

Charmante Erdgeschosswohnung mit Burgblick – Modernes Wohnen in ruhiger Lage



Weihnachtsgruss

Objektnummer: 615

Eine Immobilie von Immotrust

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Deutschland
PLZ/Ort:	72639 Neuffen
Baujahr:	2012
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,00 m²
Nutzfläche:	121,90 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	26,90 m²
Heizwärmebedarf:	A 44,30 kWh / m² * a
Kaufpreis:	449.000,00 €
Provisionsangabe:	

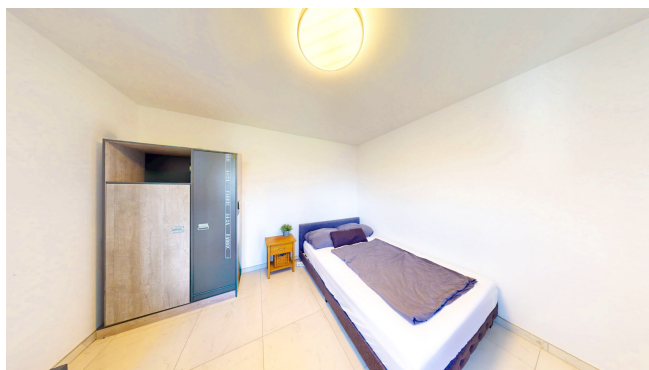
3% des Kaufpreises zzgl. 19% USt.

Ihr Ansprechpartner



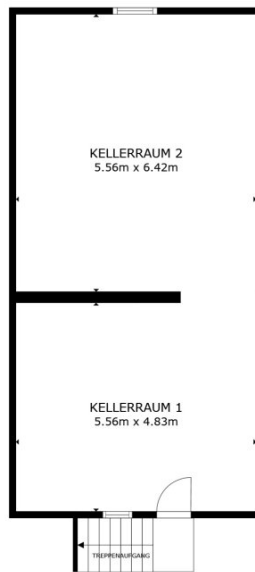
Ing. Günther Haber

Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co
Alter Platz 1
9020 Klagenfurt





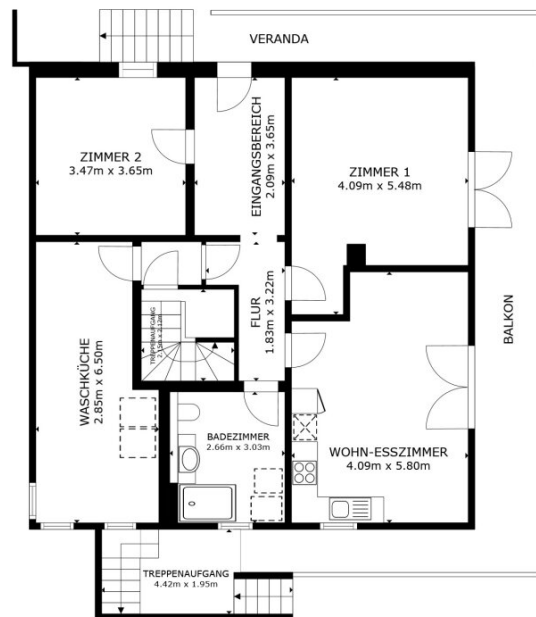




STOCKWERK 1

BRUTTOINNENRAUM
 STOCKWERK 1 32.0 m² STOCKWERK 2 110.7 m² STOCKWERK 3 92.9 m² STOCKWERK 4 72.9 m²
 AUSGELASSENE FLÄCHE : KELLERRAUM 2 35.7 m² BALKON 23.4 m² VERANDA 13.3 m²
 VERANDA 28.6 m² GARAGE 20.7 m² VERANDA 15.5 m² REDUZIERTE KOPFFREIHEIT 8.2 m²
 INSGESAMT : 308.5 m²
 ANGABEN OHNE GEWÄHR





STOCKWERK 2

BRUTTOINNENRAUM
 STOCKWERK 1 32.0 m² STOCKWERK 2 110.7 m² STOCKWERK 3 92.9 m² STOCKWERK 4 72.9 m²
 AUSGELASSENE FLÄCHE : KELLERRAUM 2 35.7 m² BALKON 23.4 m² VERANDA 13.3 m²
 VERANDA 28.6 m² GARAGE 20.7 m² VERANDA 15.5 m² REDUZIERTE KOPFFREIHEIT 8.2 m²
 INSGESAMT : 308.5 m²
 ANGABEN OHNE GEWÄHR



Objektbeschreibung

Charmante Erdgeschosswohnung mit Burgblick – Modernes Wohnen in ruhiger Lage

Kurzbeschreibung

Diese **moderne** und hochwertig ausgestattete **Erdgeschosswohnung** bietet rund **95 m² Wohnfläche** und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, stilvolles Design sowie eine **traumhafte Aussicht** auf die **Burg Hohen Neuffen**.

Die **ruhige Lage** macht sie **ideal** für **Paare**, kleine **Familien** oder alle, die naturnah und komfortabel wohnen möchten.

Highlights der Wohnung

- **Wohnfläche:** ca. **95 m²**
- **2 Schlafzimmer** – flexibel nutzbar als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
- **Offener Wohn- und Essbereich** mit moderner Küche
- **Badezimmer** mit hochwertigen Armaturen und Waschmaschinenanschluss
- **Terrasse mit Burgblick** – östliche Ausrichtung, ideal für sonnige Morgenstunden
- **Fußbodenheizung** in allen Räumen
- **Dreifach verglaste Kunststofffenster** für optimalen Wärme- und Schallschutz
- **Hochwertige Bodenbeläge:** Feinsteinzeug-Fliesen in Marmoroptik
- **Luftwärmepumpe mit Trenn-/Pufferspeicher** – effiziente, nachhaltige Wärmeversorgung

- **Garage und zwei Stellplätze** zur Mitnutzung vorhanden

Objektbeschreibung

Die **Wohnung** befindet sich im **Erdgeschoss** eines **modernen, massiv gebauten Mehrfamilienhauses** in **ruhiger** Wohnlage. Das Gebäude besticht durch seine klare Architektur, **langlebige Bauweise** und **hochwertige Materialien**.

Über die **großzügige Terrasse** gelangt man direkt in den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich mit offen gestalteter Küche. Der moderne Grundriss schafft ein angenehmes Raumgefühl und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Zwei Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Familie, Gäste oder ein Homeoffice. Das **stilvolle Badezimmer** ist mit **mattgrauen Feinsteinzeug-Fliesen**, **hochwertigen Dusch- und Waschtischarmaturen** sowie einem **wandhängenden WC** ausgestattet.

Ein Waschmaschinen- und Trockneranschluss ist ebenfalls vorhanden.

Die gesamte **Wohnung** überzeugt durch **helle**, freundliche **Räume**, eine **moderne Ausstattung** und eine **ruhige Atmosphäre** – perfekt zum Wohlfühlen und Entspannen.

Technische Ausstattung

- **Heizung:** Luftwärmepumpe mit Trenn-/Pufferspeicher
- **Beheizung:** Fußbodenheizung in allen Räumen
- **Fenster:** Dreifachverglasung
- **Böden:** Feinsteinzeugfliesen in Marmoroptik
- **Türen:** Hochwertige, überwiegend weiße Innentüren mit Edelstahlbeschlägen

- **Energieeffizienz:** Moderne, nachhaltige Haustechnik für niedrige Betriebskosten

Lage

Die **Immobilie** befindet sich in einer **ruhigen Wohngegend** mit herrlichem Ausblick auf die **Burg Hohen Neuffen**. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Umgebung bietet eine perfekte Kombination aus **ländlicher Idylle** und **guter Anbindung** an die umliegenden Städte.

Geeignet für

- **Paare** oder kleine **Familien** mit Wunsch nach ruhigem, modernem Wohnen
- **Berufstätige** mit Homeoffice-Bedarf
- **Kapitalanleger** mit Fokus auf wertbeständige Immobilie in gefragter Lage

Besonderheiten auf einen Blick

- **Energieeffiziente** Haustechnik mit Luftwärmepumpe
- **Hochwertige** Materialien und moderne Ausstattung
- **Großzügige** Terrasse mit Blick auf die Burg Hohen Neuffen

- **Ruhige** Lage abseits des Stadttrubels
- **Attraktive** Wohnung für Eigennutzer oder Kapitalanleger

Diese Erdgeschosswohnung überzeugt durch Stil, Komfort und Nachhaltigkeit – ideal für alle, die modernes Wohnen in naturnaher Umgebung schätzen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.