

## Ihr Traum - Haus direkt am Bach in Kramsach



**Objektnummer: 363**

**Eine Immobilie von partner4immo gmbh**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6233 Kramsach
<b>Baujahr:</b>	2010
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	140,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	7
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Claudia und David Schmied**

partner4immo gmbh  
Fachental 30  
6233 Kramsach

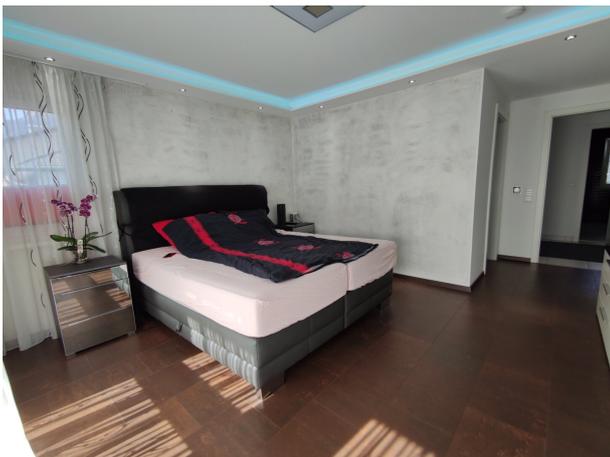
T +43-5337-90 100  
H +43-664-46 44 024







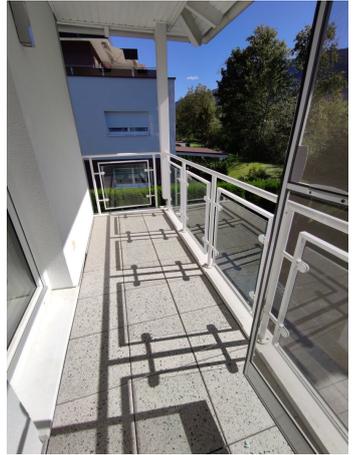




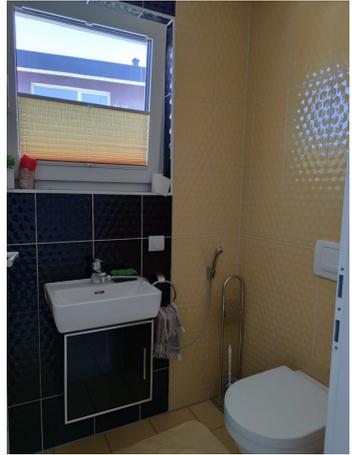














Bitte nutzen Sie unseren Link

zur 360° Tour  
(siehe Text)

partner4immo  
die immobilienmakler

Bitte besuchen Sie für  
entfernte oder unclickbare  
Links unsere  
sichere Homepage, dort stehen  
Ihnen alle Infos zum Objekt  
zur Verfügung.

[www.partner4immo.at](http://www.partner4immo.at)



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

## Objektbeschreibung

Hier finden Sie den Rundgang: <http://tour.partner4immo.at/tYNx>

(sollte der link nicht funktionieren - wird auf manchen Immobilienportalen deaktiviert - bitten wir Sie auf unserer Homepage den Link beim Objekt selbst anzuklicken) : partner4immo.at

### Eckdatenüberlick:

- > Niedrigenergiehaus
- > Baujahr 2010
- > 478 m2 Grundstücksfläche
- > 140 m2 Wohnfläche
- > 5 Zimmer (4 SZ), 1 Badezimmer, 3 WC's
- > Zustand neuwertig, nur 1 Besitzer
- > 1 Doppelgarage
- > 1 Doppelcarport,
- > 3 freie Abstellplätze, (insgesamt 7 AP's)
- > Pergola 16 m2 mit Infrarotheizung und 2 elektr. Markisen
- > Ca. 150 m2 Terrassenfläche mit 1 elektr. Markise
  
- > Garage 43 m2
- > Photovoltaikanlage 5kw/h
- > Wallbox für E-Auto
- > Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Kühlfunktion

- > Voll möbliert
- > elektr .Rollläden
  
- > Videoüberwachung
- > Alarmanlage
- > Sourroundsystem
- > Farbige indirekte LED-Beleuchtung in WZ, BAD und SZ
- > BK 125 EUR mtl

Dieses absolute Traumhaus befindet sich in Bestlage von Kramsach im sonnigen Ortsteil Voldöpp direkt in erster Reihe an der Brandenberger Ache mit unverbaubarem Ausblick!

Auf diesem raren 478m<sup>2</sup> großen Privatgrundstück, welches in solchen Lagen extrem selten verfügbar ist, bietet das Einfamilienhaus auf über 140m<sup>2</sup> Wohnfläche pures Wohnvergnügen.

Das Erdgeschoss besteht aus einem Schlafzimmer/Büro, einem WC samt Technikraum, ein Wohn-Esszimmer mit bodentiefen Fenstern, welche viel Tageslicht ins Haus lassen, sowie einer abgetrennten Küche samt Speis.

Das Obergeschoss beherbergt 3 weitere Schlafzimmer ein Badezimmer mit WC samt eben begehbare Dusche und ein separates WC.

Der Masterbedroom verfügt über einen en-suite Schrankraum und Zugang zu einem Balkon, welcher auch vom angrenzenden zweiten Schlafzimmer begehbar ist.

Ein ungedämmter und geräumiger Dachboden ist ebenfalls vom Obergeschoss aus erreichbar.

Aussen befindet sich ein 150m<sup>2</sup> große Terrasse welche rund um das Haus führt. Im privaten und sichtgeschützten hinteren Terrassenbereich befindet sich eine 16m<sup>2</sup> große Pergola mit zusätzlichen elektrischen Markisen an zwei Seiten und mehreren Infrartheizkörpern an der Decke für kühle Abende.

Von hier aus führt eine Tür in die 43m<sup>2</sup> große Doppelgarage mit fernbedienbarem elektrischen

Sektionaltor, hochwertigem Industriebodenbelag und Walmdach, welches zusätzlich für reichlich Stauraum sorgt.

Ein Doppelcarport mit Wallbox Anschluss, welcher über die hauseigene PV-Anlage mit einer Leistung von 5kw/h gespeist wird, befindet sich direkt beim Hauseingang.

Zwischen Carport und Garage liegen nochmals 3 freie PKW Abstellplätze wodurch sich insgesamt 7 Abstellplätze - 4 Überdachte und 3 Freie - ergeben.

Auf der Südterrasse sorgt ebenfalls eine zusätzliche elektrische Markise für angenehmen Schatten, während unmittelbar hinter dem vor Hochwasser schützenden Damm an der Grundstücksgrenze, die idyllische Brandenberger Ache verläuft .

Die eingebaute und im Preis inbegriffene Küche, wartet mit Granitarbeitsplatte, hochwertigen Geräten, Dunstabzug mit Aussenabluft, LED-Beleuchtung und einer Speis auf.

Das Haus ist vollständig möbliert, inklusive Fernseher samt Dolby-Surround-System, hochwertiger Ledercouch, Essplatz, Betten, Garderobe etc.pp., welche ebenfalls bereits im Kaufpreis inkludiert sind.

Eine indirekte LED - Beleuchtung, verbaut in den modern gehaltenen Stukaturleisten an der Decke im Wohnzimmer, Badezimmer und Masterbedroom, mit vielfältiger Farbauswahl sorgt zu jedem Anlass für ein stimmiges Ambiente.

Das Sole-Wasser-Wärmepumpen Heizsystem mit Tiefenbohrung (Erdwärme) für Fussbodenheizung und Warmwasser, die PV-Anlage, die 3-fach verglasten Fenster und das exzellente Wärmedämmsystem von Elk sind verantwortlich für die extrem niedrigen Gesamtbetriebskosten von nur 125 EUR mtl. !! (inkl. Heizkosten und Stromkosten !).

Bei den meisten Fenstern, vor allem im Wohnzimmer und in den Schlafzimmern sind elektrische Rolläden sowie größtenteils Insektenschutzgitter angebracht.

Weitere technische Feinessen wie eine Alarmanlage, Videoüberwachung des Aussenbereichs sowie schnelles Highspeed Internet über Glasfaser runden das Angebot ab.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der

angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

Bäckerei <1.000m

Supermarkt <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <500m

Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap