K3 - Großzügige, charmante Landhaus-Villa - durchdacht geplant! Herrliche weitläufige Gartenoase in Ruhelage!

Objektnummer: 1258491

Eine Immobilie von K3 Immobilien Austria GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5152 Dorfbeuern
Baujahr:	2010
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	203,19 m²
Zimmer:	6,50
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Garten:	320,00 m²
Keller:	96,65 m²
Kaufpreis:	950.000,00 €

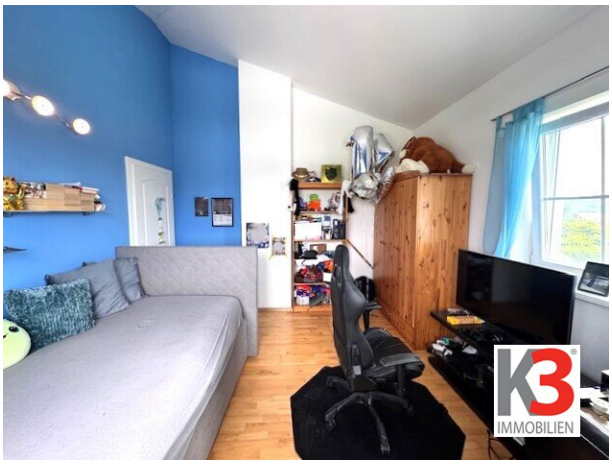
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Melanie Eder

K3 Immobilien Austria GmbH
Josef Schwer Gasse 9
5020 Salzburg



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese wunderschöne Landhaus-Villa in sonniger Ruhelage!

In diesem Wohntraum können Sie und Ihre Familie großzügig und komfortabel leben.

SO WOHNEN SIE HIER

ERDGESCHOSS:

- **Eingang** - Der Eingangsbereich ist äußerst geräumig und bietet viel Platz für eine Hängegarderobe, Schränke und Kommoden (für Kleider und Schuhe, etc.) sowie für eine Sitzgelegenheit zum Schuhe anziehen.

- **Flur** - Von der Garderobe aus führt ein breiter Flur weiter in Richtung Stiegenhaus, in den Wirtschaftsraum, in die Küche sowie durch eine Doppelflügelige Türe in den traumhaften Ess-/Wohnbereich. Im Flur können Kommoden oder Schränke noch leicht Platz finden, so, dass der Durchgang dennoch angenehm breit bleibt.

- **Gäste-Bad** - Sehr praktisch, gleich im Eingangsbereich, liegt dieses kleine Badezimmer mit Fenster. Es ist mit einem Waschbecken, einem Spiegel, einer Dusche, einem Hochschrank, einem Handtuchtrockner sowie einer Toilette ausgestattet. Sogar an ein Einbauradio wurde hier gedacht.

- **Küche** - Durchdacht geplant ist die traumhafte Wohnküche. Die hellen Fronten und die dunkle Arbeitsplatte verleihen der Küche ein edles Erscheinungsbild.

- **Speis** - Direkt von der Küche aus begehbar steht zum Verstauen der Vorräte dieser praktische Raum bereit.

- **Offener Ess-/Wohnbereich** - Durch die großen Balkontür-Fronten und die seitlichen Fenster dringt in diesen harmonisch gestalteten, knapp 60 m² großen Raum, viel Tageslicht. Der geräumige Essbereich, welcher sich auch wunderbar für große Tafelrunden anbietet, ist gleich angrenzend zur Küche platziert. Ein Kachelofen mit Sichtfenster, welcher mittig zwischen Ess- und Wohnzimmer steht, sorgt nicht nur für wohlige Wärme, sondern dient auch als dekorativer Raumteiler. Esszimmerseits, direkt vor dem Kamin, schaffen zwei Sessel und ein Tisch einen schönen Übergang zum Wohnzimmer. Ein kuscheliger Bereich zum Entspannen, Fernsehen, Musik hören, Lesen, etc. wurde hier gestaltet.

- **Wirtschaftsraum** - Dieser Raum verfügt über zwei Fenster zum Lüften. Die Waschmaschine und der Wäschetrockner stehen auf dem eigens dafür vorgesehenen Sockel. So können die Geräte angenehm be- und entladen werden. Zum Waschen der Schuhe, Stiefel, etc., wurde ein Waschtrog in diesem Raum installiert. Neben dem Wäscheständer ist auch noch genügend Platz für einen Hochschrank und Geräte wie Staubsauger & Co.

- **Büro** - Angrenzend zur Küche und Speis befindet sich hinter einer blickdichten Glastüre ein wunderschöner, 22 m² großer Raum mit direktem Zugang auf die Terrasse und in den Garten. Derzeit wird dieser Bereich als Homeoffice genutzt.

OBERGESCHOSS:

- **Galerie** - Dieser ca. 9,5 m² große und nach oben hin offener Bereich führt rechterhand in einen kleinen Vorraum, von welchem aus es in die beiden Kinderzimmer und das kleinere Badezimmer geht. Linkerhand führt die Gaerie in das Gästezimmer und in den Schrankraum, von welchem aus es einerseits ins Elternschlafzimmer und andererseits ins große Eltern-Badezimmer geht.

- **Zwei Kinderzimmer mit je 14,40 m²** - In beide Zimmer dringt durch die großen Fenster viel Tageslicht. Diese zwei Räume bieten ausreichend Platz für je ein Bett, einen großen Wandschrank, einen großen Schreibtisch mit Bürostuhl, Kommoden, Regale und Konsolen.

- **Badezimmer ca. 5 m² mit Fenster** - Dieses Badezimmer liegt zwischen den beiden Kinderzimmern. Ausgestattet ist es mit einem Waschbecken inklusive Unterschrank, einem Spiegelschrank, einer Badewanne, einem Einbauradio, einem Handtuchhalter, sowie einer Toilette.

- **Gästezimmer** - Gut 13 m² ist dieses gemütliche Zimmer groß. Ein Doppelbett, eine Kommode mit Fernsehecke sowie ein großer Wandschrank haben hier wunderbar Platz.

- **Schrankraum mit Fenster** - An beiden Längsseiten des Raumes befinden sich für die Garderobe große Kleiderschränke mit Türen und Laden.

- **Elternschlafzimmer** - Von diesem ca. 13 m² großen Raum aus führen zwei

Terrassentüren auf einen halbrunden Balkon. Von hier aus bietet sich ein herrlicher Blick auf den schönen, weitläufigen Garten.

- **Elternbadezimmer** - Zwei Fenster sorgen in diesem über 11 m² großen Badezimmer für viel Lichteinfall. Zur Ausstattung dieser Wellnessoase zählt ein Doppelwaschbecken inklusive Unterschrank, ein Spiegelschrank, eine Badewanne, eine Walk-In-Regendusche, ein Handtucktrockner sowie ein Toilette. Ebenso wie in den anderen beiden Bädern wurde auch hier ein Einbauradio installiert.

KELLER:

- In den vier Räumlichkeiten, welche alle über Fenster verfügen, bietet das vollunterkellerte Haus in dieser untersten Etage viele Möglichkeiten: Zum Lagern und Verstauen, als Hobby- oder Bastelraum, für einen Wellness- und Saunabereich, als Fitnessraum, als Partyraum, ...u.v.m.

GARTEN:

- Der weitläufige, herrliche Garten mit Pool und mit seinen zwei gemütlichen Terrassen lädt ein zum Verweilen, Spielen, Entspannen, Feiern, etc. Auch für Haustiere wird genügend Auslauf geboten.

PARKEN:

- **Doppelgarage** - Neben dem Hauseingang liegt hinter einem Rolltor die große Doppelgarage, in welcher zwei große Autos bequem geparkt werden können. Eine Türe führt von diesem Bereich aus direkt ins Haus. Eine weitere Türe führt direkt in den hinteren Garten mit seinem Geräteschuppen.

- **Stellplatz und Auffahrt** - Seitlich, vor der Garage und auch entlang der Zufahrtsstraße können mehrere Autos geparkt werden.

WEITERE INFO:

- Das Haus verfügt über eine zentrale Staubsaugeranlage im Keller, im Erdgeschoss, im Obergeschoss sowie in der Garage.

WICHTIG:

- Bei diesem Preis handelt es sich um einen Startpreis!

Bei Ihrer FINANZIERUNG sind wir Ihnen gerne behilflich - Wir kooperieren auch mit deutschen BANKEN!

NEUGIERIG GEWORDEN? DANN FREUEN WIR UNS ÜBER EINEN GEMEINSAMEN BESICHTIGUNGSTERMIN MIT IHNEN!

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 <4.500m
Apotheke <6.000m
Klinik <8.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <5.000m
Polizei <6.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap