Exklusives Domizil mit höchster Wohnqualität in der Landidylle

Objektnummer: 675

Eine Immobilie von LA-Homes Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Landhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7561 Heiligenkreuz im Lafnitztal
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	295,00 m²
Nutzfläche:	545,00 m²
Zimmer:	9
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	5
Garten:	6.900,00 m²
Keller:	117,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 129,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,09
Kaufpreis:	860.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.577,98 €
Betriebskosten:	115,66 €
Heizkosten:	140,28 €
USt.:	46,56 €

Provisionsangabe:

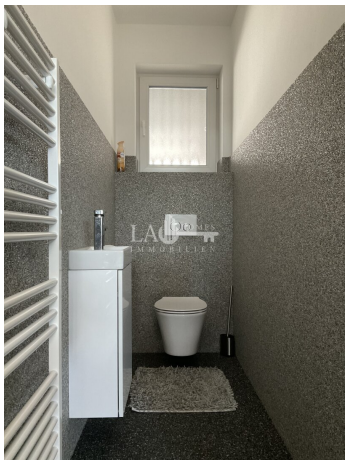
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

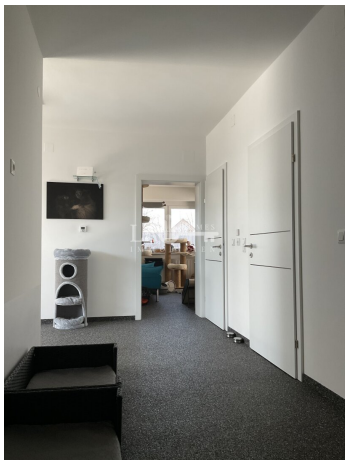
Ihr Ansprechpartner

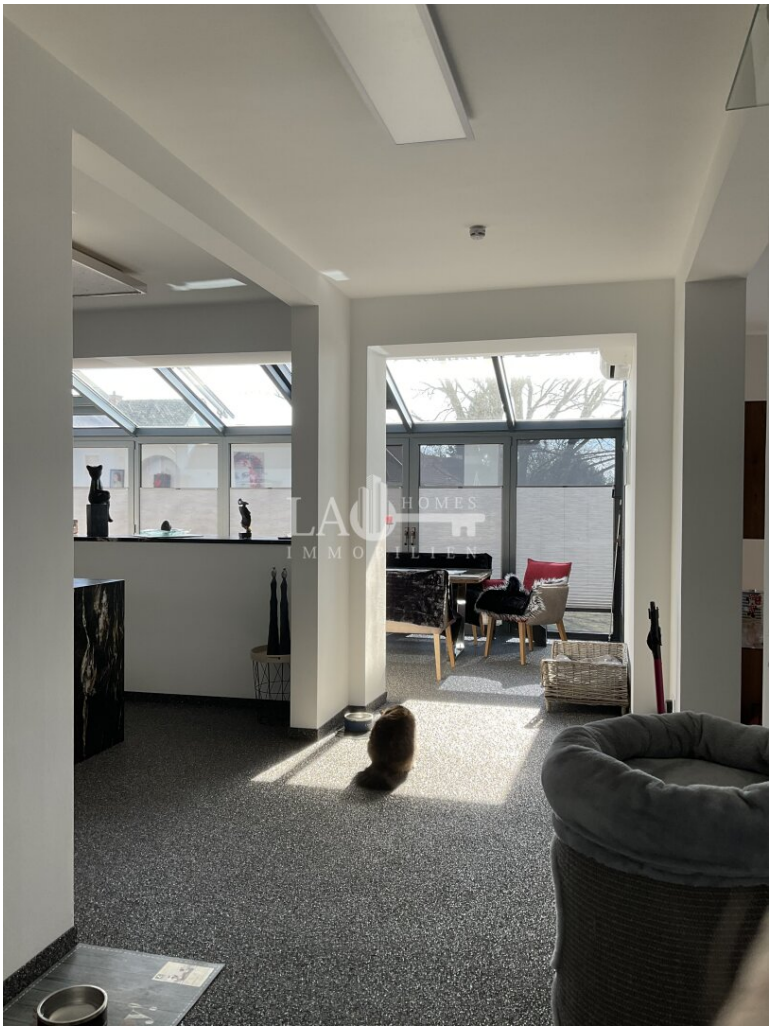
ING. Christian Domnanovich

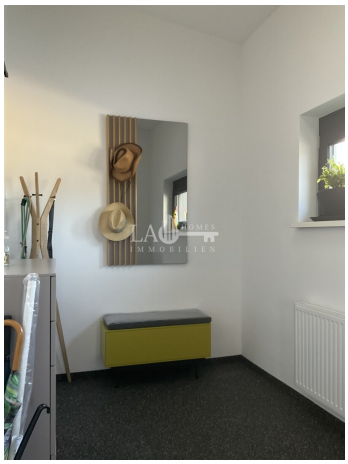
LA-Homes Immobilien GmbH
Traundorfer Straße 8/9
4030 Linz

