Stilvolles Einfamilienhaus mit vielen Extras in absoluter Ruhelage!

Objektnummer: 6244/104

Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4716 Hofkirchen an der Trattnach
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	181,24 m²
Nutzfläche:	202,36 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	575,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 38,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	795.000,00 €

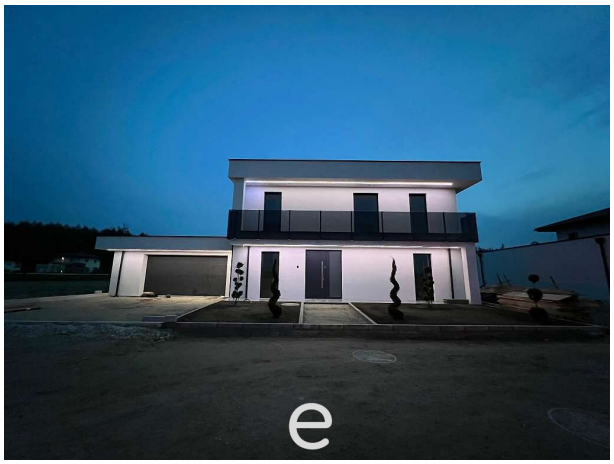
Provisionsangabe:

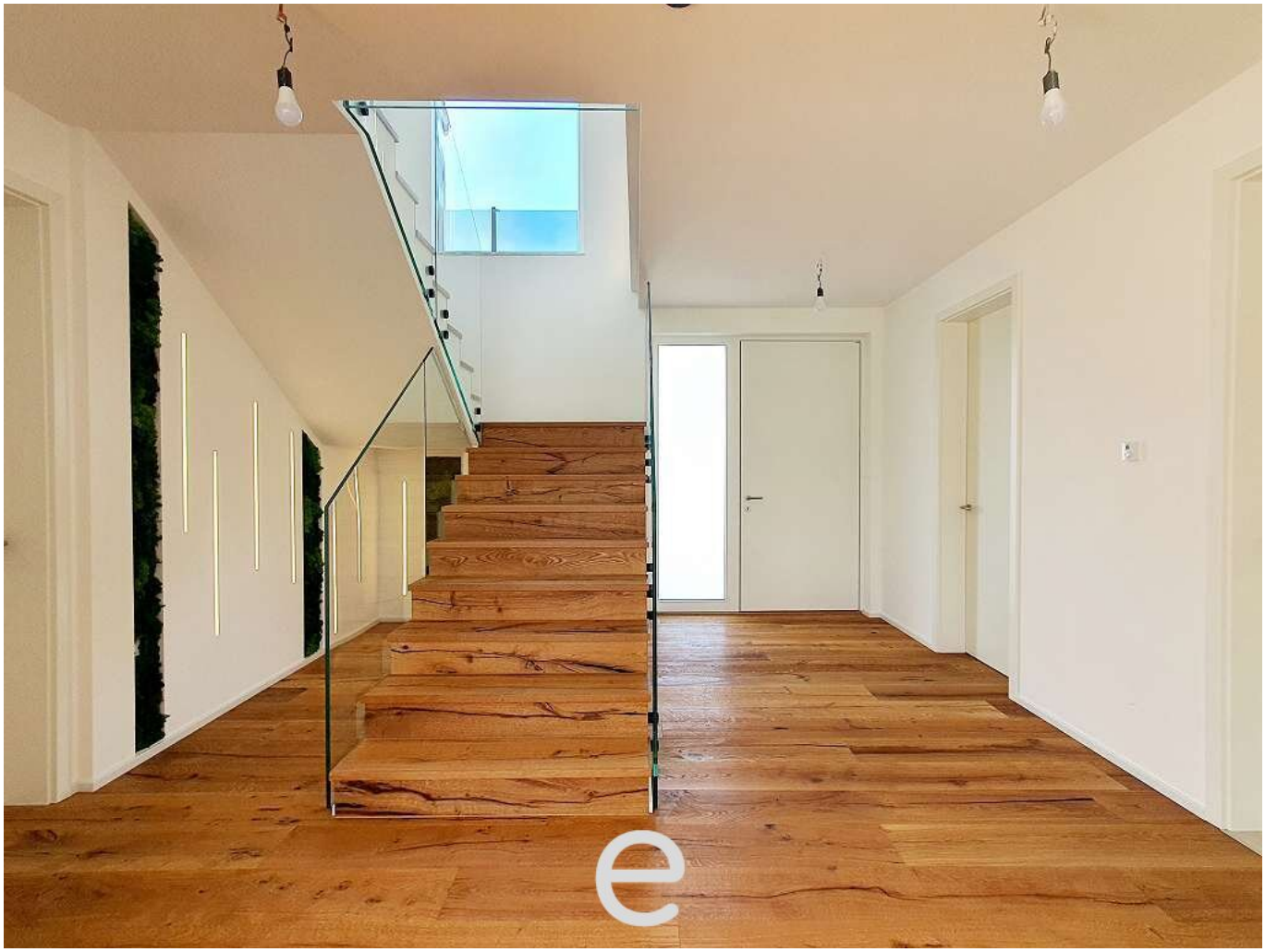
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

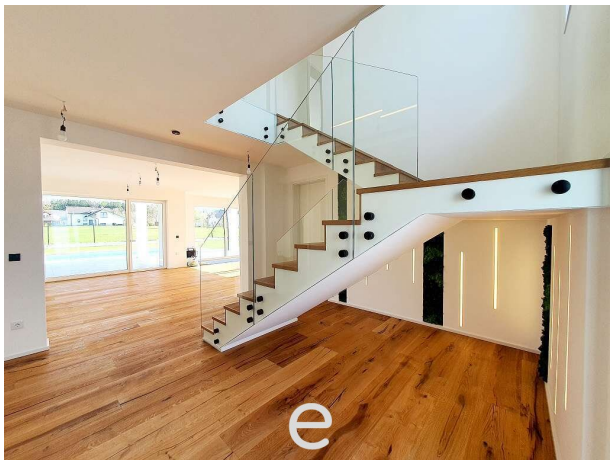
Ihr Ansprechpartner

Oliver Gassenbauer

eurea Real Estates GmbH

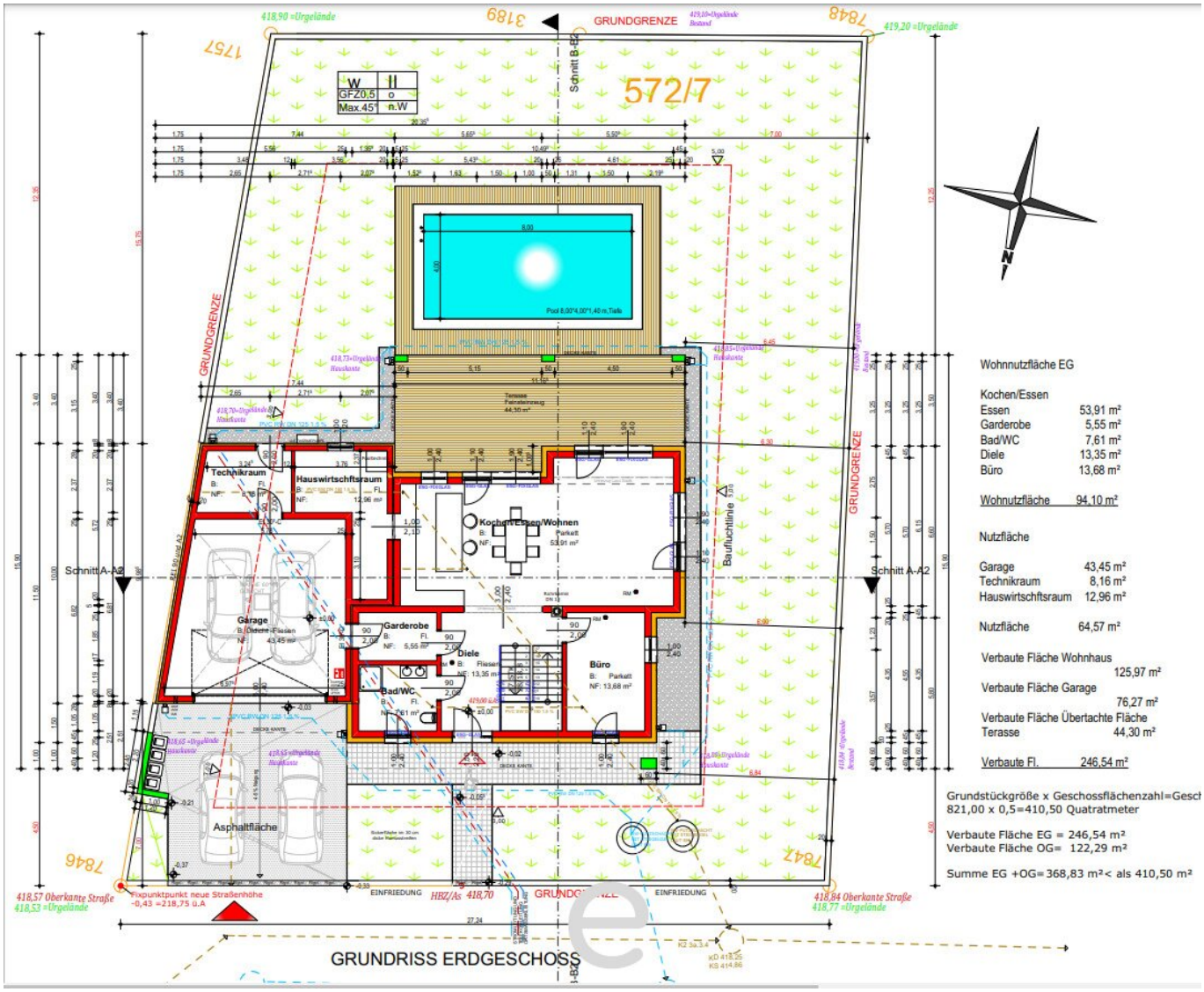






RÄUME

e



Wohnnutzfläche EG

Kochen/Essen	
Essen	53,91 m²
Garderobe	5,55 m²
Bad/WC	7,61 m²
Diele	13,35 m²
Büro	13,68 m²
Wohnutzfläche	94,10 m²

Nutzfläche

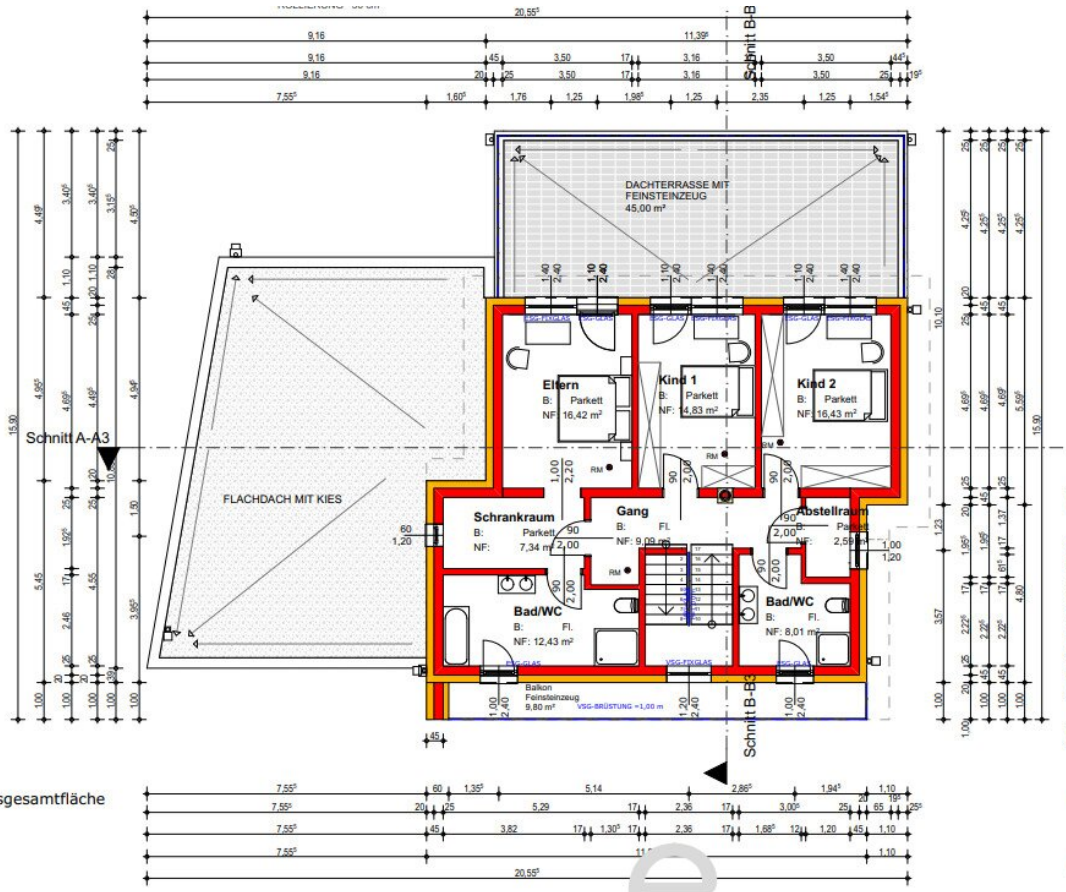
Garage	43,45 m²
Technikraum	8,16 m²
Hauswirtschftsraum	12,96 m²
Nutzfläche	64,57 m²

Verbaute Fläche Wohnhaus	125,97 m²
Verbaute Fläche Garage	76,27 m²
Verbaute Fläche Übertachte Fläche Terasse	44,30 m²
Verbaute Fl.	246,54 m²

Grundstückgröße x Geschossflächenzahl=Gesch
821,00 x 0,5=410,50 Quatratmeter

Verbaute Fläche EG = 246,54 m²
Verbaute Fläche OG= 122,29 m²

Summe EG +OG=368,83 m²< als 410,50 m²



Wohnnutzfläche OG

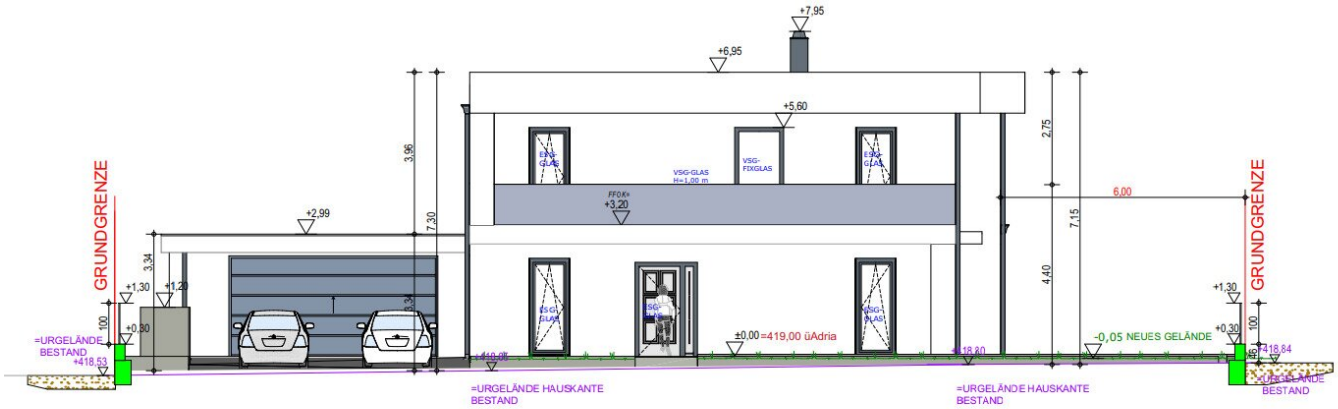
Gang	9,09 m²
Bad/WC 1	12,43 m²
Eltern	16,42m²
Schrankraum	7,34m²
Kind 1	14,83m²
Kind 2	16,43m²
Bad/WC 2	8,01 m²
Abstellraum	2,59 m²
Wohnutzfläche	87,14 m²

Verbaute Fläche Wohnhaus OG 122,29 m²

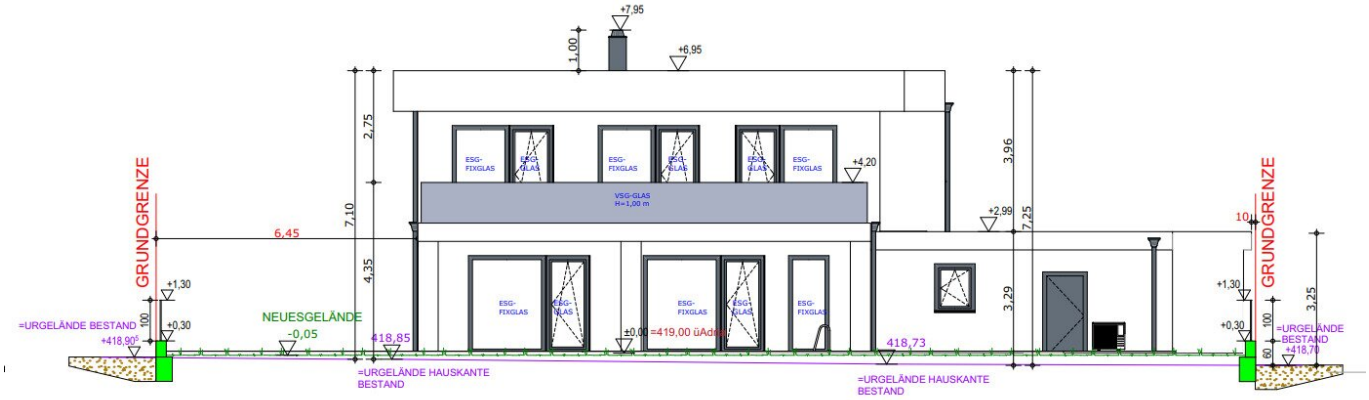
Verbaute Fl. 122,29 m²

issgesamtfläche

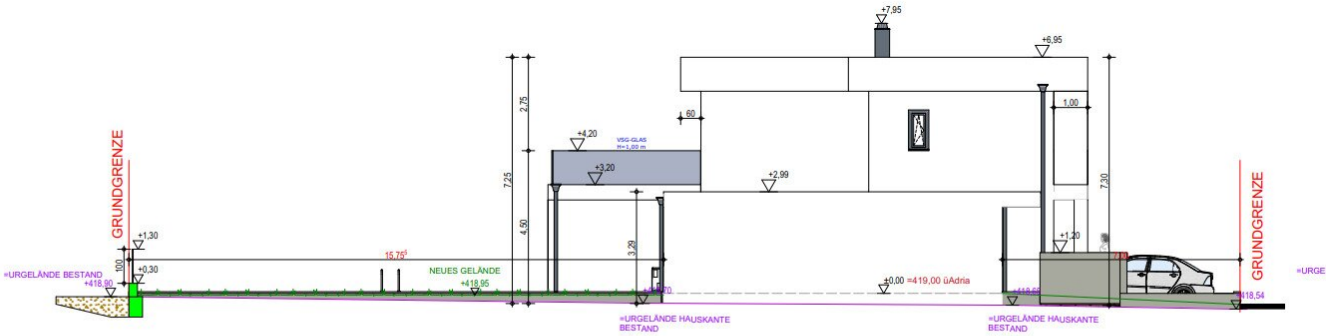
GRUNDRISS OBERGESCHOSS



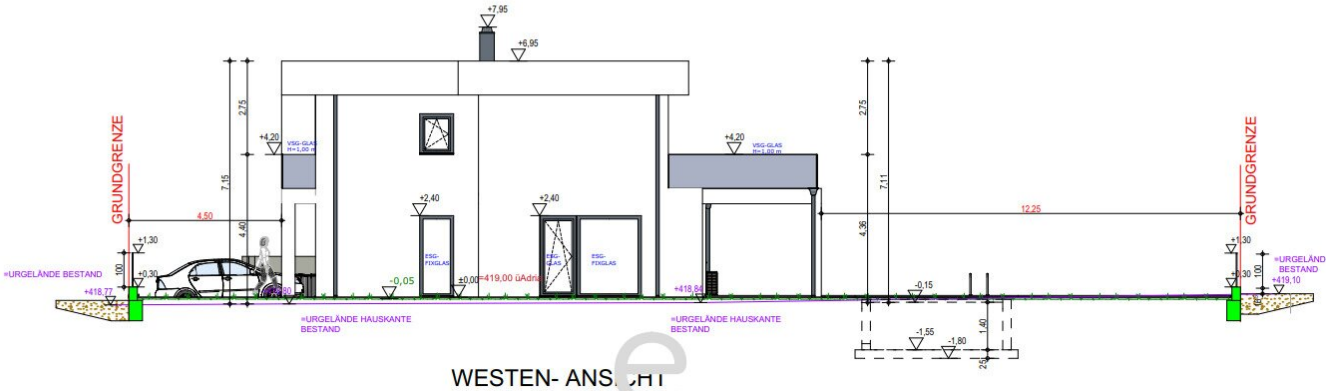
NORDE[illegible]ANSICHT



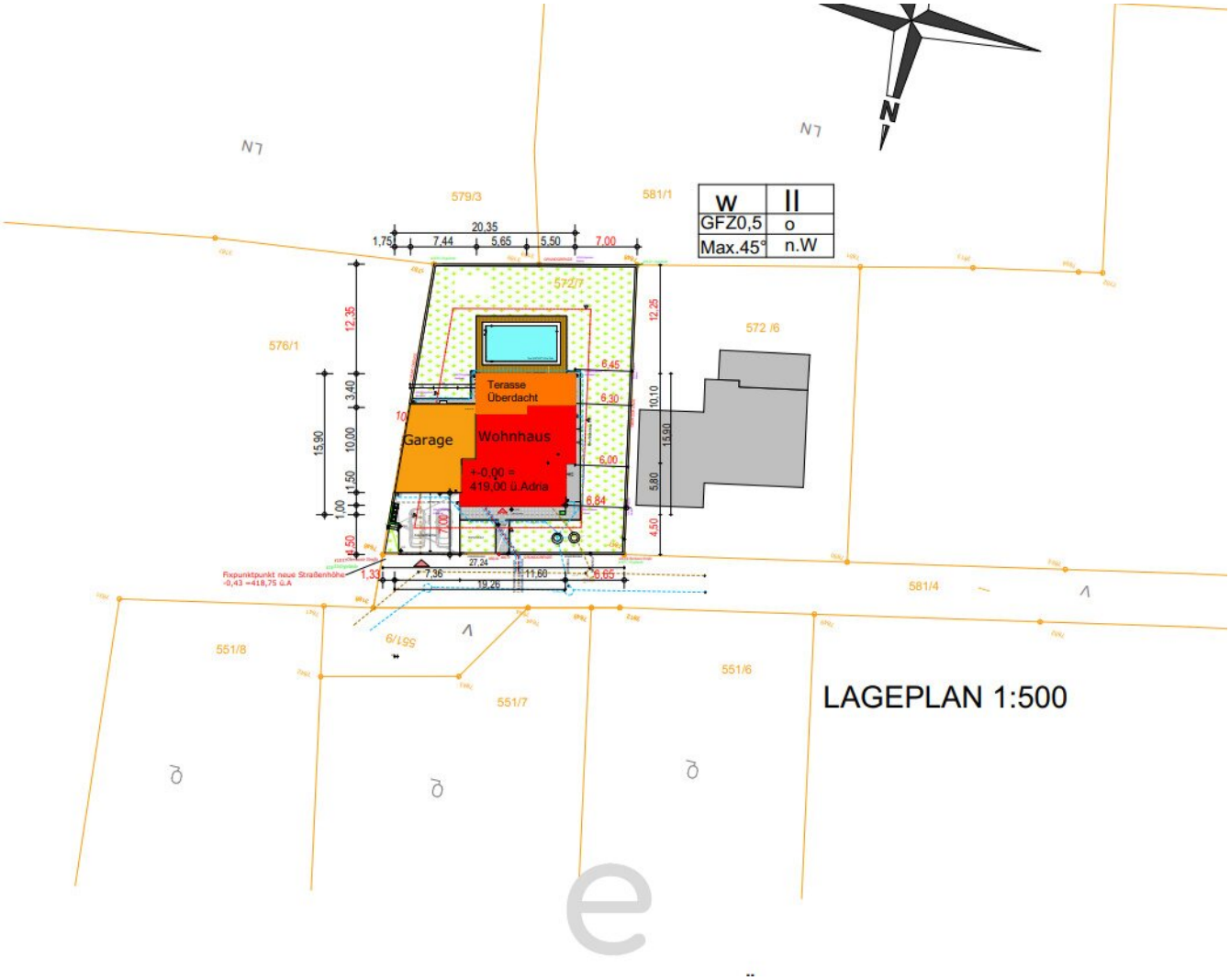
SÜDEN- ANSICHT



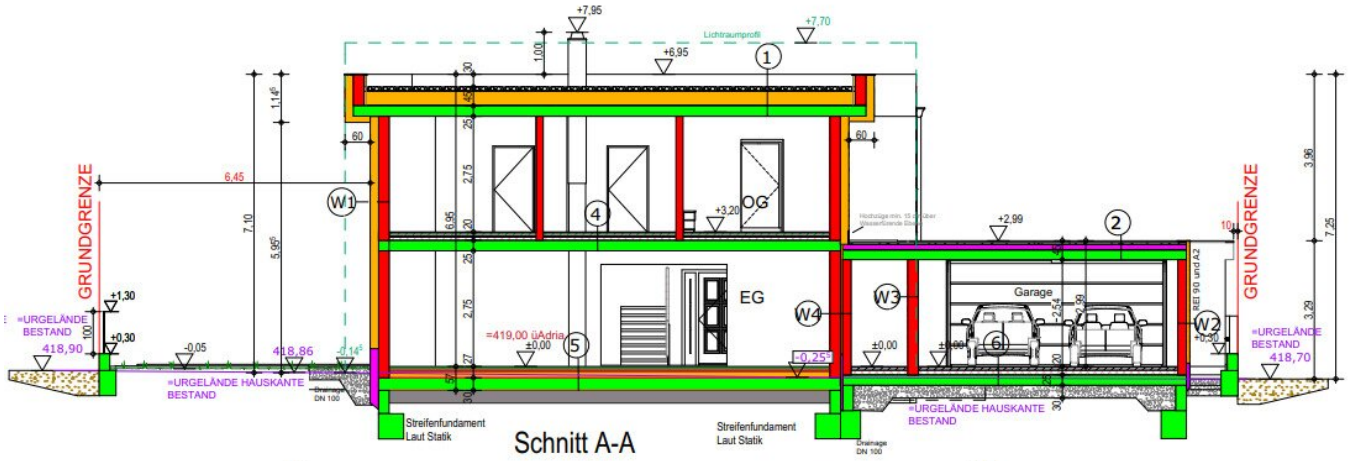
OSTEN- ANSICHT



WESTEN- ANSICHT



LAGEPLAN 1:500



Schnitt A-A

1

FLACHDACH WOHNGEBÄUDE
SCHOTTER 16/32
SCHUTZMATTE
FLACHDACHABDICHTUNG
WÄRMEDÄMMUNG 30,00 cm
DAMPFPSPERE
STAHLBETONDECKE 25cm LAUT STATIK
SPACHTELUNG

2

FLACHDACH NEBENGEBÄUDE
SCHOTTER 16/32
SCHUTZMATTE
FLACHDACHABDICHTUNG
WÄRMEDÄMMUNG 10,00 cm
DAMPFPSPERE
STAHLBETONDECKE 25cm LAUT STATIK
SPACHTELUNG

3

FLACHDACH UNTERDACHTE FLÄCHE
FEICSTEIN mit KIESBETT
SCHUTZMATTE
FLACHDACHABDICHTUNG
WÄRMEDÄMMUNG 10,00 cm
DAMPFPSPERE
STAHLBETONDECKE 25cm LAUT STATIK
WÄRMEDÄMMUNG 10,00 cm
SPACHTELUNG MIT REIBEPUTZ

4

DECKE EG WOHNHAUS

FLIESEN 1,50 cm
B-ESTRICH 7,00 cm
PAE-FOLIE
TRITTSCHALDÄMMUNG 30/35
SPROPORAUSGLEICH 8,00 cm
STAHLBETONPL.25 cm
SPACHTELUNG

5

FUNDAMENTPLATTE WOHNHAUS

FLIESEN 1,50 cm
B-ESTRICH 7,00 cm
PAE-FOLIE
TRITTSCHALDÄMMUNG 30/35
WÄRMEDÄMMUNG 15 cm
ABDICHTUNG EKV-5
STAHLBETONPL.30 cm
ROLLIERUNG 30 cm

6

FUNDAMENTP... AGE

FLIESEN 1,5... m
B-ESTRICH ... cm
PAE-FOLIE
ABDICHTUNG ...V-5
STAHLBETONPL...
ROLLIERUNG 30 cm

7

FUNDAMENTPLATTE TECHNIKRAUM

FLIESEN 1,50 cm
B-ESTRICH 7,00 cm
DÄMMUNG 6,00 cm
PAE-FOLIE
ABDICHTUNG EKV-5
STAHLBETONPL.25 cm
ROLLIERUNG 30 cm

8

TERASSENAUFBAU ODER ZUGANG

BETONPL. 6,00 cm
BETONSPLITT
4,00 cm
MONKORN 20 cm
ROLLIERUNG 30 cm

W1

KUNSTSTOFFDÜNNPUTZ
SAMT SPACHTELUNG 0,70cm
VWS-FASSADE 20,00cm
PLANZIEGEL 25,00cm
KALK-ZEMENT-INNENPUTZ 1,5 cm

W2

KUNSTSTOFFDÜNNPUTZ
SAMT SPACHTELUNG 0,70cm
VWS-FASSADE 8,00cm
PLANZIEGEL 20,00cm
KALK-ZEMENT-INNENPUTZ 1,5 cm

W3

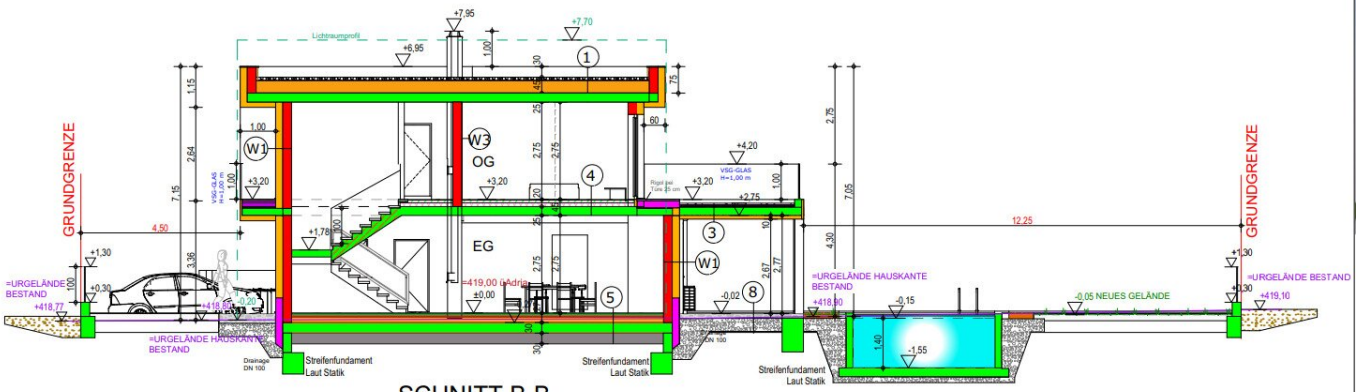
KALK-ZEMENT-INNENPUTZ 1,5 cm
Hohlblockziegel 25,00 cm
KALK-ZEMENT-INNENPUTZ 1,5 cm

W4

KALK-ZEMENT-INNENPUTZ 1,5 cm
Hohlblockziegel 25,00 cm
Dämmung 5,00 cm
Hohlblockziegel 20,00 cm
KALK-ZEMENT-INNENPUTZ 1,5 cm

20,55

B3



SCHNITT B-B

HINWEIS:
DIESER EINREICHPLAN IST KEIN AUSFÜHRUNGSPLAN, ES WIRD EMPFOHLEN EINEN POLIERPLAN M 1 : 50 ERSTELLEN ZU LASSEN !
DIESER EINREICHPLAN WURDE ENTSPRECHEND DEN AUSDRÜCKLICHEN WÜNSCHEN DES BAUWERBERS ERSTELLT, DIESER ERKLÄRT SICH MIT SEINER UNTERSCHRIFT MIT DIESEM VOLLINHALTLICH EINVERSTANDEN !
DÄMMSTÄRKEN SIND NACH DIV. ERFORDERLICHEN BERECHNUNGEN ABZUÄNDERN ODER ZU ERGÄNZEN !
INNENÖFFNUNGEN = DURCHGANGSLICHTE !
AUSSENÖFFNUNGEN = STOCKAUSSENMASS !

Objektbeschreibung

Qualitätshaus - Stilvoll und durchdacht geplant - Heimkommen und Wohlfühlen!

Dieses ***exklusive Einfamilienhaus in Massivbauweise*** (Neubau-2023 fertiggestellt) befindet sich in einer ***ruhigen Neubausiedlung*** (am Ende der Sackgasse) mit einer ***Wohnnutzfläche von rd. 194m²,*** die sich auf 2 Ebenen wie folgt aufteilt:

Erdgeschoss: einladendes Vorzimmer mit separatem Garderobenraum, ein großzügiger Wohn-/Koch-/Essbereich mit direktem Zugang zur südlich ausgerichteten Terrasse, ein Büro (auch als zusätzliches Schlafzimmer nutzbar), ein Gäste-WC mit Dusche, ein/e Hauswirtschaftsraum/Waschküche und ein Technikraum (direkt vom Garten und von der Garage erreichbar)

Obergeschoss: Eltern-Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer und begehbarem Kleiderschrank, zwei geräumige Kinderzimmer, alle Schlafräume bieten einen Direktzugang zur ***45m² großen Dachterrasse*** mit herrlichem Fernblick, ein zusätzliches Badezimmer und ein Abstellraum

Ihr neues Zuhause bietet neben einer ***klug durchdachten Raumaufteilung*** und einer hochwertigen Ausstattung ***eine Vielzahl an modernen und praktischen Details von Markenherstellern***:

>> alle Zimmer verfügen über ***3-fach verglaste Fenster mit Z-Lamellen Raffstores*** (Fa. Josko)

>> *Fußbodenheizung und Fußbodenkühlung* mittels Luftwärmepumpe (Fa. Buderus)

>> *hochwertige Parkettböden* (Feinsteinzeug von Huemer Fliesen, Landhausdielen von Fa. Schagerl)

>> *moderne Sanitäranlagen und Armaturen* (Villeroy&Boch und Hans Grohe)

>> Terrassenplatten: Feinsteinzeug, geklebt & Balkon: ***Feinsteinzeug auf selbstnivellierende Stelzlager*** (Fa. Schagerl)

>> *Haustür mit Fingerprint* (Fa. Internorm) und hochwertige Innentüren (Fa. Schagerl)

>> *Wetterstation (autom. Sturm- und Frostschutz)* & Zentralstaubsauger integriert

>> *Smart Home* - Loxone Haussteuerung mit Intercom (Türklingel und Frontkamera)

>> ***Glasfaseranschluss & Starkstrom in Garage für Charger E-Auto***

Eine Wohlfühlzone ist das **großzügig angelegte Gartenparadies** mit einem ***8x4m Pool*** mit Sandfilteranlage (Pooltechnik ist im Heizraum untergebracht) und einer ***weitläufiger Grünfläche*** zum Relaxen & Sonnenbaden für die Eltern und zum Spielen und Austoben für die Kinder.

Eine ***rd. 43m² große Doppelgarage*** mit Direktverbindung zum Wohnhaus und Direktzugang zum Garten und ***zusätzliche PKW-Stellplätze*** bieten ausreichend Platz für ihren Fuhrpark und für ihre Gäste.

Obwohl bei der Planung bereits viele Extras berücksichtigt wurden, gibt es immer noch ausreichend Möglichkeiten ihren eigenen Touch & Style einzubringen, z. B. Küchengestaltung nach Ihren persönlichen Wünschen (ist nicht im Preis integriert) oder freie Gartengestaltung zur Entspannung pur.

Wenn Sie auf der ***Suche nach etwas Besonderem*** sind, dann freue ich mich auf Ihre schriftliche Anfrage. Für einen Besichtigungstermin stehe ich gerne zur Verfügung! ***Sie werden begeistert sein!***

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe ihrer Kontaktdaten (Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeiten können.

Ihr Oliver Gassenbauer, 0699/10639105

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <5.000m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <3.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m

Post <5.500m
Polizei <6.500m

Verkehr
Bus <1.000m
Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap