

**Der Weg zu Ihrem Traumhaus beginnt hier**



**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 m²
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	22,57 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 46,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,66
<b>Kaufpreis:</b>	986.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

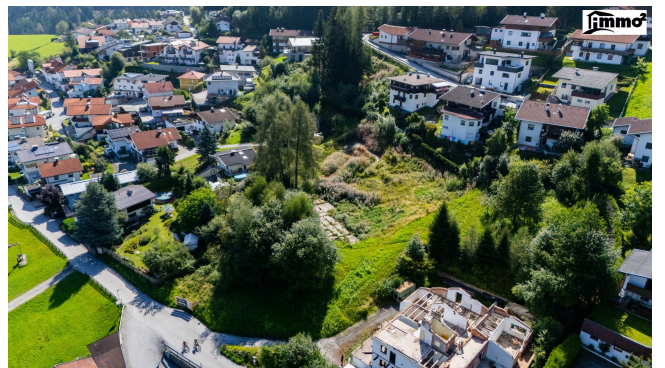


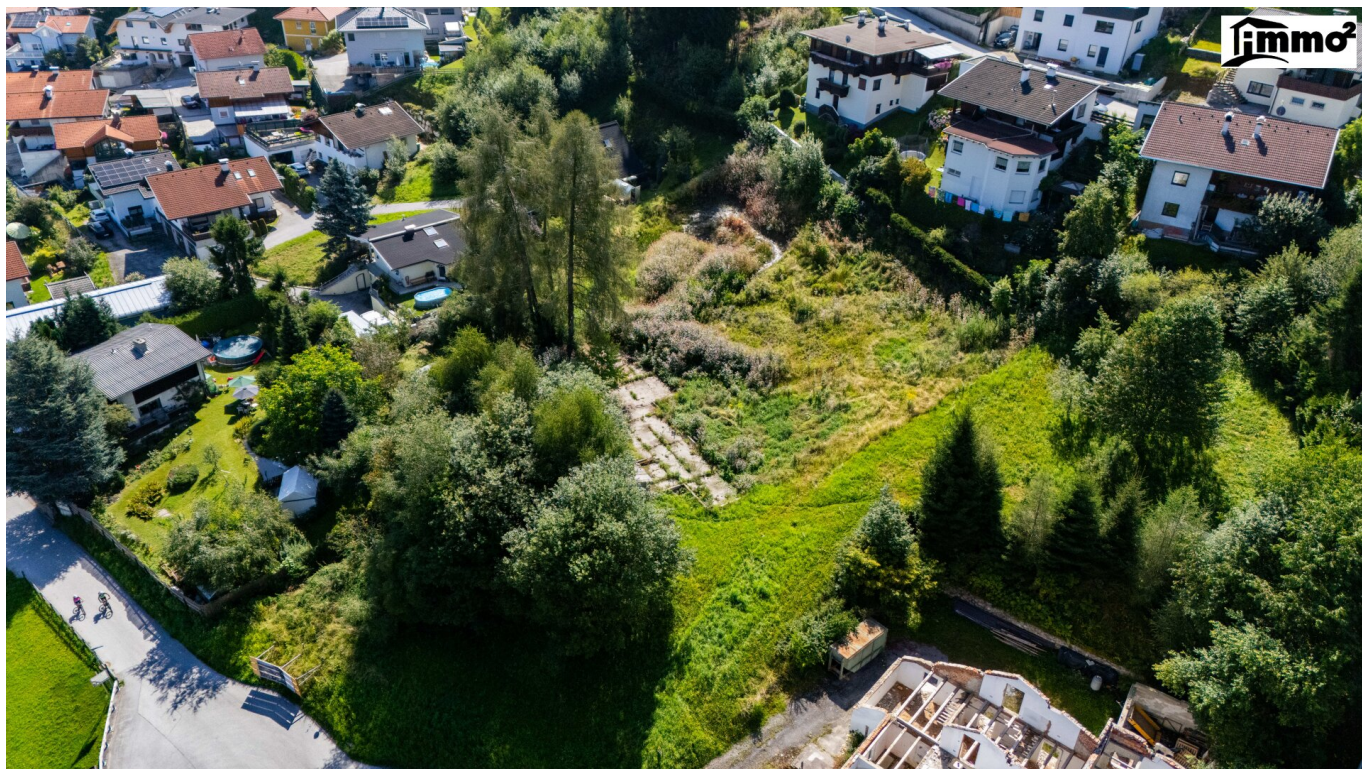
**Linda Eller**

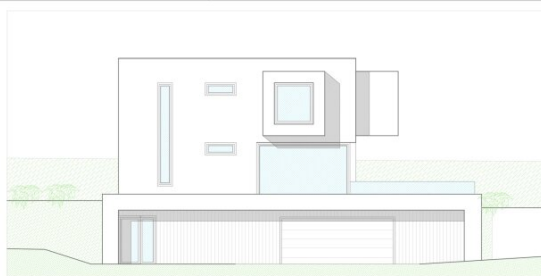
Immo-Hoch2  
Hauptstraße 160  
9210 Pörschach am Wörthersee

T +43 664 1517984

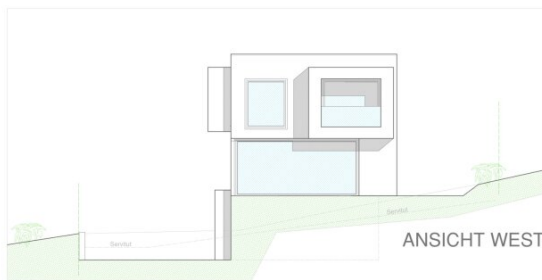




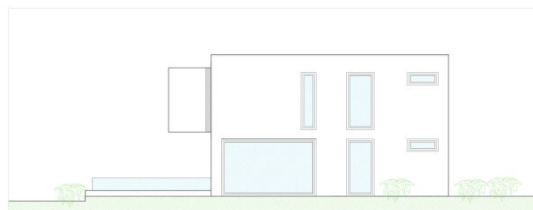




ANSICHT NORD



ANSICHT WEST



ANSICHT SÜD



ANSICHT OST

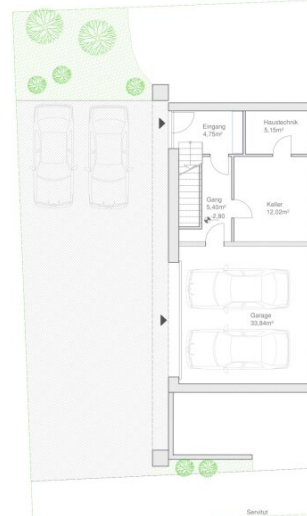
## ENTWURF

±0,00 = 953,50 M.Ü.A.  
Gp. 773/2\* KG: 81110 Grinzens

PROJEKTANT:  <b>ARCHITEKT</b> <b>DIPL.-ING. GORAN LUCIC</b> STAATLICH BEF. U. BEZ. ZIVILTECHNIKER		A-6130 SCHWAB Weberhofgasse 15 Mobil: +43 664 286 88 82 E-Mail: arch@schwab.at	
BAUFÜHRER: GEPRÜFT:		GEZEICHNET:	
BAUFÜHRERIN: Neubau eines Wohnhauses		AUSFÜHRUNG:	
PLANMÄSSIG:		MAßSTAB: 1:100	
ANSICHTEN		FREIHAND: 128-ma/25 Mai 2025	



OBERGESCHOSS



KELLERGESCHOSS

## ENTWURF

±0.00 = 993.50 M.Ü.A.  
Gp. 773/2\* KG: 81110 Grinzens

PROJEKTANT:		ARCHITEKT		A-6130 SCHWABZ	
		DIPLOM-ING. GORAN LUCHIC		Wohnparkstrasse 15	
		STADTLICH 887 U. BELEG. ZIVILTECHNIK		Mobil: +43 684 268 88 88	
				E-Mail: architekt.goran@t-com.at	
BAUHER:		OBJEKT:		GEPROBT:	
BAUVERFAHREN:		Neubau eines Wohnhauses		AUSFÜHRUNG:	
PLANMASSSTAB:		GRUNDRISS: UG, EG		MASSSTAB: 1:100	
				ZEICHNER: 128-ma/25	
				Mai 2025	



ENTWURF			
±0,00 = 993,50 M.Ü.A.			
Gp. 773/2* KG: 81110 Grinzens			
PROJEKTANT:	ARCHITEKT DIPL.-ING. GORAN LUCIC STÄDTLICH BEF. U. BEZUG. ZWISCHENBEREICH		
BAUHER:	A-8130 SCHWABZ Wohnschilddorferstr. 12 Mobil: +43 664 208 89 82 E-Mail: gorenstschilddorfer@schilddorfer.at		
BAUOPFASSEN:	Neubau eines Wohnhauses	AUFGABENSTELLUNG:	1:100
PLANDATUM:	GRUNDRISS EG	PROJEKT DATUM:	128-ma/25 Mai 2025
			1



## 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

**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