LAU
HOMES
IMMOBILIEN

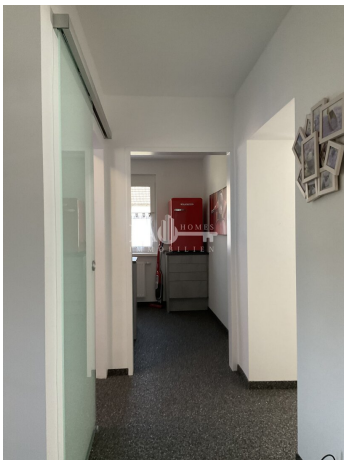


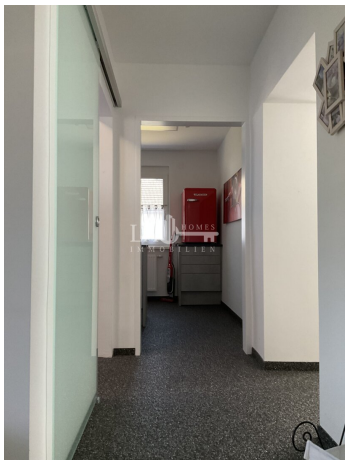


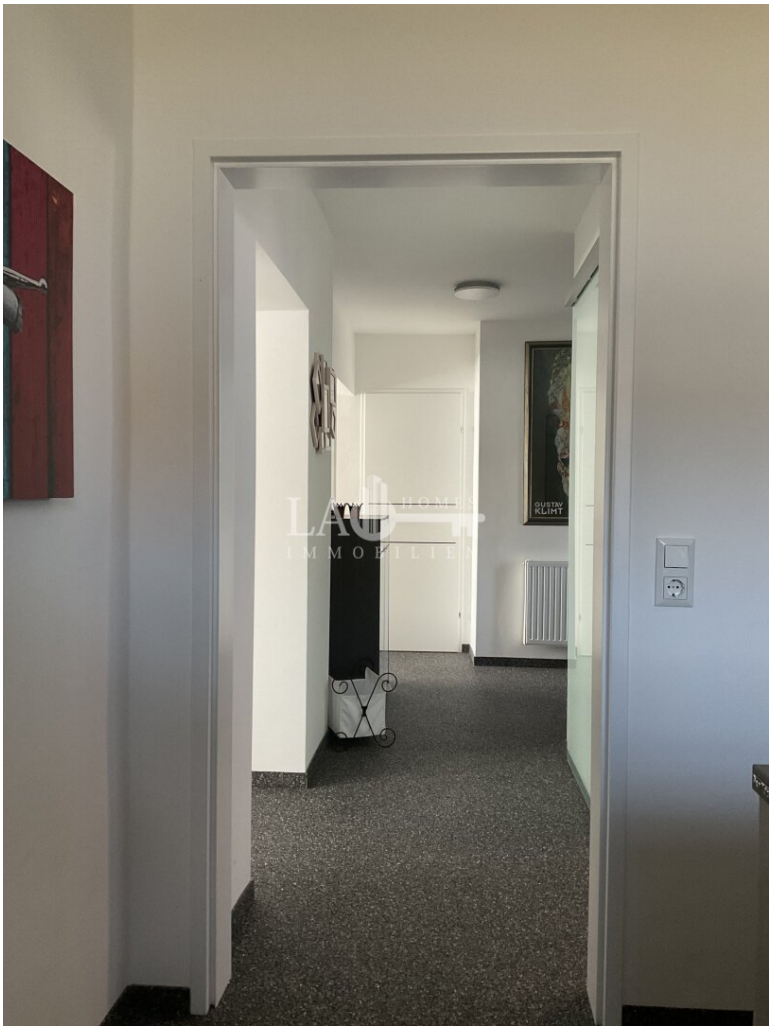


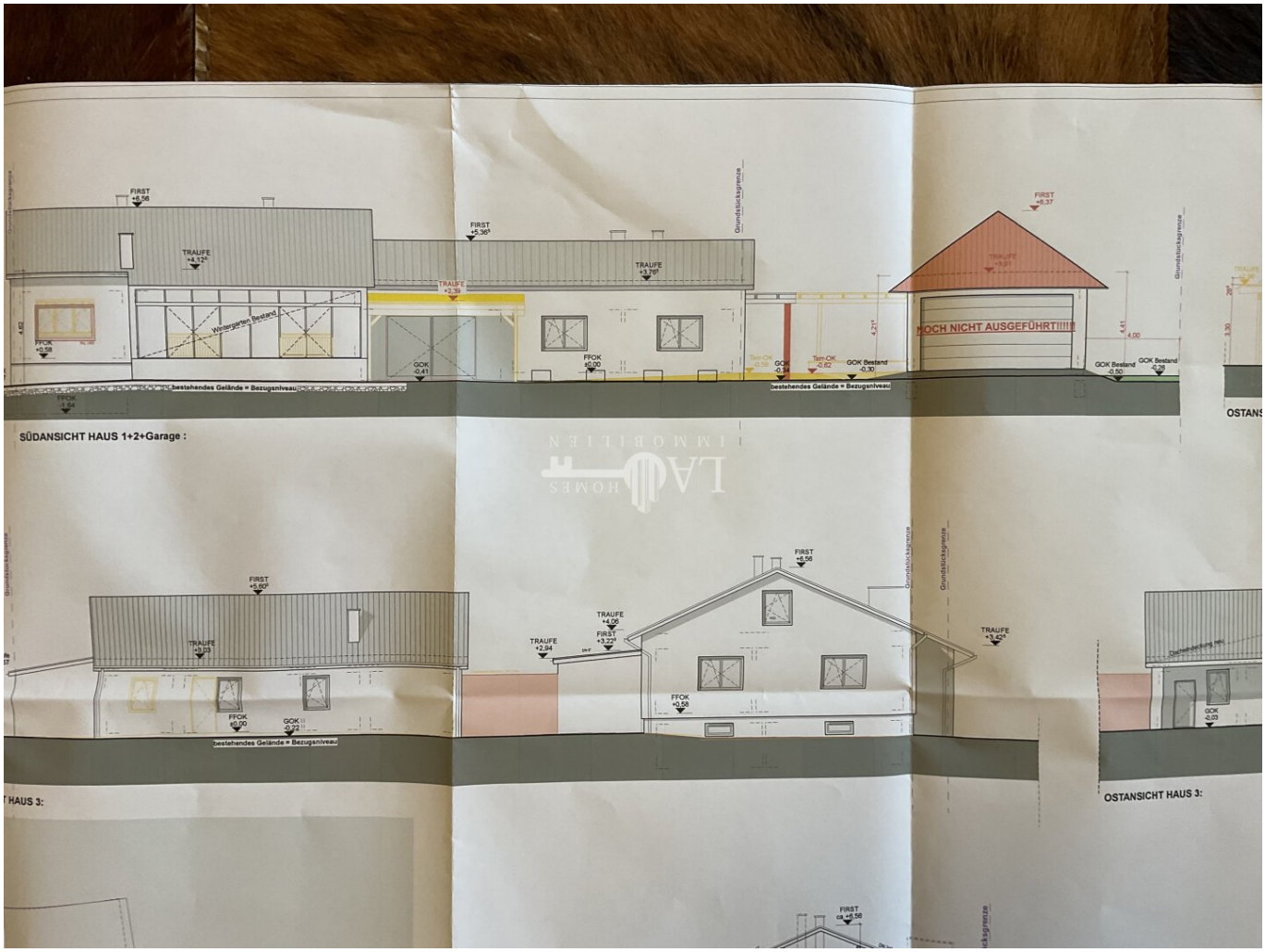


LA HOMES
IMMOBILIEN



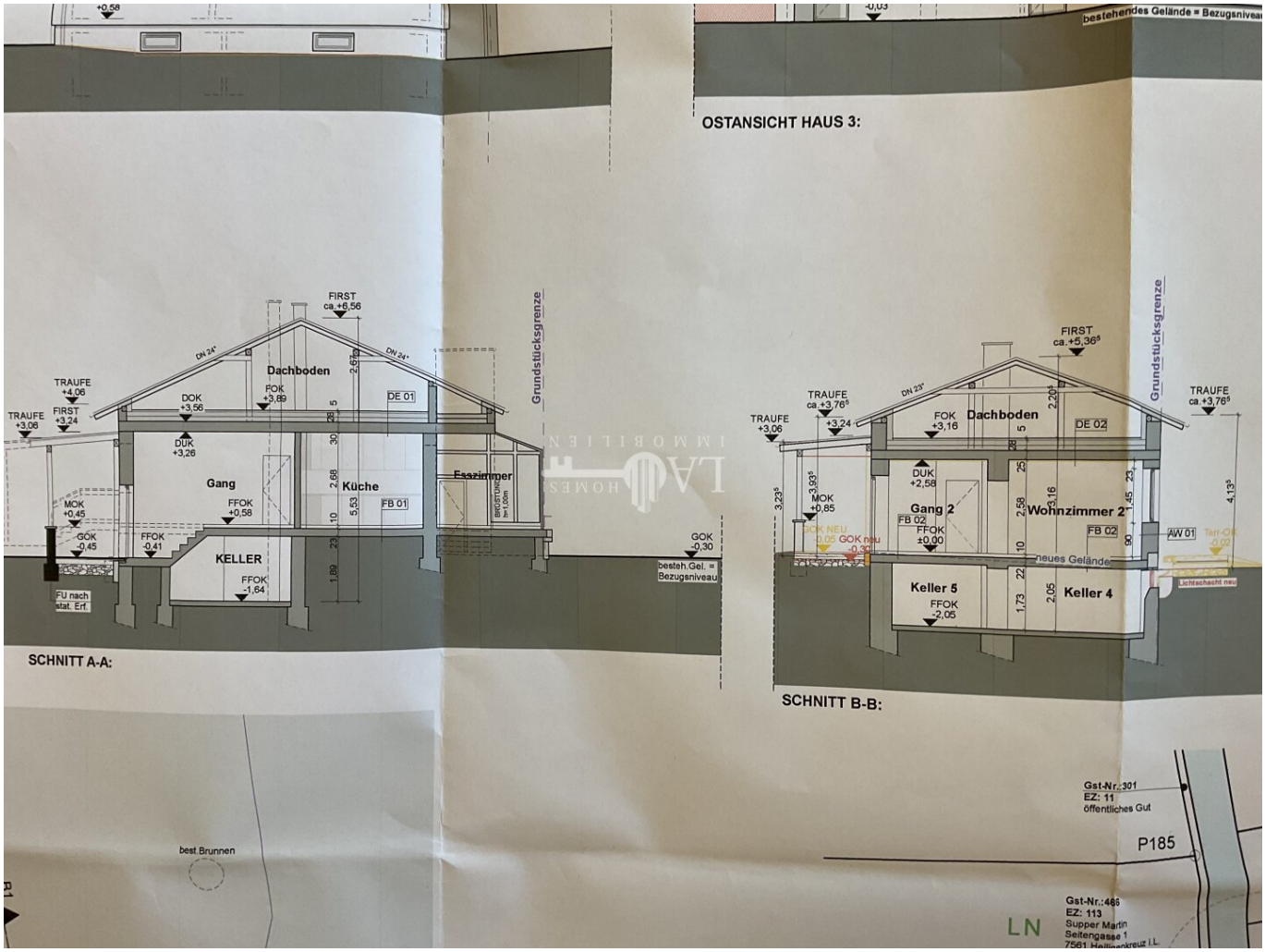


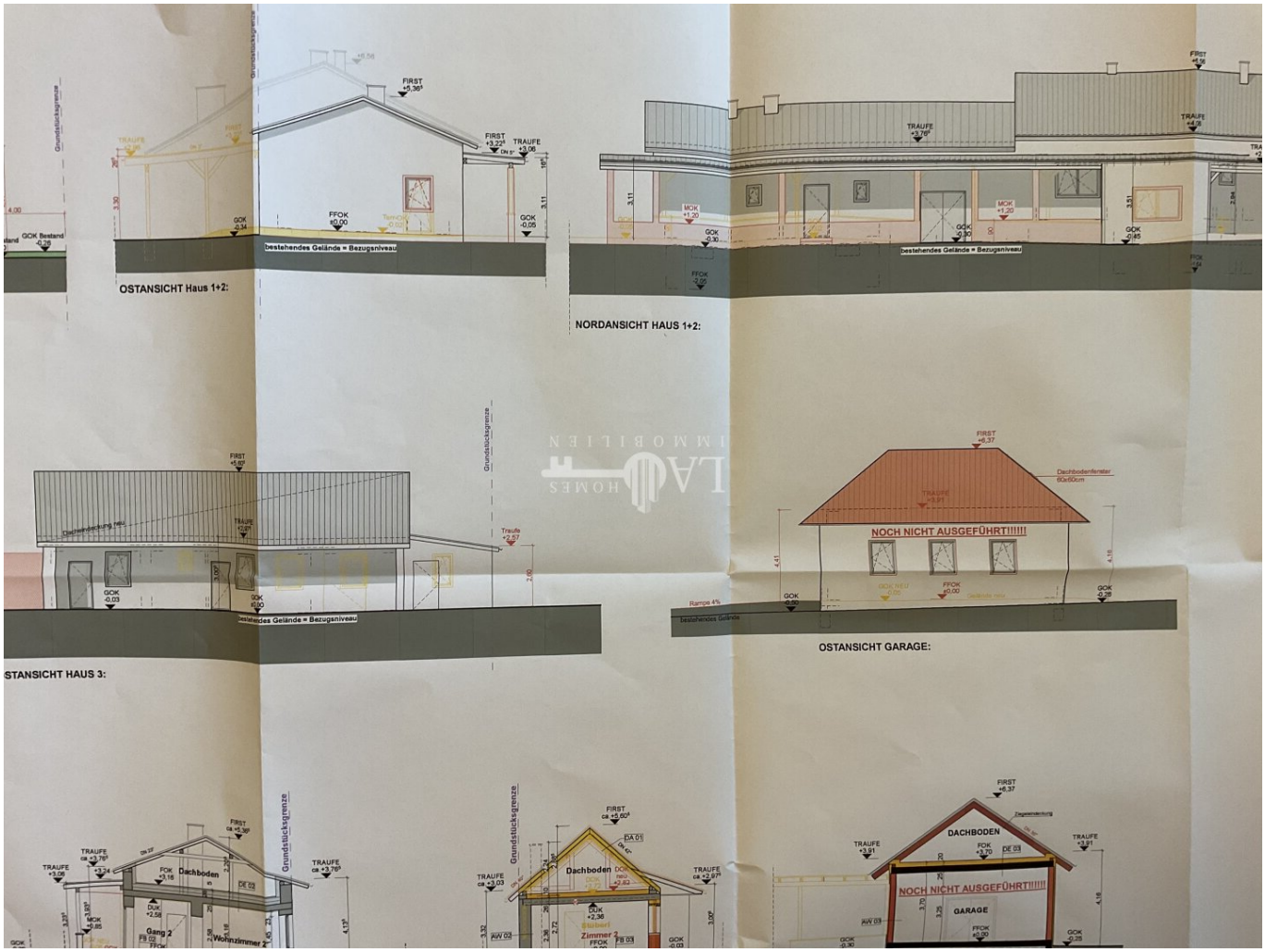

GUSTAV
KLIMT

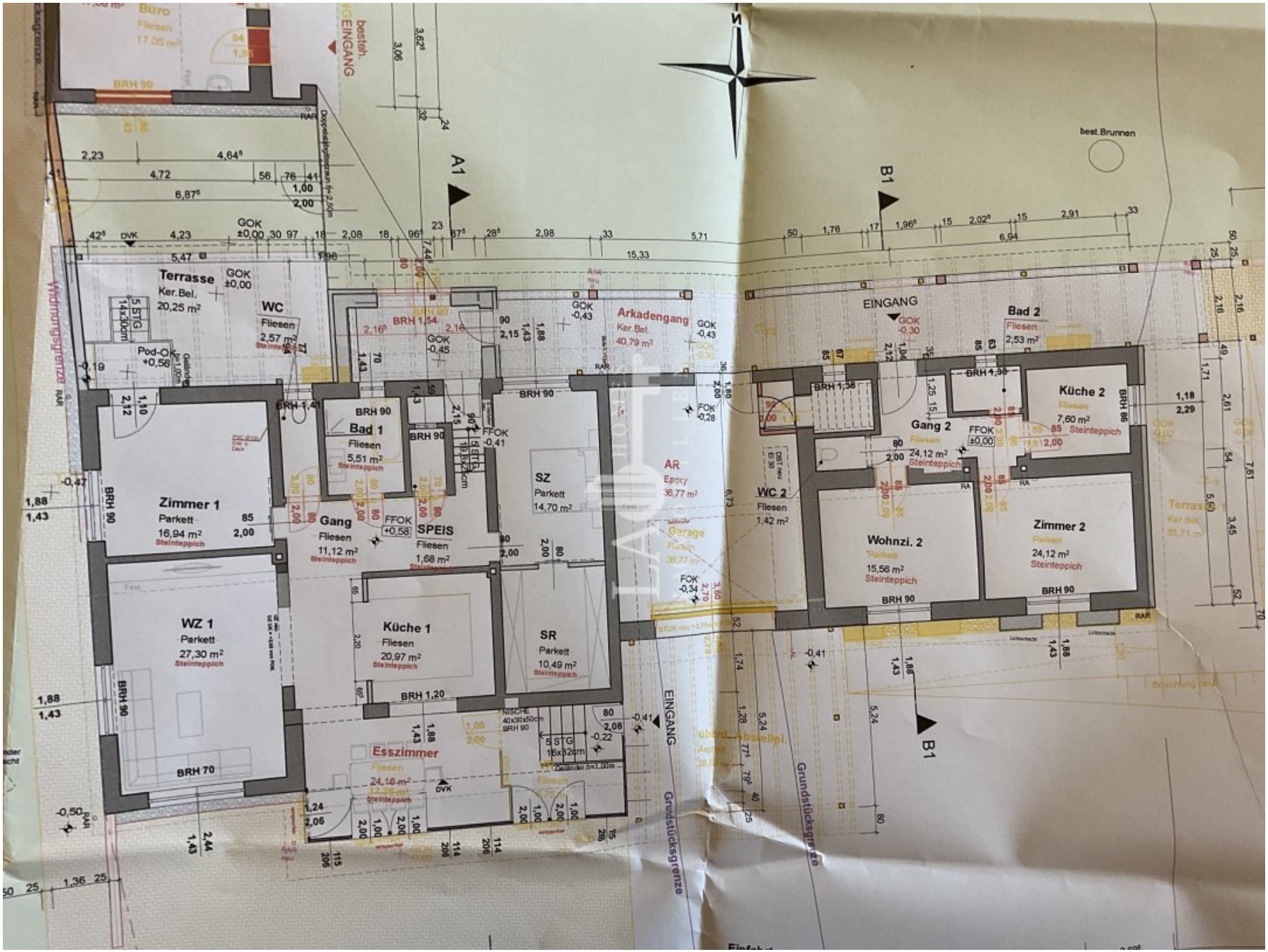

FIRST +6,56
TRAUFE +4,12
Weitergehen Bestand
FFOK +0,58
GOK -0,41
TRAUFE +2,39
FIRST +5,36
TRAUFE +3,76
FFOK +0,00
bestehendes Gelände = Bezugsniveau
Grundstücksgrenze
FIRST +6,37
TRAUFE +3,01
NOCH NICHT AUSGEFÜHRT!!!!!
GOK Bestand -0,50
GOK Bestand -0,39
SÜDANSICHT HAUS 1+2+Garage :
FIRST +5,60
TRAUFE +3,03
FFOK +0,00
GOK -0,22
TRAUFE +2,94
TRAUFE +4,06
FIRST +3,27
FIRST +6,56
FFOK +0,58
TRAUFE +3,42
GOK -0,03
OSTANSICHT HAUS 3:

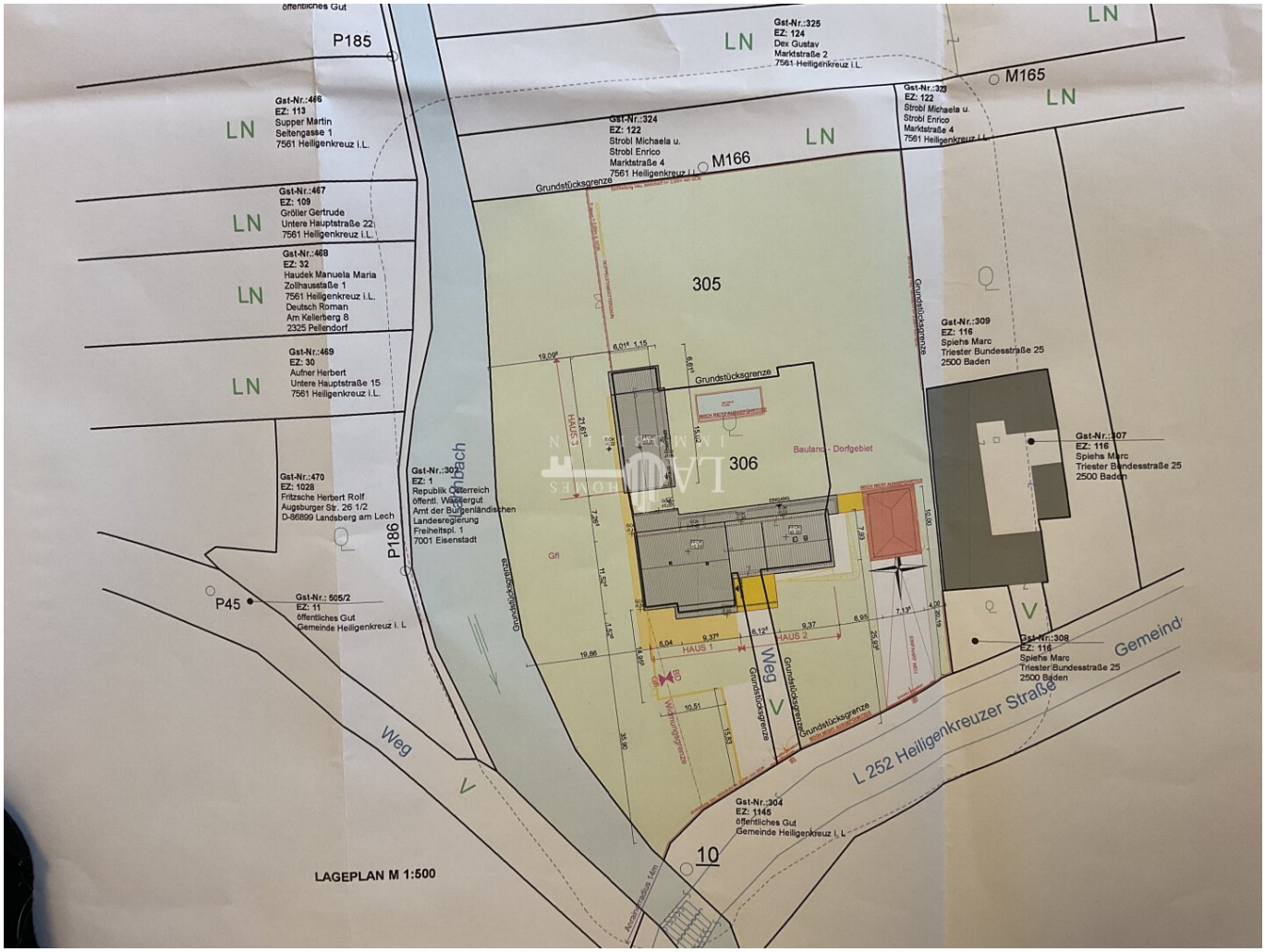
besteh. Abstellr. 2
besteh. Abstellr. 1
Grundstücksgrenze
Pool 10x4 m
t=1,50m
NOCH NICHT AUSGEFÜHRT!!!!!!
überd.Vorpl.
besteh. EINGANG
Zimmer 2
Teeküche
WC
Zimmer 1
Büro
C1
A1
B1
best. Brunnen
Terrasse
WC
Arkadengang
EINGANG
Bad 2
Bad 1
Gang
SPEIS
SZ
AR
Garage
WC 2
Gang 2
Küche 2
Zimmer 1
WZ 1
Küche 1
SR
Wohnzi. 2
Zimmer 2
Esszimmer
Einfahrt
Asphalt
Grundstücksgrenze

KELLER 1
Fliesen
18,53 m²
KELLER 2
Fliesen
24,51 m²
KELLER 3
Fliesen
22,09 m²
KELLER 4
Fliesen
31,34 m²
KELLER 5
Fliesen
20,03 m²
Grundstücksgrenze
Grundstücksgrenze
Trinkwasser
Trinkwasser
Strom
Strom
A1
A1
B1
B1
D1
LAUHOMES
IMMOBILIEN


OSTANSICHT HAUS 3:
bestehendes Gelände = Bezugsniveau
SCHNITT A-A:
FIRST
ca.+6,56
DN 24°
Dachboden
FOK
+3,89
DOK
+3,56
DE 01
TRAUFE
+4,06
TRAUFE
+3,06
FIRST
+3,24
DUK
+3,26
Gang
MOK
+0,45
GOK
-0,45
FFOK
+0,58
FFOK
-0,41
KELLER
FFOK
-1,64
FU nach
stat. Erf.
Küche
FB 01
Esszimmer
ERKERFENSTER
Grundstücksgrenze
GOK
-0,30
besteh.Gel. =
Bezugsniveau
SCHNITT B-B:
FIRST
ca.+5,36
DN 23°
Dachboden
FOK
+3,16
DE 02
TRAUFE
ca.+3,76
TRAUFE
+3,06
+3,24
DUK
+2,58
Gang 2
FB 02
FFOK
±0,00
MOK
+0,85
GOK NEU
-0,05
GOK neu
-0,30
Wohnzimmer 2
FB 02
AW 01
Tarr-OK
-0,02
neues Gelände
Lichtschacht neu
Keller 5
FFOK
-2,05
Keller 4
Grundstücksgrenze
TRAUFE
ca.+3,76
Gst-Nr.:301
EZ: 11
öffentliches Gut
P185
Gst-Nr.:486
EZ: 113
Supper Martin
Seitengasse 1
7561 Heiligenkreuz i.L.
LN
best.Brunnen


OSTANSICHT Haus 1+2:
NORDANSICHT HAUS 1+2:
STANSICHT HAUS 3:
OSTANSICHT GARAGE:
NOCH NICHT AUSGEFÜHRT!!!!!!
NOCH NICHT AUSGEFÜHRT!!!!!!
DACHBODEN
GARAGE
Dachboden
Wohnzimmer
Zimmer 2
Grundstücksgrenze
bestehendes Gelände = Bezugsniveau
FIRST
TRAUFE
FFOK
GOK
MOK
Dachdeckung neu
Dachbodenfenster 60x60cm
Ramp 4%


Büro
Fliesen
17,05 m²
besteh. EINGANG
Terrasse
Ker.Bel.
20,25 m²
WC
Fliesen
2,57 m²
Wohnungsgrenze
Zimmer 1
Parkett
16,94 m²
Steinteppich
WZ 1
Parkett
27,30 m²
Steinteppich
Bad 1
Fliesen
5,51 m²
Steinteppich
Gang
Fliesen
11,12 m²
Steinteppich
SPEIS
Fliesen
1,68 m²
Küche 1
Fliesen
20,97 m²
Steinteppich
Esszimmer
Fliesen
24,16 m²
SZ
Parkett
14,70 m²
SR
Parkett
10,49 m²
Steinteppich
Arkadengang
Ker.Bel.
40,79 m²
AR
Epoxy
36,77 m²
Garage
Fliesen
36,77 m²
EINGANG
Grundstücksgrenze
Grundstücksgrenze
WC 2
Fliesen
1,42 m²
Wohnzi. 2
Parkett
15,56 m²
Steinteppich
Gang 2
Fliesen
24,12 m²
Steinteppich
Bad 2
Fliesen
2,53 m²
Küche 2
Fliesen
7,60 m²
Steinteppich
Zimmer 2
Parkett
24,12 m²
Steinteppich
Terrasse
Ker.Bel.
35,71 m²
best.Brunnen
A1
B1
B1
N


öffentliches Gut
P185
LN
Gst-Nr.:325
EZ: 124
Dex Gustav
Marktstraße 2
7561 Heiligenkreuz i.L.
M165
Gst-Nr.:446
EZ: 113
Supper Martin
Seitengasse 1
7561 Heiligenkreuz i.L.
Gst-Nr.:324
EZ: 122
Strobl Michaela u.
Strobl Enrico
Marktstraße 4
7561 Heiligenkreuz i.L.
M166
Gst-Nr.:323
EZ: 122
Strobl Michaela u.
Strobl Enrico
Marktstraße 4
7561 Heiligenkreuz i.L.
Grundstücksgrenze
Gst-Nr.:467
EZ: 109
Gröller Gertrude
Untere Hauptstraße 22
7561 Heiligenkreuz i.L.
Gst-Nr.:468
EZ: 32
Haudek Manuela Maria
Zollhausstaße 1
7561 Heiligenkreuz i.L.
Deutsch Roman
Am Kellerberg 8
2325 Pellendorf
Gst-Nr.:469
EZ: 30
Aufner Herbert
Untere Hauptstraße 15
7561 Heiligenkreuz i.L.
305
306
Bauland - Dorfgebiet
Gst-Nr.:309
EZ: 116
Spiehs Marc
Triester Bundesstraße 25
2500 Baden
Gst-Nr.:307
EZ: 116
Spiehs Marc
Triester Bundesstraße 25
2500 Baden
Gst-Nr.:308
EZ: 116
Spiehs Marc
Triester Bundesstraße 25
2500 Baden
Gst-Nr.:470
EZ: 1028
Fritzsche Herbert Rolf
Augsburger Str. 26 1/2
D-86899 Landsberg am Lech
Gst-Nr.:302
EZ: 1
Republik Österreich
öffentl. Wassergut
Amt der Burgenländischen
Landesregierung
Freiheitspl. 1
7001 Eisenstadt
P186
P45
Gst-Nr.: 505/2
EZ: 11
öffentliches Gut
Gemeinde Heiligenkreuz i. L
HAUS 1
HAUS 2
Weg
V
Gemeind
L 252 Heiligenkreuzer Straße
Gst-Nr.:304
EZ: 1145
öffentliches Gut
Gemeinde Heiligenkreuz i. L
10
LAGEPLAN M 1:500

besteh. Abstellr. 2
Beton
23,84 m2
besteh. Abstellr. 1
Beton
13,23 m2
Stuberl
Fliesen
37,26 m2
Zimmer 2
PVC-Belag
34,01 m2
FFOK
±0,00
überd.Vorpl.
Beton
30,96 m2
besteh.
EINGANG
EINGANG
besteh.
EINGANG
WC
Fliesen
2,39 m2
Teeki
Fliesen
7,69 m2
Zimmer 1
PVC-Belag
17,06 m2
Büro
Fliesen
17,05 m2
GOK
-0,03
GOK
-0,22
Widmungsgrenze
Grundstücksgrenze
Doppelstabgittersaun h= 2,50m
GOK
±0,00
A1
C1
BRH 91
BRH 90
BRH 85
BRH 1,54
RAR
DVK

Objektbeschreibung

Sie suchen eine großzügige, exquisite Immobilie mit Platz für Familie, Beruf und Hobby ? Hier sind Sie genau richtig!

Der Wunsch nach dem Leben auf dem Land wird hier zur gelebten Wirklichkeit, da hier ein entspannter Lebensstil in dörflicher Umgebung angeboten wird.

Die Wohnidylle punktet mit naturumgebener Ruhelage mit gleichzeitig bester Infrastruktur.

Ein **lichtdurchfluteter Wohnbereich** mit integrierter Design - Küche und anschließendem Essbereich im großzügigen **Wintergarten** vermitteln ein Gefühl von wohliger Geborgenheit.

Besonders erwähnenswert ist die Architektur, sie gibt ein Gefühl von Weite und Großzügigkeit - den Gestaltungsmöglichkeiten sind hier keine Grenzen gesetzt.

Ein Steinteppich im Innenbereich auf der gesamten Wohnfläche sorgt für ein besonderes Wohlbehagen - dank seiner besonderen Eigenschaften profitieren Hausstauballergiker beispielsweise davon.

Für eine weitgehende Unabhängigkeit sorgen drei Feststofföfen sowie ein hauseigener Brunnen.

Eckdaten der Wohneinheiten

Jede der 3 Wohneinheiten sticht durch ihre eigene Typologie raus.

Top-Grundrisse und eine exklusive Ausstattung sprechen für sich.

Wohneinheit 1

- Design Küche
- großzügiger Wintergarten - Esszimmer

- Wohnzimmer
- Master Bedroom mit Schrankraum
- 2 Zimmer
- Bad mit Dusche
- WC
- Abstellraum, Flur
- zentraler Flurbereich

Wohneinheit 2

- Design Küche
- Wohnzimmer
- 1 Zimmer
- Bad mit Dusche
- WC
- zentraler Flurbereich

Wohneinheit 1 und 2 sind exquisit ausgestattet und unterkellert.

Der **Keller 1** beinhaltet zudem einen Wirtschaftsraum mit 2 Waschmaschinen und 2 Trocknern, einer neuwertiger Küche und einer Bibliothek.

Einheit 3

- Büroraum mit Zentralheizung
- Partyraum mit zusätzlichen Holzofen
- Abstellraum
- Anbauholzschuppen

Die gesamte Liegenschaft begeistert durch Ihre Einzigartigkeit sowie viele Elemente die dem Anwesen Wärme und ein einmaliges Ambiente verleihen.

Resümee:

Aufgrund der sehr guten Lage, der guten Infrastruktur und Nahversorgung sowie der kompakten Liegenschaft, eignet sich dieses Objekt auch als ideale Anlage und Investment mit einer Top Rendite.

Mietanfragen wären bereits vorhanden.

Wir ersuchen auf Grund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber um vollständige Angabe Ihrer Kontaktdaten einschließlich Vor- und Zuname, Adresse und Telefonnummer.

Interessiert? Kontaktieren Sie uns für eine unverbindliche Besichtigung!

Für nähere Informationen steht Ihnen das Team der La-Homes Immobilien jederzeit zur Verfügung!

Mit freundlichen Grüßen

Ing. Christian Domnanovich

0664 24 777 24

cdo@la-homes.at

Traundorfer Straße 8

4030 Linz

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://la-homes-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <4.000m
Krankenhaus <3.500m
Apotheke <4.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m

Kindergarten <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige
Bank <3.500m
Geldautomat <3.500m
Post <500m
Polizei <4.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap