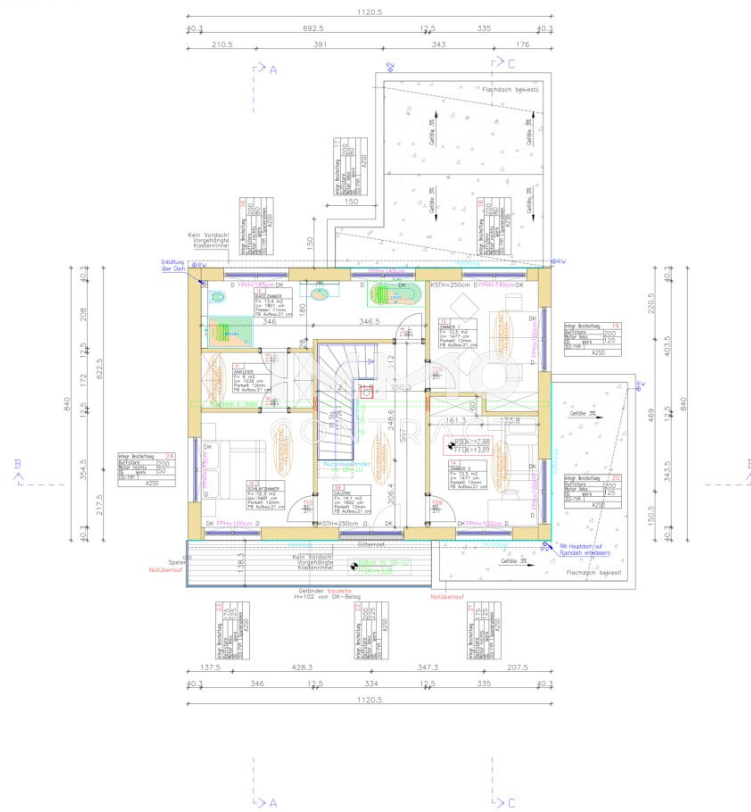
FischerB		200901																																					
CLASS		SH 25'																																					
Kellergeschoss																																							
Bemerkung Draufsicht, Schnitte, Details																																							
Planunterlagen																																							
																																							
<table border="1"> <tr> <td>A</td> <td colspan="2">Schnittränge</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Index</td> <td>Schne</td> <td>WZ der Bemerkung</td> <td>Rechnung</td> </tr> <tr> <td>Alt-Nr.</td> <td>Alt-Nr.</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Index</td> <td colspan="2">Schne</td> <td>Rechnung</td> </tr> <tr> <td>Alt-Nr.</td> <td colspan="2"></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Index</td> <td colspan="2">Schne</td> <td>Rechnung</td> </tr> <tr> <td>Alt-Nr.</td> <td colspan="2"></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Index</td> <td colspan="2">Schne</td> <td>Rechnung</td> </tr> <tr> <td>Alt-Nr.</td> <td colspan="2"></td> <td></td> </tr> </table>				A	Schnittränge			Index	Schne	WZ der Bemerkung	Rechnung	Alt-Nr.	Alt-Nr.			Index	Schne		Rechnung	Alt-Nr.				Index	Schne		Rechnung	Alt-Nr.				Index	Schne		Rechnung	Alt-Nr.			
A	Schnittränge																																						
Index	Schne	WZ der Bemerkung	Rechnung																																				
Alt-Nr.	Alt-Nr.																																						
Index	Schne		Rechnung																																				
Alt-Nr.																																							
Index	Schne		Rechnung																																				
Alt-Nr.																																							
Index	Schne		Rechnung																																				
Alt-Nr.																																							
200901_Fischer_50er_V03																																							

ERDGESCHOSS

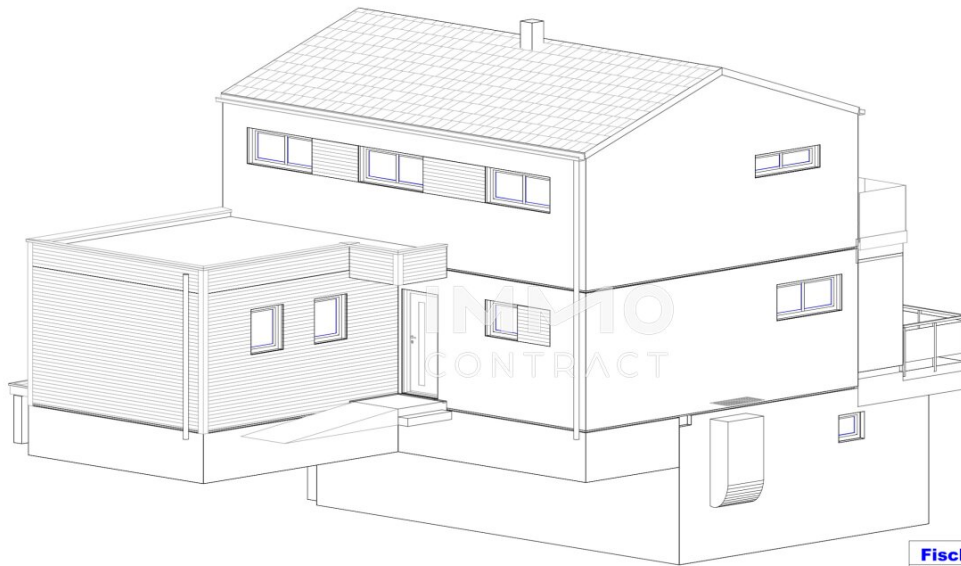


FischerB		200901	
Clienten		Dr. 207	
Erdgeschoss			
Bewertung		Draufsicht	
Planen/Zeichen 			
A		Ergebnisse	
Index		Seite	
Abkürz.		Dr. der. Bedienung	
Abkürz.		Abkürz.	
Gee.		200901_Fischer_50er_V03	
Nr.		348	
		Planen/Zeichen	

OBERGESCHOSS

[illegible]

Perspektive



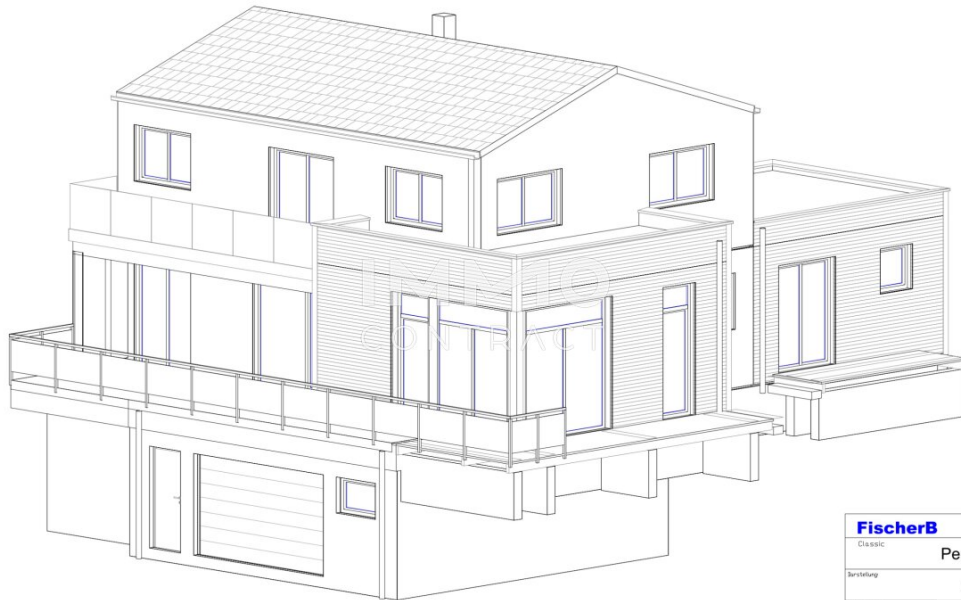
FischerB	200901
Classic:	Perspektive DIN 201
Bereitstellung:	Ansicht
Planer/Zeichner:	
	
A	Erstzugabe
Index	Seiten
Rechnung	Art der Bedienung
Datum	08.05.24
Dre	VM
Dr	348
200901_Fischer_50er_V03	

Perspektive



FischerB		200901
CLASSIC		Perspektive DIN A3
Darstellung		Ansicht
Planenfassung:		
		
A		Erstzugabe
Index		Seite
Merkmal		Art der Änderung
Datum		08.05.24
Druck		VH
Druck		348
200901_Fischer_50er_V03		

Perspektive



FischerB		200901	
CLASSIC:		Perspektive	
DN: 00'			
Darstellung:		Ansicht	
Planer/Fasser:			
			
A		Erzwingung	
Index		Art der Bedienung	
Datum		Formate	
Druck		200901_Fischer_50er_V03	
Seit		348	

Perspektive



FischerB		200901	
CLASSIC:		Perspektive DIN 201	
Darstellung:		Ansicht	
Planer/Zeichner:			
			
A		Erzählung	
Datum:		Jahr:	
Mitarbeiter:		Art der Maßnahme:	
Datum:		Fortschritt:	
Ort:		200901_Fischer_50er_V03	
Seit:		348	

Objektbeschreibung

Modernes Griffner-Architektenhaus mit Panoramablick auf die Burg Hochosterwitz

In sonniger Aussichtslage von Launsdorf befindet sich dieses moderne Griffner-Architektenhaus mit großzügigen Glasflächen, offener Galerie und beeindruckendem Blick auf die Burg Hochosterwitz.

Die Immobilie überzeugt durch moderne Architektur, außergewöhnliche Raumhöhen sowie ein durchdachtes Wohnkonzept mit rund 282 m² Gesamtnutzfläche auf mehreren Ebenen.

Besonders hervorzuheben ist der separierbare Wohnbereich im Erdgeschoß, welcher sich ideal für Gäste, Homeoffice oder Mehrgenerationennutzung eignet.

Das Haus befindet sich aktuell in fortgeschrittener Leistungsstufe und bietet dem zukünftigen Eigentümer die Möglichkeit, finale Materialien und Oberflächen teilweise noch individuell mitzugestalten.

Die Kombination aus:

- moderner Griffner-Architektur
- sonniger Hanglage
- großzügigen Terrassenflächen
- hochwertiger Bauweise
- sowie der beeindruckenden Aussicht
- macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit im gehobenen Wohnsegment Kärntens.

Hardfacts

- Grundstücksfläche: ca. 800 m²
- Gesamtnutzfläche: ca. 282 m²
- Wohnnutzfläche EG + OG: ca. 189 m²
- 6 Zimmer
- 3 Badezimmer
- Keller | Dreifachgarage
- HWB 48 | fGEE 0,72

Sie können es gar nicht erwarten diesen Wohnraum live zu sehen? Kein Exposé kann den **atemberaubenden Eindruck** vor Ort ersetzen! Vereinbaren Sie am besten jetzt Ihren **persönlichen**

Besichtigungstermin unter 0664 124 77 03, Thomas Habenschuß. Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <6.000m

Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <6.500m

Kindergarten <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <4.500m

Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Bank <500m
Post <4.500m
Geldautomat <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <5.500m
Bahnhof <500m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap