

# Landhausvilla mit Panoramablick im Innviertel



Diele

Objektnummer: 528

Eine Immobilie von **IMMOBILIEN ING. LACKNER GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5242 Sankt Johann am Walde
<b>Baujahr:</b>	1992
<b>Wohnfläche:</b>	266,67 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	495,96 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Kaufpreis:</b>	650.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Susanne Sas

IMMOBILIEN ING. LACKNER GmbH  
Bahnhofstraße 9  
4950 Altheim

H +43 7723 21478

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





IMMOBILIEN ING. LACKNER  
www.immo-lackner.at



IMMOBILIEN ING. LACKNER  
www.immo-lackner.at









IMMOBILIEN ING. LACKNER  
[www.immo-lackner.at](http://www.immo-lackner.at)



IMMOBILIEN ING. LACKNER  
[www.immo-lackner.at](http://www.immo-lackner.at)



IMMOBILIEN ING. LACKNER  
[www.immo-lackner.at](http://www.immo-lackner.at)



IMMOBILIEN ING. LACKNER  
[www.immo-lackner.at](http://www.immo-lackner.at)



IMMOBILIEN ING. LACKNER  
[www.immo-lackner.at](http://www.immo-lackner.at)



IMMOBILIEN ING. LACKNER  
[www.immo-lackner.at](http://www.immo-lackner.at)



IMMOBILIEN ING. LACKNER  
[www.inmo-lackner.at](http://www.inmo-lackner.at)



IMMOBILIEN ING. LACKNER  
[www.inmo-lackner.at](http://www.inmo-lackner.at)



IMMOBILIEN ING. LACKNER  
[www.inmo-lackner.at](http://www.inmo-lackner.at)





IMMOBILIEN ING. LACKNER  
[www.immo-lackner.at](http://www.immo-lackner.at)



IMMOBILIEN ING. LACKNER



IMMOBILIEN ING. LACKNER



IMMOBILIEN ING. LACKNER  
[www.bambo-lackner.at](http://www.bambo-lackner.at)

# Objektbeschreibung

## Landhausvilla mit Panoramablick im Innviertel

Herrlich gelegen inmitten des Kobernaußerwaldes, in der schönen Gemeinde St. Johann am Walde. Hier finden Sie diese außergewöhnliche Villa im Landhausstil, welche bestens geplant und vorwiegend in Holzbauweise errichtet wurde. Ein herrliches Anwesen für Sie und Ihre Lieben mit ca. 267 Wohnfläche. Natürlich bietet Ihnen diese Liegenschaft zahlreiche Annehmlichkeiten wie einen Wintergarten, einen beheizbaren Pool, eine Sauna und vieles, vieles mehr. Erst kürzlich wurde eine neue Übergabestaion für die Heizung eingebaut. Nicht zu vergessen ist der herrlich angelegte Garten mit zahlreichen Pflanzen. Hier können Sie sogar Ihre eigenen Feigen ernten!

Sie betreten die Villa über einen Windfang und eine kleine Garderobe und gelangen dann in die große zweigeschoßige Diele mit einer umlaufenden Galerie. Von der Dielenbene gelangen Sie in die Küche, den Wirtschaftsraum und die Garage. Der Wohn- und Essbereich ist großzügig gestaltet und bietet einen Ausgang auf Balkon und Terrasse. Auf dieser Ebene befinden sich noch eine große Garderobe, Bad, WC und ein Schlafzimmer. Die restlichen Räume befinden sich im Obergeschoß. Hier steht auch noch eine Ausbaureserve zur Verfügung. Da das Haus in den Hang gebaut wurde teilt sich das Untergeschoß in Wohn- und Kellerbereich auf. Es gibt hier 2 Wohnräume, eine Sauna, sowie Werkstatt und 2 Lagerkeller (Mostkeller) und einen Gartengeräteraum.

### Fakten:

- Wfl. ca. 267 m<sup>2</sup>, Nfl. ca. 496 m<sup>2</sup>, Gfl. ca. 1399 m<sup>2</sup>
- Doppelgarage mit 37,80 m<sup>2</sup>
- Kachelofen, Holznahwärme,
- Fussbodenheizung und Heizkörper,
- Zentralstaubsauganlage, Glasfaser bereits im Haus
- Alarmanlage, Ausbaureserve im Dachgeschoß,

- Pool, Sauna, Terrassen, Balkone, Wintergarten mit Beschattung,
- Kaltdach und Ziegeldeckung, Holzfenster mit 2-fach Verglasung
- tlw. dezentrale Raumlüftung, Regenwasserzisterne, Ortswasser,
- neue Übergabestation für Fernwärme
- Ausblick bis in die Sbg. Bergwelt
- Energieausweis in Arbeit

Wir freuen uns sehr, dass uns die Verkäufer den Auftrag zur Vermarktung dieses schönen Anwesens erteilt haben und wir sind überzeugt, Ihnen wird die Liegenschaft auch gefallen.

Deshalb vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Einzelbesichtigungstermin!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Um Ihr Interesse schnellstmöglich bearbeiten zu können, bitten wir um Anfragen ausschließlich über das Formular auf der jeweiligen Immobilienplattform. Damit ist sichergestellt, dass sich unsere Kollegin zwecks Terminvereinbarung mit Ihnen in Verbindung setzen kann.

Wir bitten, aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber den Eigentümern, um Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Namens-, Adress- und Telefon Daten.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die Besichtigung mit Ihnen!