

**Der Weg zu Ihrem Traumhaus beginnt hier**



**immo<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 989**

**Eine Immobilie von Immo-Hoch2**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6095 Grinzens
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	136,44 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	22,57 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 46,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,66
<b>Kaufpreis:</b>	986.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



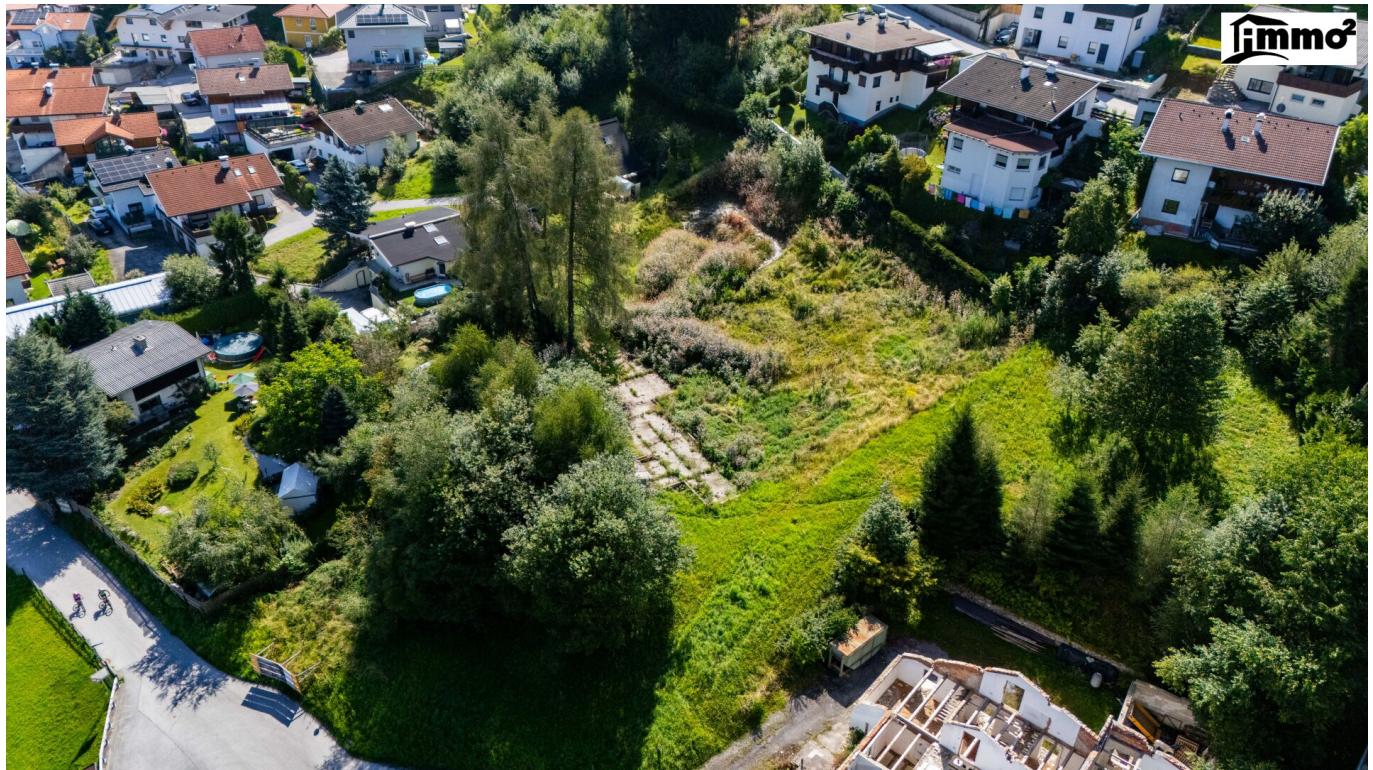
**Linda Eller**

Immo-Hoch2  
Hauptstraße 160  
9210 Pörtschach am Wörthersee

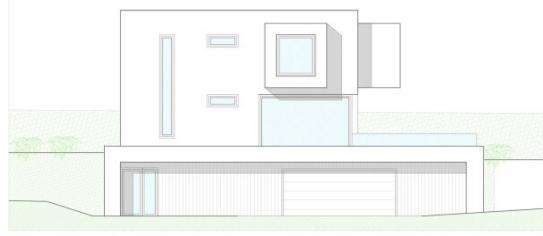
T +43 664 1517984



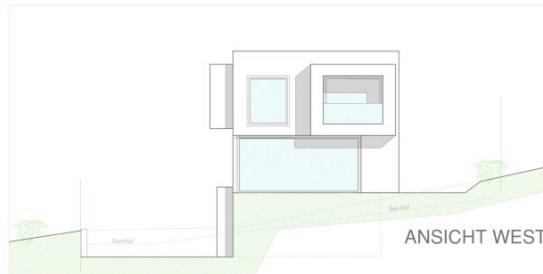




imm<sup>2</sup>



ANSICHT NORD



ANSICHT WEST



ANSICHT SÜD



ANSICHT OST

## ENTWURF

z0,00 = 993,50 M.G.A.  
Gp. 773/2\* KG: 81110 Grinzens

PROJEKTANT: A R C H I T E K T  
D I P L - I N G . G O R A N L U C I C  
S T A T U C H B E F . U . B E R B . Z V I L . T E C H N I K E R

A-6130 SCHWAZ  
Wintersteigergasse 10  
Mobile: 0664 82 42 42  
E-Mail: architekt-goran@gmx.at

BAUHERR: GESUCHERET  
GRUNDPLAN: AUFSETZUNG:  
MAßSTAB: 1:100

BAUARTWESEN: Neubau eines Wohnhauses

PLANAUFLAGE: ANSICHTEN

PLANAUFLAGE: 128-ma25  
DATUM: Mai 2025

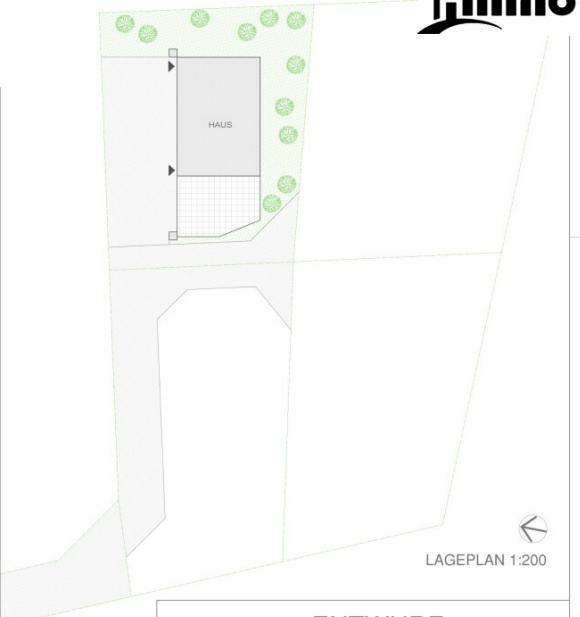
3



## ENTWURF

+0.00 = 993.50 M.O.A.  
Gp. 773/2\* KG: 81110 Grinzenz

PROJEKTANT:	ARCHITEKT Dipl.-Ing. Goran Lucic STAATLICH BES. U. BEBO. ZIVL. TECHNIKER	A-6130 SCHOALE Wolfssteigergasse 10 Mobil: +43 664 266 88 62 E-Mail: <a href="mailto:goran.lucic@t-online.at">goran.lucic@t-online.at</a>
BAUHERR:		BEZOCHNET:
BAUOPFEREN:	Neubau eines Wohnhauses	GEPRÜFT:
PLANAUFLAUF:	GRUNDRISE: UG, EG	MASSSTAB: 1:100 FOLIEN DATUM: 128-ma25 Mai 2025



## ENTWURF

± 0,00 = 993,50 M.U.A.

Gp. 7732\* KG: 81110 Grinzenz

PRÄLÄKT:

**ARCHITEKT**  
**DIPLO-ING. GORAN LUCIC**  
STAATLICH BEF. U. BEZO. ZIVILTECHNIKER

A-8135 SCHWAZ  
Winterschleiergasse 10  
Telefon: +43 654 266 89 82  
E-Mail: [goran.lucic@schwarz.at](mailto:goran.lucic@schwarz.at)

BAUHERR:

GEZEICHNET:

BAUOPFER:

GEREPET:

BAUOPFER:

AUFGESTELLT:

PLANINHALT:

MAßSTAB:

Neubau eines Wohnhauses

1:100

GRUNDRISS EG

128-ma25

1

Maßstab

Maßstab



**IMMOBILIENBEWERTUNG**  
vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!

Erhalten Sie eine **kostenfreie, präzise**  
und **individuelle** Bewertung Ihrer Immobilie.

**SCHNELL & UNVERBINDLICH!**

**Ariane Barrasch, MSc**  
0660 2800 129

bestbewertete Immobilienmaklerin

**immobilien2**  
**KOSTENLOSE**  
**BEWERTUNG**

## Objektbeschreibung

Das Grundstück mit der Gst-Nr: 773/9 umfasst ca. 390 m<sup>2</sup> und ist als Bauland gewidmet. Es befindet sich in leichter Hanglage mit nördlicher Ausrichtung und bietet einen hervorragenden Ausblick auf die umliegende Bergwelt.

Für das Grundstück liegt bereits eine durchdachte Planung für eine moderne Architektenvilla mit ca 114 m<sup>2</sup> Wohnfläche vor, die optimal an die Hanglage und die Sonneneinstrahlung angepasst wurde. Das geplante Wohnkonzept umfasst:

- **3 Schlafzimmer**
  - **1 Badezimmer**
  - **großzügiger Wohn- und Essbereich** mit offener Gestaltung
  - **Loggia** und **große Terrasse** mit angrenzenden Grünflächen
  - **Wirtschaftsraum und Gäste-WC**
- 
- **Doppelgarage**, großes **Kellerabteil**, **Haustechnikraum** und separater Eingang
  - zusätzlich **2 Außenstellplätze**

Die Architektur ist modern, großzügig verglast und verbindet lichtdurchflutete Räume mit einem offenen Wohngefühl. Die Planung kann vom Bauträger übernommen und wie vorgesehen umgesetzt werden. Änderungen sind selbstverständlich möglich. Eine Bindung an den Bauträger besteht nicht – die Ausführung ist frei wählbar. Dennoch stellt die vorhandene Planung eine attraktive Option dar, um den Weg zum eigenen Traumhaus zu erleichtern.

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 <3.000m  
Krankenhaus <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <8.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <9.500m  
Bahnhof <5.000m  
Autobahnanschluss <5.500m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap