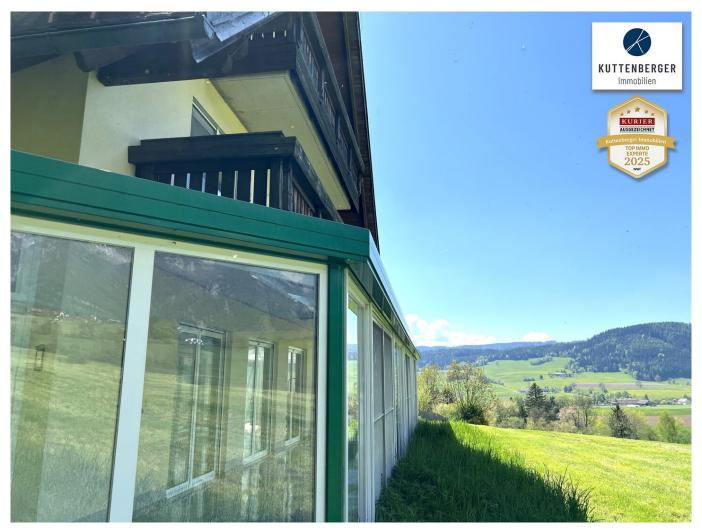
Großzügiges Landhaus in herrlicher Grünruhelage! Feriendomizil mit viel Platz zum Wohnen, Arbeiten und Entspannen!



Westansicht

Objektnummer: 8164/1865

Eine Immobilie von Kuttenberger Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus
Land: Österreich
PLZ/Ort: 8793 Gai
Baujahr: 1998

Zustand: Teil_vollrenovierungsbed

Alter:NeubauWohnfläche:305,00 m²Nutzfläche:500,00 m²

 Zimmer:
 7

 Bäder:
 6

 WC:
 7

 Balkone:
 4

 Terrassen:
 2

 Stellplätze:
 2

Garten: 600,00 m² **Keller:** 141,00 m²

Heizwärmebedarf: D 77,70 kWh / m² * a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: C 1,17 **Kaufpreis:** 499.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Susanna Reinisch













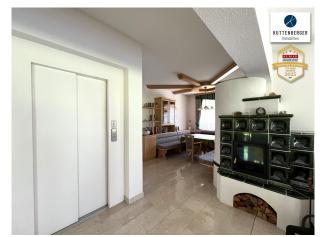








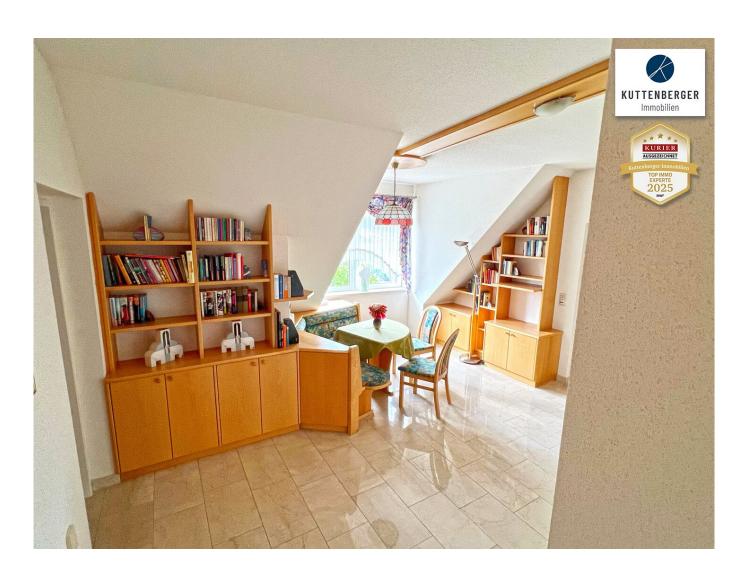


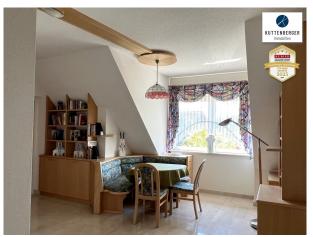










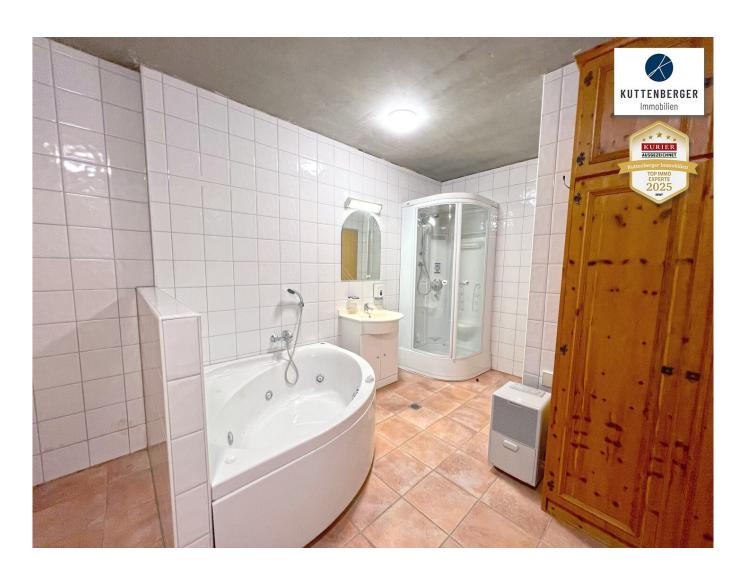






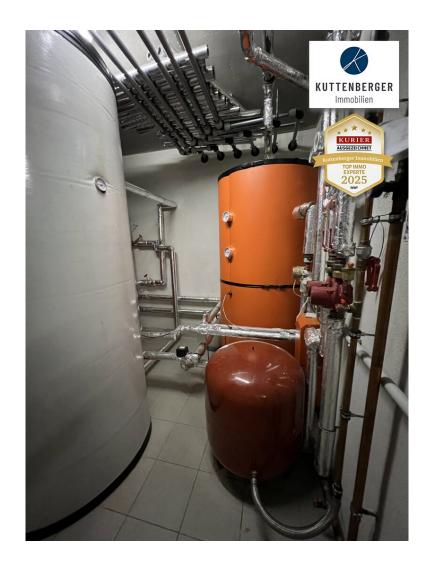














Objektbeschreibung

Das großzügige Landhaus bietet viel Platz für Familie (Ein- oder Mehrfamilienhaus), Wohnen, Arbeiten, Urlauben und Entspannen. Der Zustand ist gebraucht, teilweise renovierungsbedürftig, jedoch gepflegt und bezugsfertig.

Mit einigen **Modernisierungsarbeiten und Renovierungen (BJ 1998)** kann dieses Haus zu Ihrem neuen, gemütlichen Zuhause, Ihrem Ferienwohnsitz werden.

Objektdaten

Flächen gesamt

- Grundstücksfläche 800m²
- Nutzfläche dzt. ca. 500m² (KG, EG, OG, DG)
- Wohn- und Nutzflächen dzt. ca. 500m²
- KG ca. **141,07m² Nutzfläche** (Lagerräume, Technikräume, **Sauna, Dampfbad,** Zirbenstube, WC)
- EG ca. **88,65m² Wohnfläche** (Vorraum, WC, großer, offener Wohn-, Küchen-, Essbereich ca. 70m²), **zzgl. großzügiger, westseitiger Wintergarten ca. 55m², südseitige Terrassen ca. 30m² und Doppelgarage ca. 53m²**
- OG ca. **130,74m² Wohnfläche** (Vorraum, 4 Schlafzimmer, 4 Badezimmer mit WC, AR), **zzgl. 2 Balkone ca. 23m², west- und ostseitig**
- DG ca. **85,68m² Wohnfläche** (Vorraum, AR, 2 Zimmer, begehbare Garderobe, Badezimmer mit WC), **zzgl. 2 Balkone ca. 14m²**, **west- und ostseitig**

Ausstattung, Sonstiges

- Baujahr 1998
- Bauweise **Stahlbeton**, **Ziegelmassivbau**
- Heizung, Warmwasser:

Mittels tiefliegender Wärmepumpe (ca. 80 - 100m) wird das Haus über eine

Fußbodenheizung (vom Kellergeschoß bis zum Dachgeschoß) beheizt und auch das Warmwasser wird damit aufbereitet und gespeichert, die Leitungen einer Solaranlage sind vorhanden.

- Ein großer Kachel-, Kaminofen im Wohnbereich bietet angenehme, zusätzliche Wärme
- Voll ausgestattete Wohnküche
- Hydraulischer Personenlift (für 3-5 Personen vom Kellergeschoß bis zum Dachgeschoß)
- Die Beleuchtung im gesamten Haus funktioniert großteils mit **Sensorregelungen** (Bussystem)
- Elektrische **Außenrollos** im EG (Fenster und Wintergarten-Terrassentüren, **Bussystem**)
- Alle Wohnräume und Vorräume sind mit Marmorfliesenböden, alle Schlafzimmer mit Teppichböden ausgestattet
- Alle Vorkehrungen für eine Regenwasser-Sprinkleranlage sind getroffen
- Alarmanlage
- Besichtigungen nach Vereinbarung

Kosten

Aktuelle Betriebskosten pro Monat ca. 355,- (Strom, Wasser, Kanal, Müll, Gemeinde)

- Kaufpreis € 499.000,-

Bei Interesse kontaktieren Sie bitte Frau Reinisch 0664 513 57 87, s.reinisch@kuttenberger-immo.at!

* * * * * * * * * * * * * * * * * *

KUTTENBERGER IMMOBILIEN - die Spezialisten für Wohnimmobilien & Zinshäuser - ausgezeichnet* mit den Qualitätssiegeln IMMO CHAMPION 2023, TOP IMMO EXPERTE 2024 und TOP IMMO EXPERTE 2025! (*von Kurier und dem IMWF - Institut für Management und Wirtschaftsforschung)

Jetzt neu: ? WhatsApp Assistent

Unverbindliche Beratung zu unseren Leistungen bequem über WhatsApp anfragen!

Weitere Online-Services auf www.kuttenberger-immo.at:

- Vormerkkunde werden und Angebote erhalten? --- Suchagent anlegen ---
- Sie möchten eine Immobilie verkaufen? --- Beratung anfragen ---
- Die passende Finanzierung finden? --- Online Kreditrechner ---
- Wieviel ist meine Immobilie wert? - Immobilie online bewerten - -
- Künftig keine Immo-News verpassen? --- Email-Newsletter anmelden ---

* * * * * * * * * * * * * * * * *

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m Apotheke <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m Kindergarten <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m Bäckerei <4.000m

Sonstige

Geldautomat <3.500m Bank <3.500m Post <4.000m Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <1.000m Autobahnanschluss <5.500m Bahnhof <5.000m Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap