

# **Exposé - Repräsentatives Wohnen & Arbeiten in Passau — Büro, Kundenbereich und private Wellnessoase**



Flur/Eingangsbereich

**Objektnummer: 600**

**Eine Immobilie von Immotrust**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9063 Maria Saal
<b>Wohnfläche:</b>	231,39 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	320,41 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	89,02 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.240.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

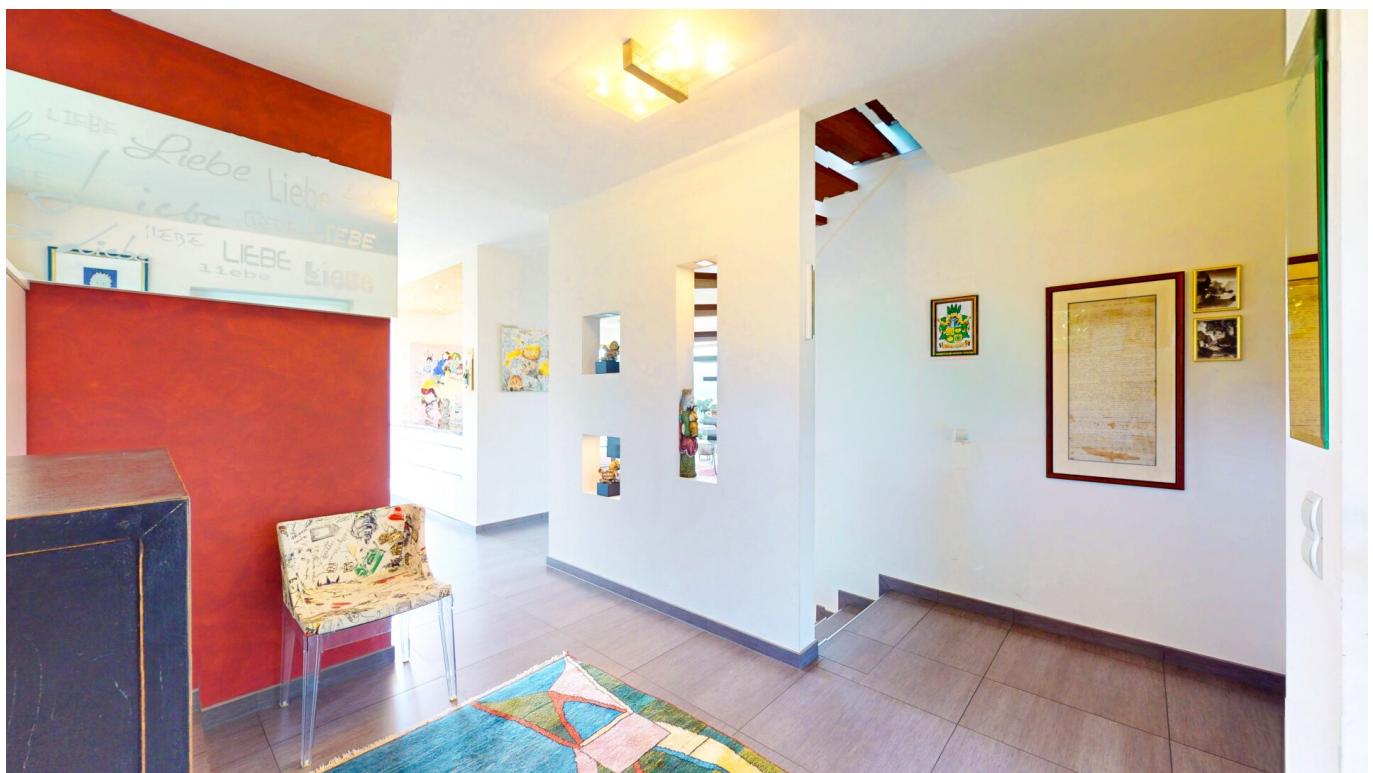


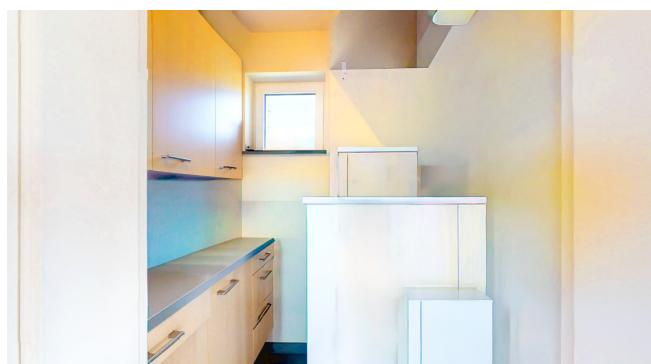
**Ing. Günther Haber**

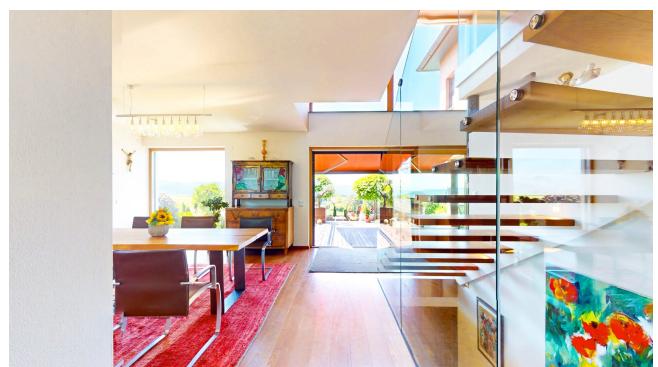
Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co  
Alter Platz 1  
9020 Klagenfurt

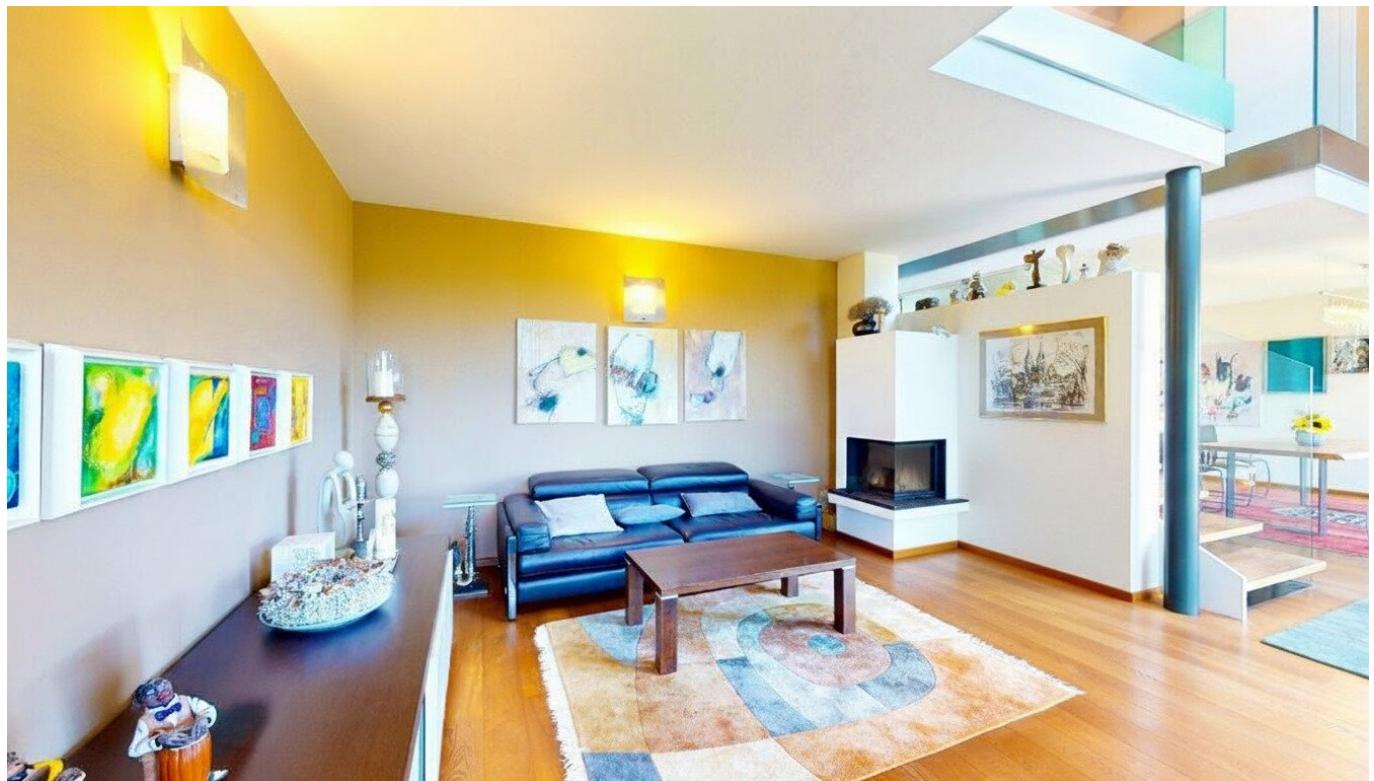
H +43 664 4539400

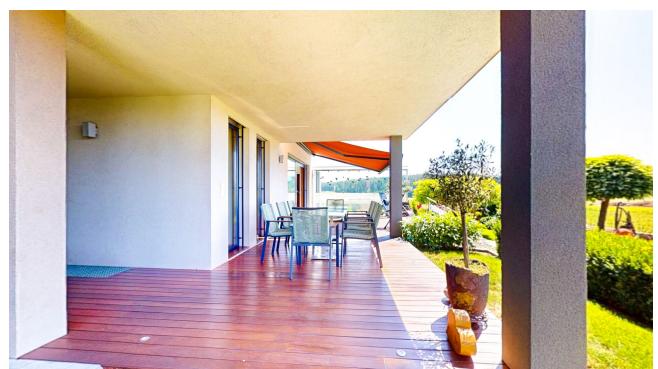
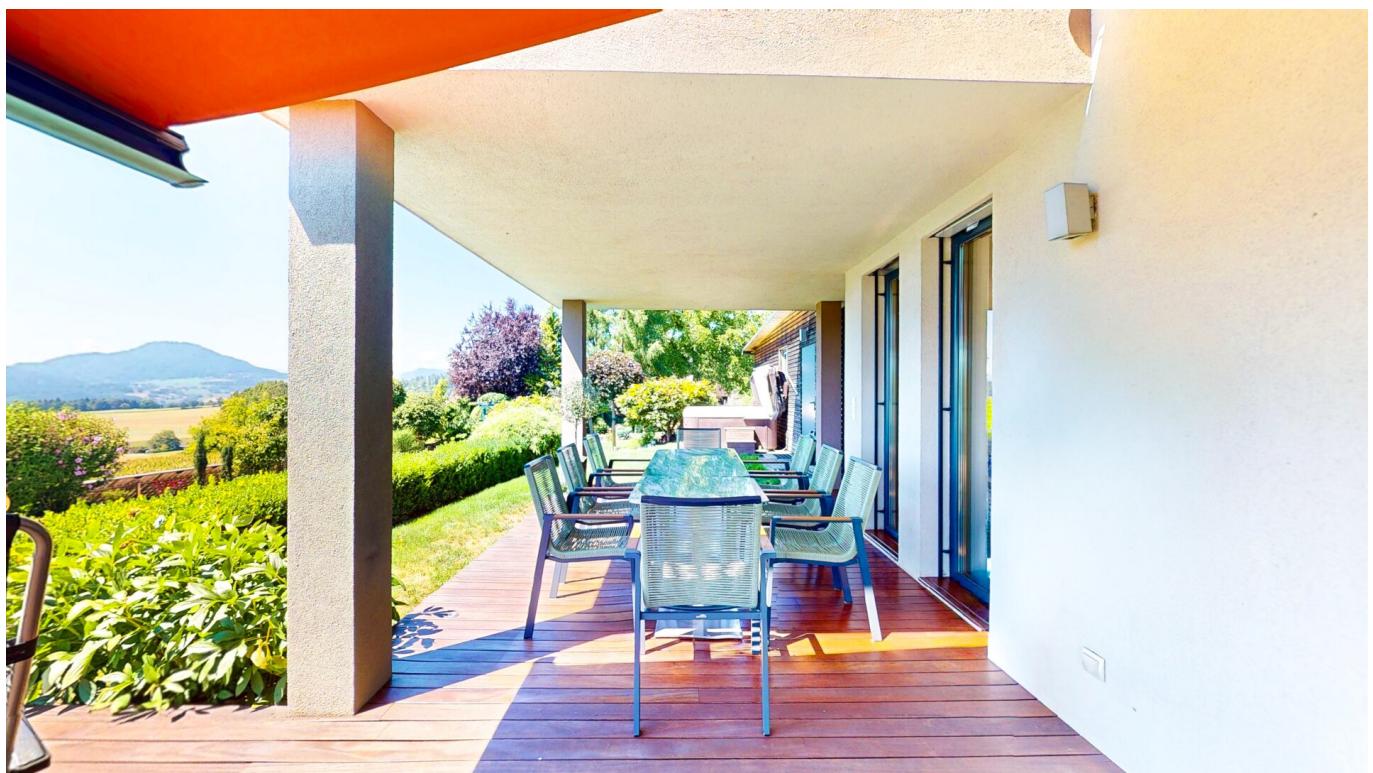
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

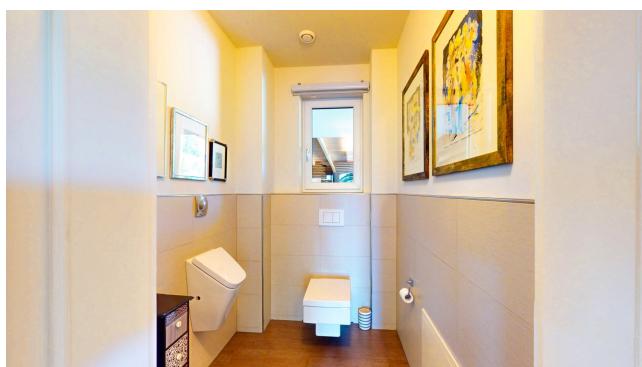


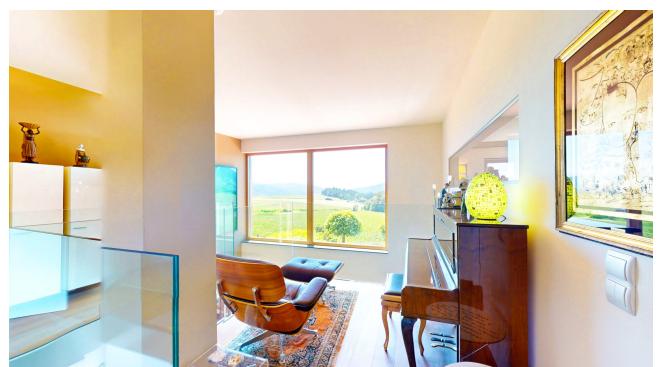
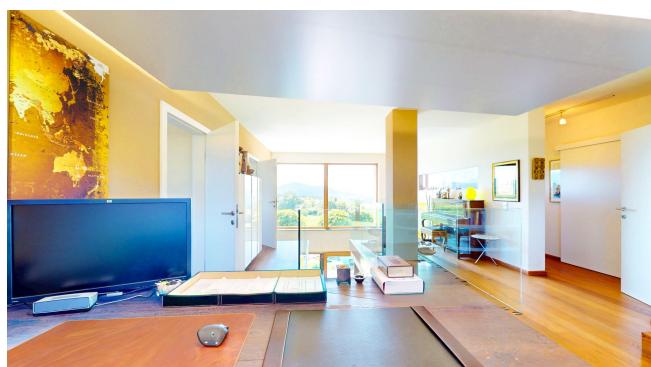


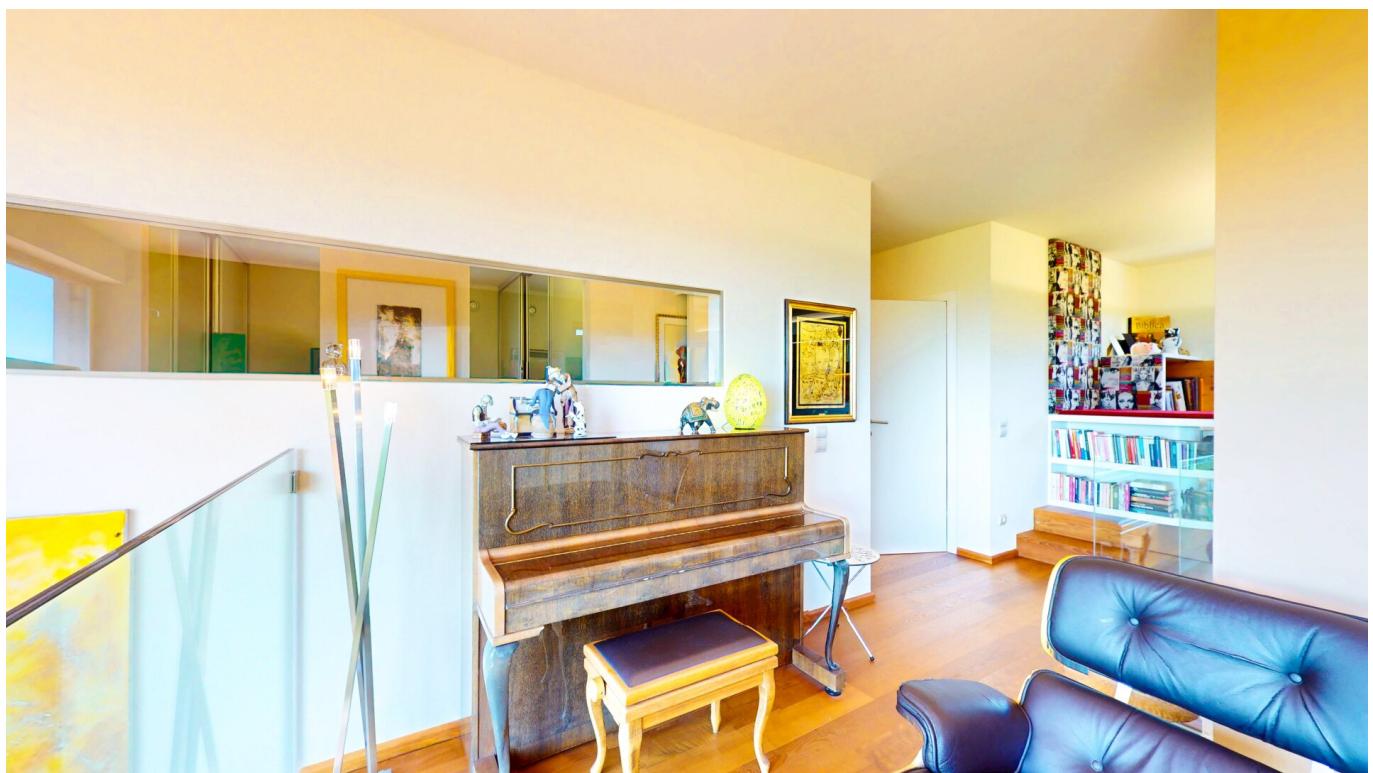




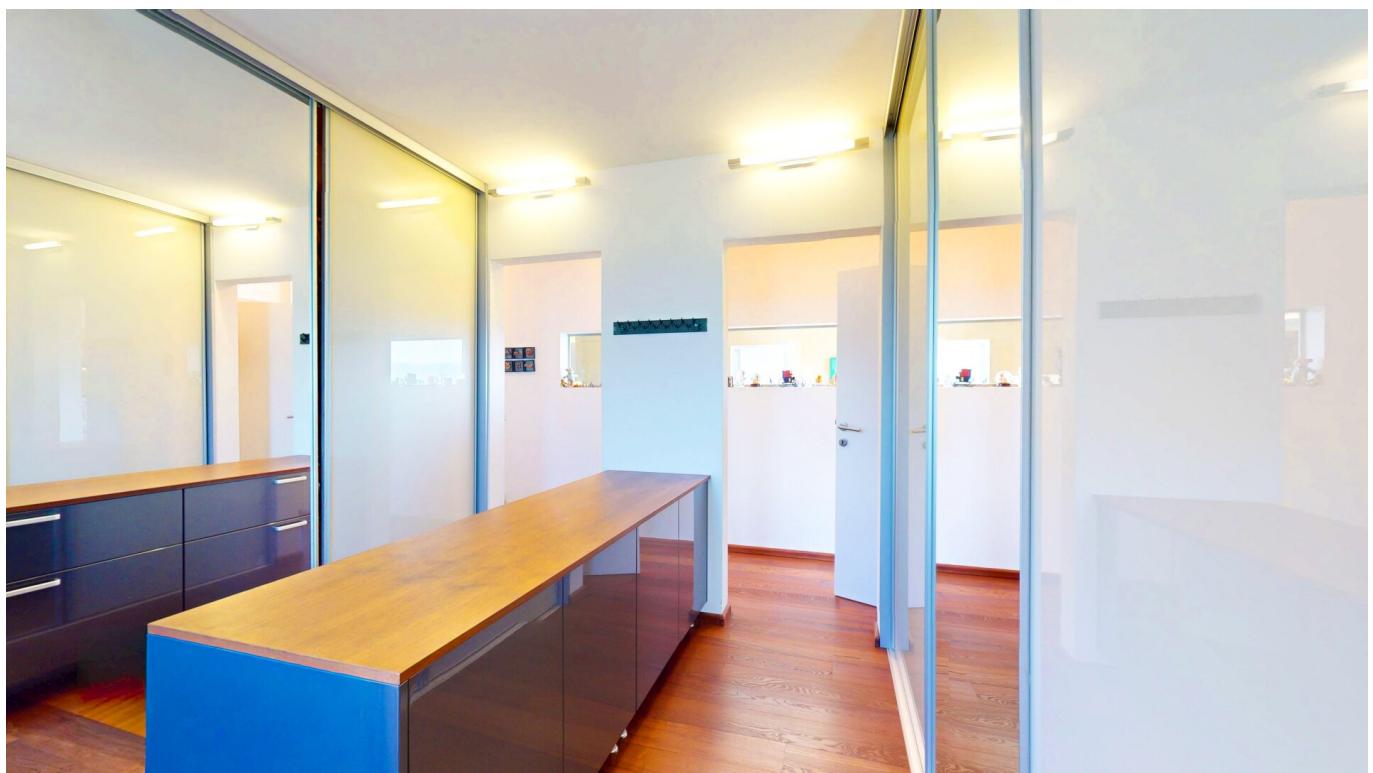




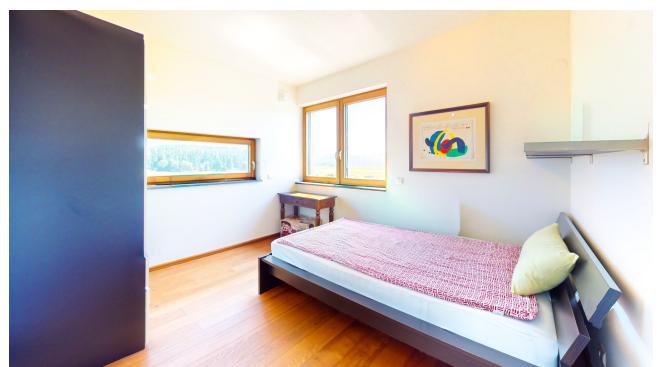


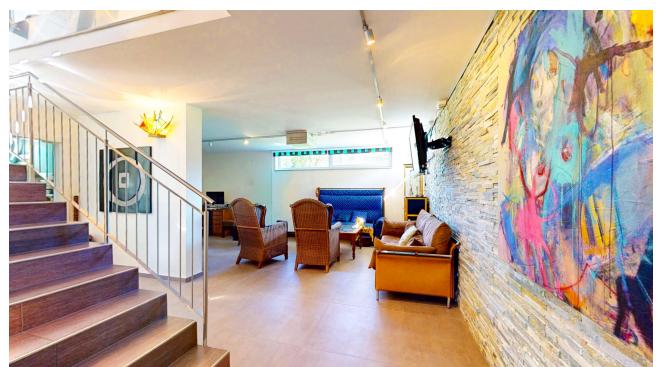
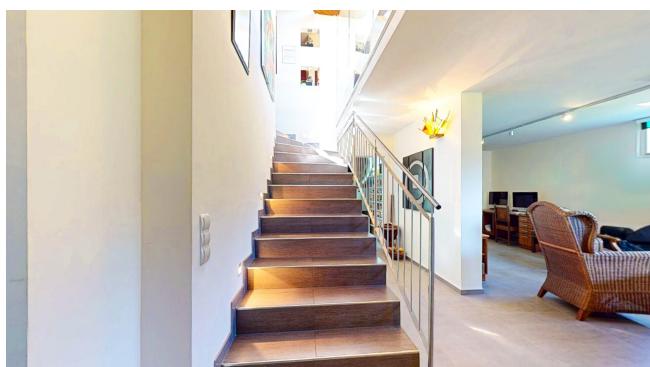
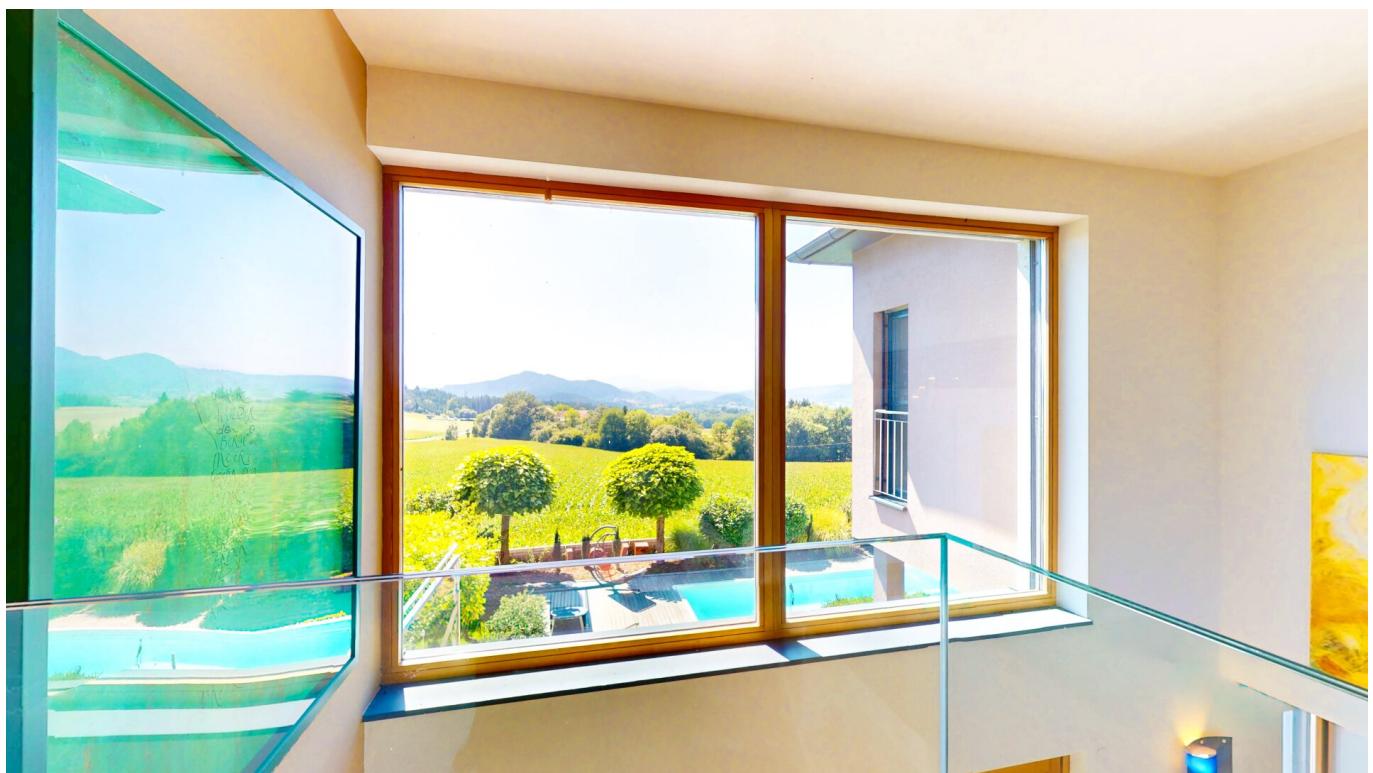


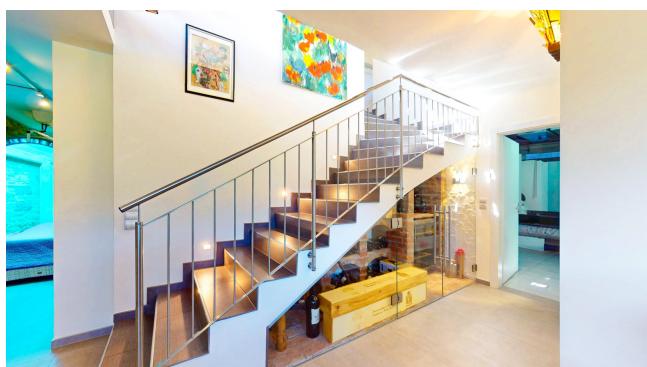


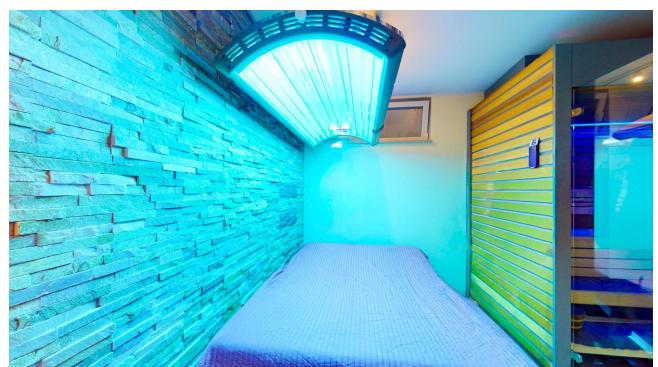
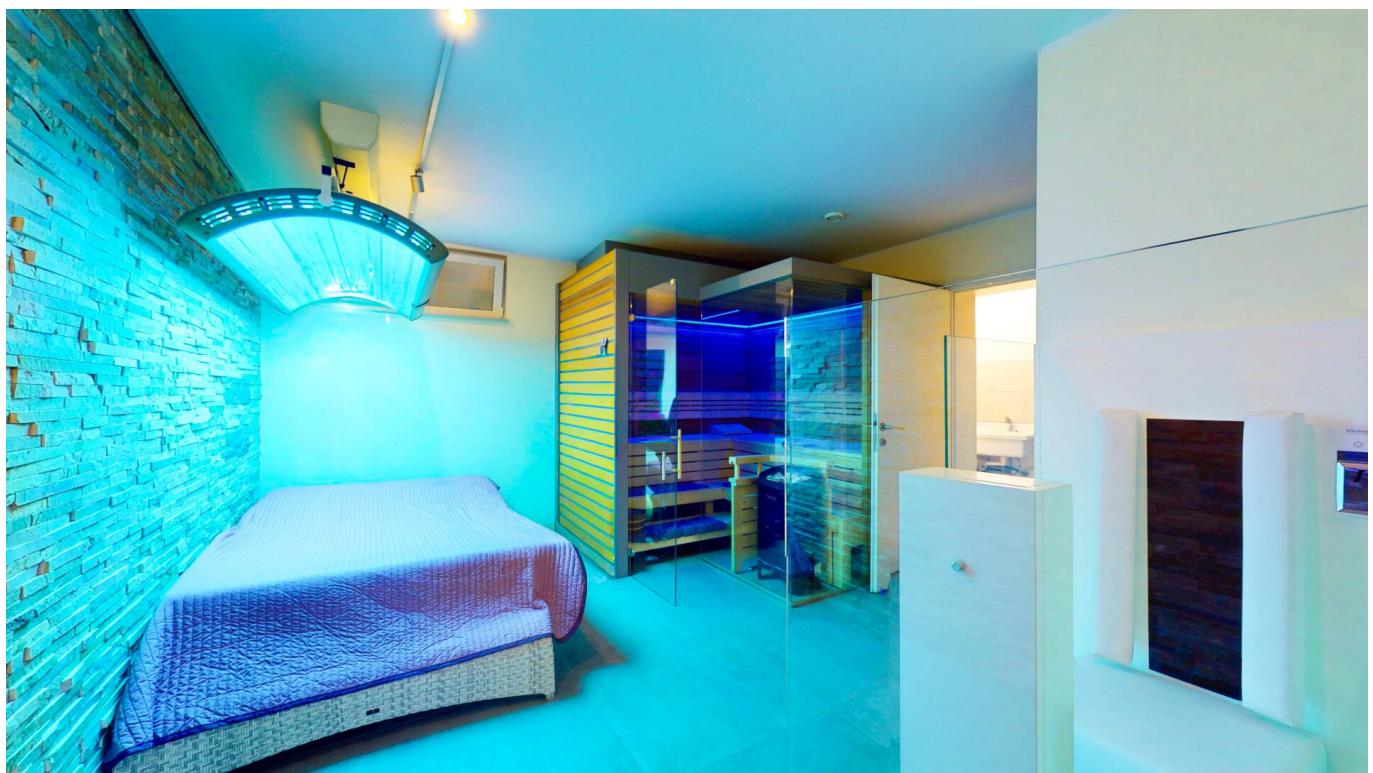


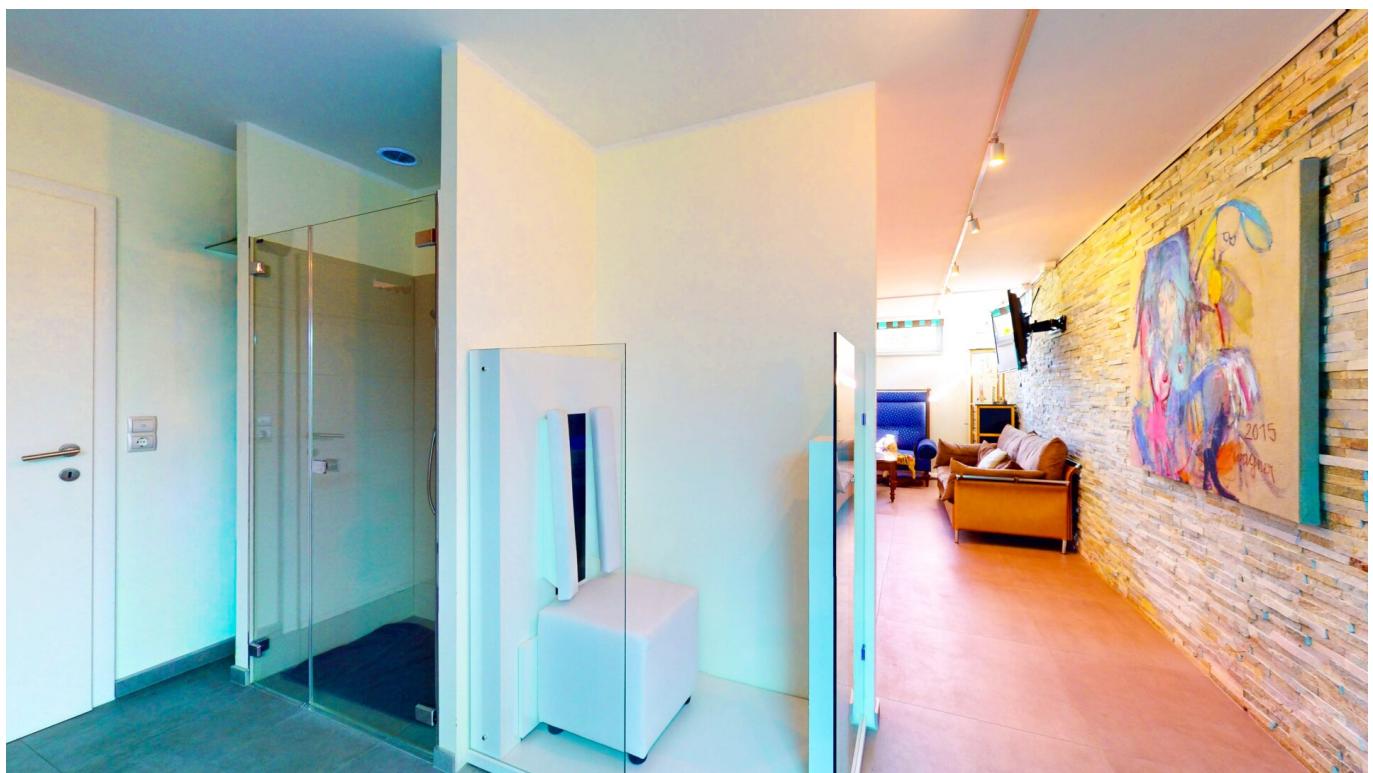


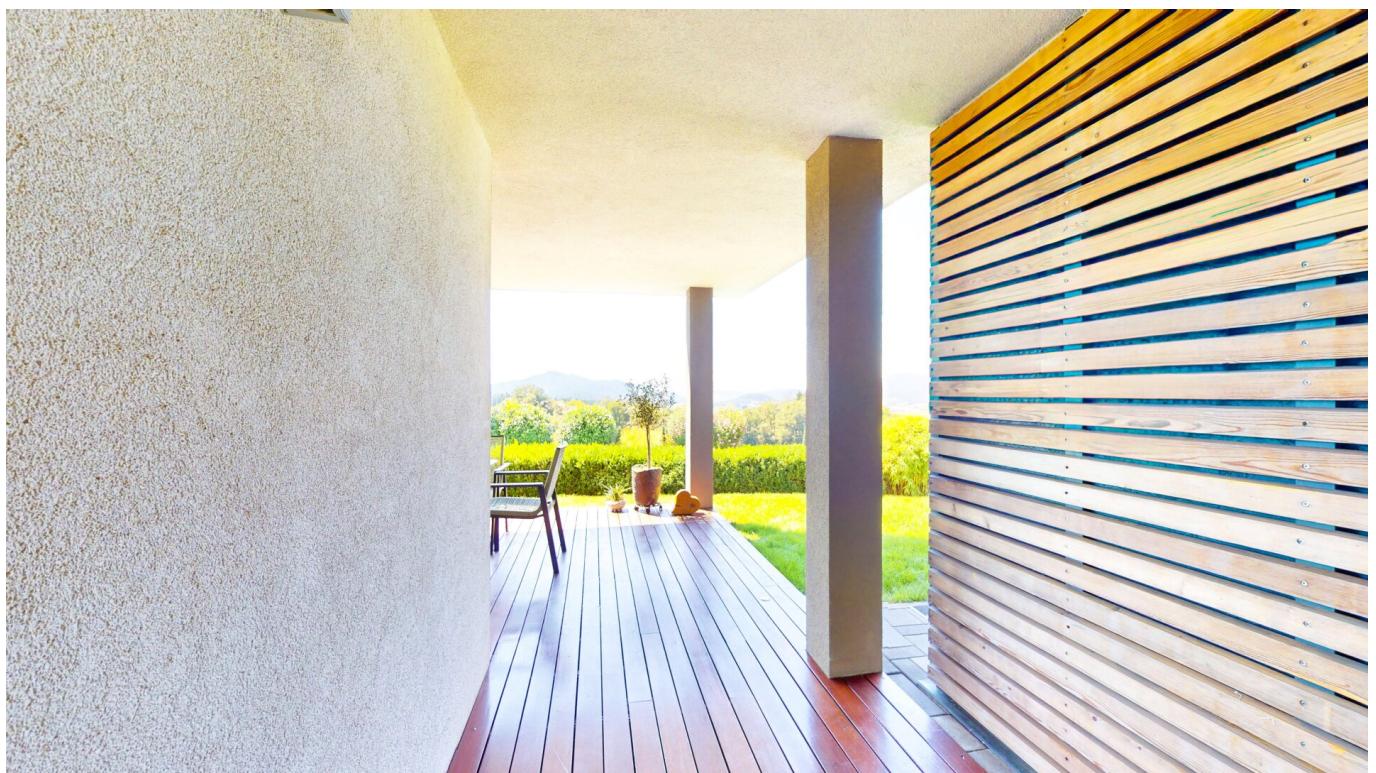


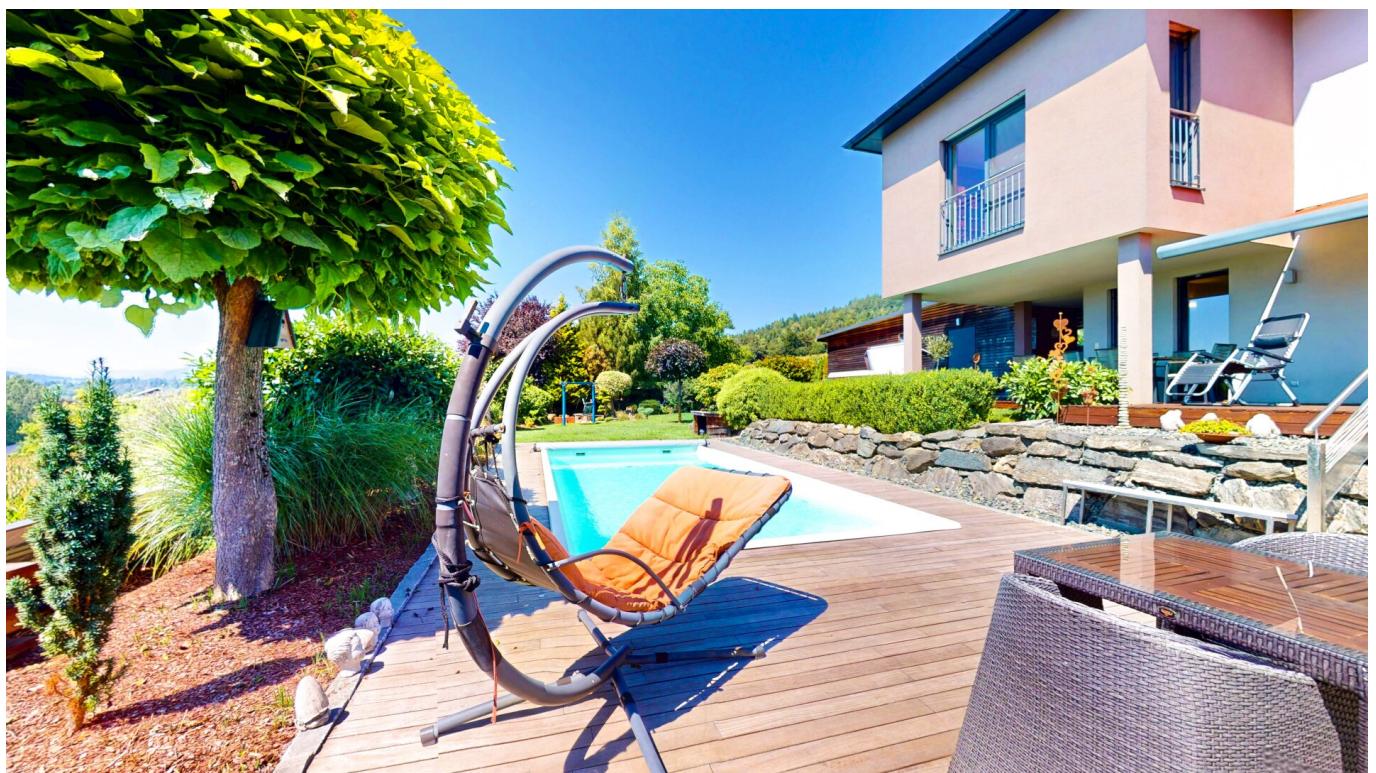






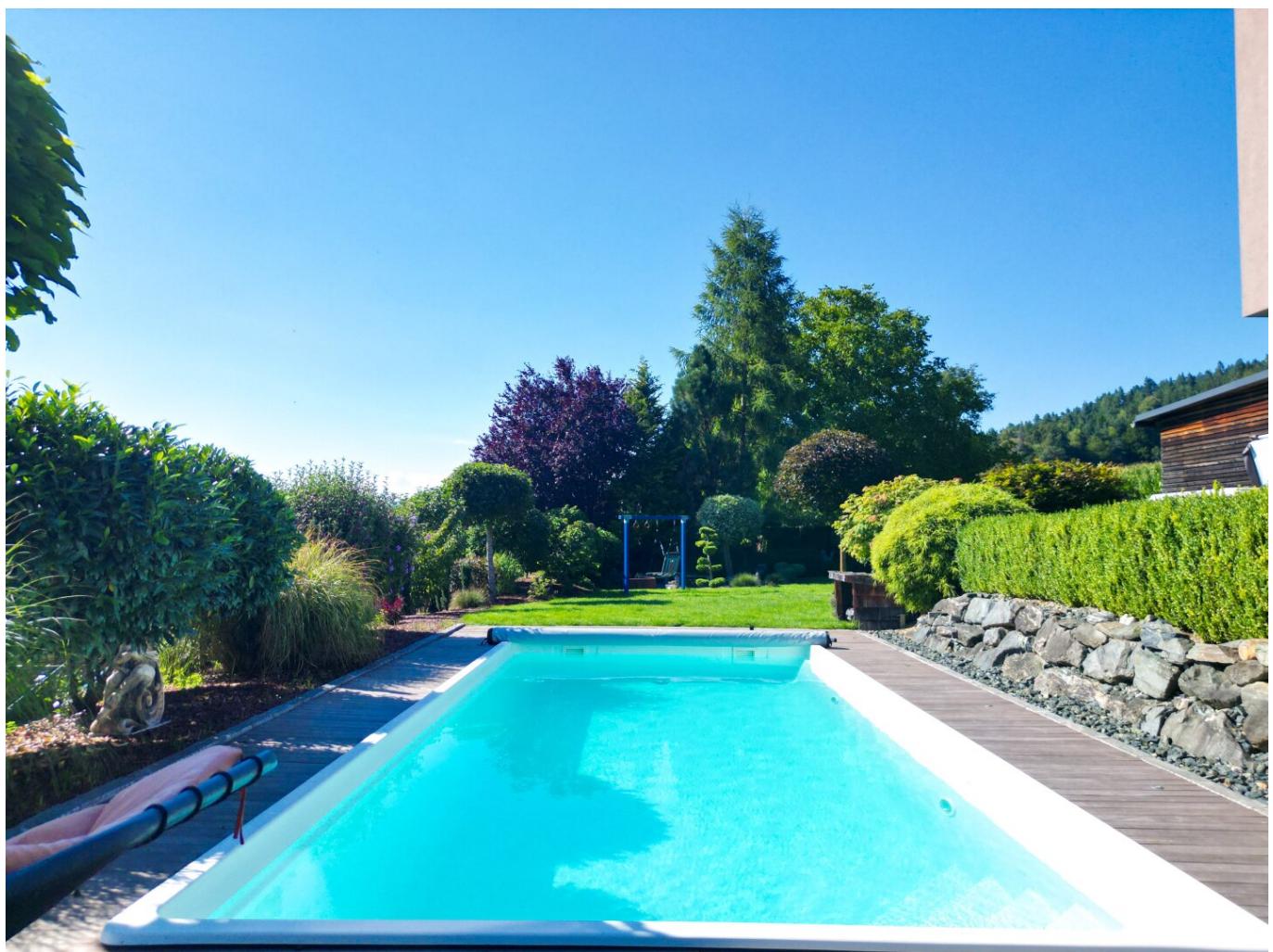






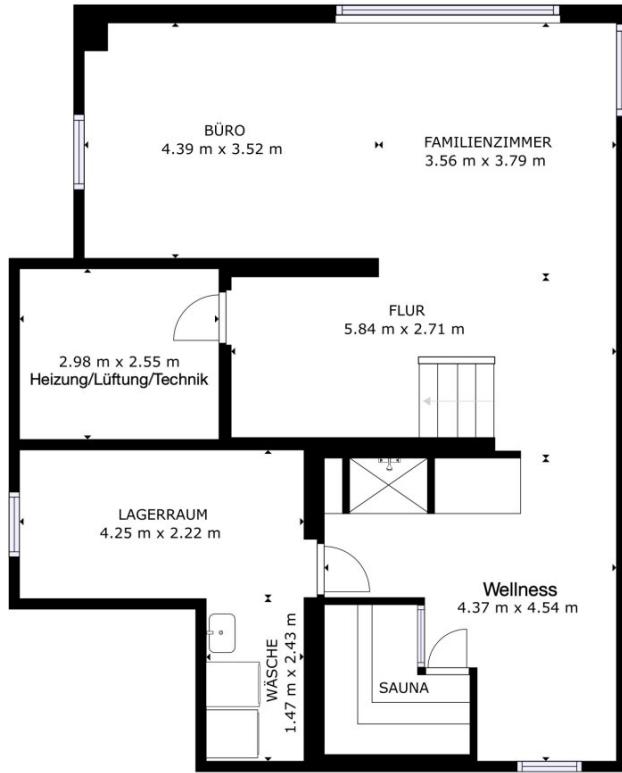








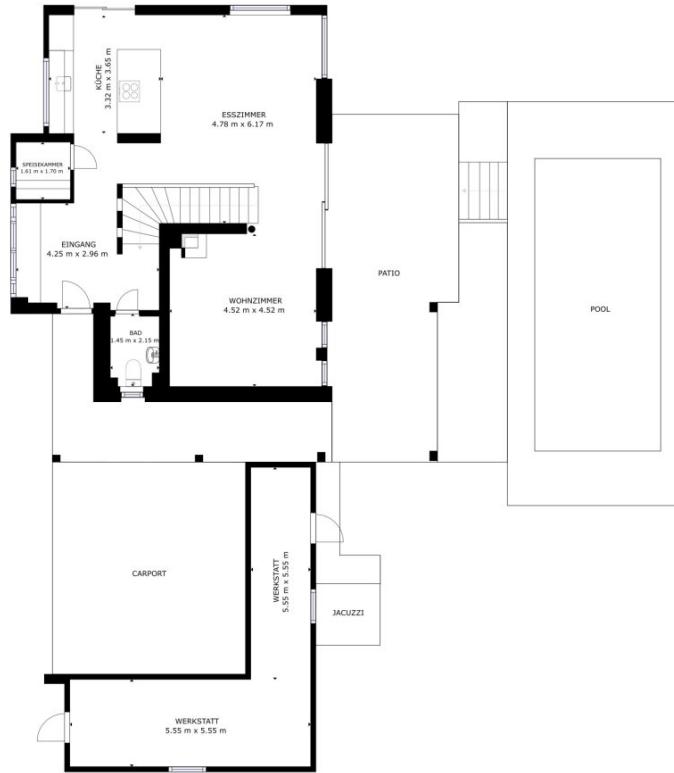




STOCKWERK 1

BRUTTOINNENRAUM  
STOCKWERK 1: 89.02 m<sup>2</sup>; STOCKWERK 2: 122.37 m<sup>2</sup>; STOCKWERK 3: 109.02 m<sup>2</sup>  
AUSGELASSENÉ FLÄCHE; VORBAU: 18.63 m<sup>2</sup>; PATIO: 12.37 m<sup>2</sup>; POOL: 62.29 m<sup>2</sup>; CARPORT: 37.45 m<sup>2</sup>  
TOTAL: 320.41 m<sup>2</sup>  
ANGABEN OHNE GEWÄHR

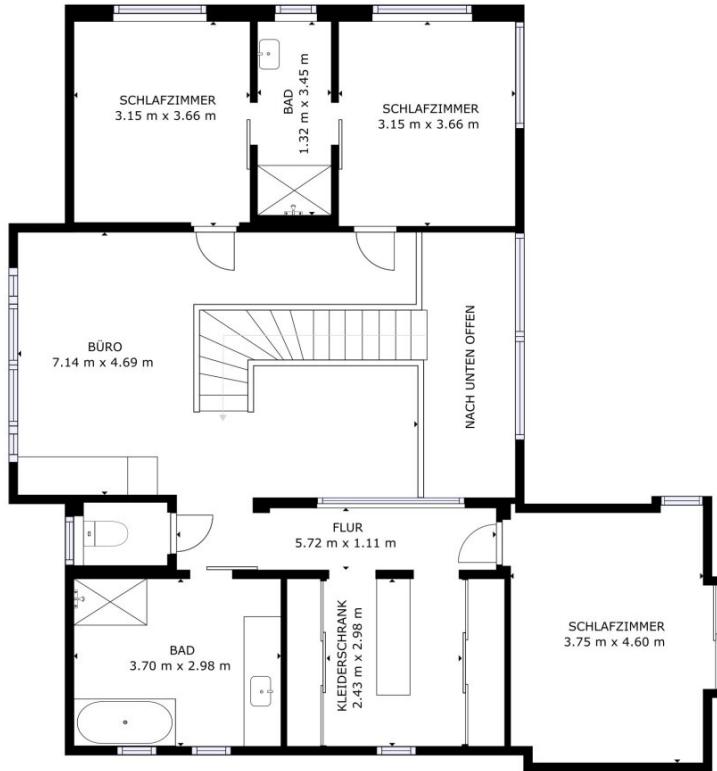




STOCKWERK 2

**BRUTTOINNENRAUM**  
 STOCKWERK 1: 89.02 m<sup>2</sup>; STOCKWERK 2: 122.37 m<sup>2</sup>; STOCKWERK 3: 109.02 m<sup>2</sup>  
 AUSGELASSENÉ FLÄCHE; VORBAU: 18.63 m<sup>2</sup>; PATIO: 18.63 m<sup>2</sup>; POOL: 62.29 m<sup>2</sup>; CARPORT: 37.45 m<sup>2</sup>  
 TOTAL: 320.41 m<sup>2</sup>  
ANGABEN OHNE GEWÄHR





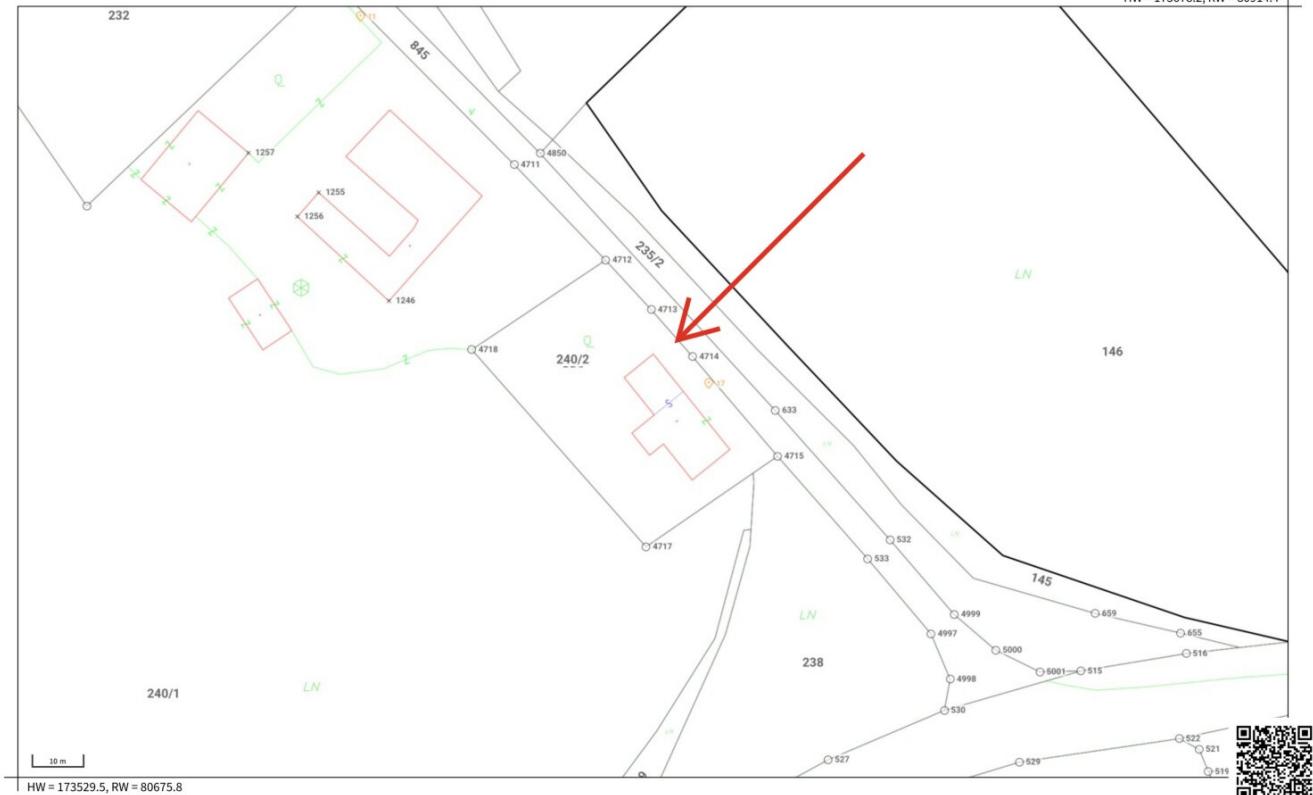
STOCKWERK 3

BRUTTOINNENRAUM  
STOCKWERK 1: 89.02 m<sup>2</sup>; STOCKWERK 2: 122.37 m<sup>2</sup>; STOCKWERK 3: 109.02 m<sup>2</sup>  
AUSGELASSENÉ FLÄCHE; VORBAU: 18.63 m<sup>2</sup>; PATIO: 12.37 m<sup>2</sup>; POOL: 62.29 m<sup>2</sup>; CARPORT: 37.45 m<sup>2</sup>  
TOTAL: 320.41 m<sup>2</sup>  
ANGABEN OHNE GEWÄHR



# Österreichischer Kataster

HW = 173678.2, RW = 80914.4



© BEV, CC BY 4.0 Keine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit des Kartengehaltes. Koordinatenangaben in der Projektion MGI\_M31 (EPSG:31255)

Erstellt am 2025-09-24

## Objektbeschreibung

Elegantes, massiv gebautes Einfamilienhaus in ruhiger Lage von **Possau / Maria Saal**: ideal für Käufer, die ein hochwertiges, energieeffizientes Domizil in Kärnten suchen (**Haus kaufen Maria Saal, Einfamilienhaus Possau, Haus Kärnten**). Ausstattungshighlights: Photovoltaik mit Fronius GEN24 (12 kW), geoTHERMplus-Wärmepumpe (Tiefbohrung), kontrollierte Wohnraumlüftung, Wellnessbereich und großzügige Werkstatt.

### Kellergeschoß — 89,02 m<sup>2</sup>

Der durchdachte Wohnkeller bietet einen repräsentativen Wellness- und Arbeitsbereich (Wohnkeller mit Sauna, Haus mit Dampfbad): Dampfsauna, Infrarotsauna, Solarium und Dusche schaffen privaten Spa-Komfort (Haus mit Sauna, Wellnesshaus Kärnten). Angrenzend befindet sich ein großer Raum, aktuell genutzt als Büro und Kundenbereich — ideal für Selbständige oder Käufer, die ein Haus mit Büro / Praxisraum suchen (**Haus mit Büro, Home-Office Possau**). Unter der Treppe eine stilvolle Weinnische in Klinkeroptik. Wirtschaftsraum und Heizraum beherbergen die geoTHERMplus-Wärmepumpe mit Tiefbohrung; die Anlage arbeitet mit kontrollierter Wohnraumlüftung und sorgt für effizientes, gesundes Raumklima (energieeffizientes Haus, Haus mit Wärmepumpe). Alle Kellerräume sind durch Oberlichter freundlich und hell.

### Erdgeschoß — 122,37 m<sup>2</sup>

Ein großzügiger, heller Eingangsbereich führt in die offen gestaltete Wohnzone. Rechts befindet sich ein geräumiges Gäste-WC mit Fenster (Gäste-WC Haus). Die moderne Wohnküche ist mit einer luxuriösen **Marinace-Gold Granit-Natursteinarbeitsplatte** und Miele-Geräten ausgestattet — perfekt für Genießer und Kochbegeisterte (**Küche Miele, Küche mit Granit**). Neben der Küche: Speisekammer mit Fenster (Speisekammer Haus). Robuste 61x61 cm Feinsteinzeug-Fliesen in Steinoptik sorgen in Eingangsbereich, Küche und Gästetoilette für elegante Langlebigkeit.

Der fließende Übergang zwischen Küche, Esszimmer und Wohnzimmer schafft ein offenes Wohngefühl; große, bodentiefe Fenster vermitteln den Eindruck, im Grünen zu sitzen (offener Wohnbereich, Wohnzimmer mit Panoramafenster). Vom Esszimmer reicht die Aussicht bis zu den Karawanken (Aussicht Kärnten). Wohnzimmer und Essbereich sind mit Eichenparkett ausgelegt; das Wohnzimmer wird durch einen modernen weißen Eckkamin ergänzt. Über die bodentiefen Fenster gelangt man direkt auf die Terrasse (Patio/Terrasse 36,54 m<sup>2</sup>) — überdachter Sitzplatz und Sonnendeck mit elektrisch ausfahrbarer Markise; Terrasse, Carport und Eingangsbereich sind mit edlen **Bangkirai-Holzdielen** belegt (Terrasse Bangkirai, Carport Holzdeck).

### Obergeschoß — 109,02 m<sup>2</sup>

Das Obergeschoss öffnet sich zu einem großzügigen Büro mit weitem Ausblick und indirekter Beleuchtung — ideal für anspruchsvolle Home-Office-Nutzer (Büro im Haus, Home-Office Maria Saal). Gegenüber befindet sich eine offene Empore mit Klavierbereich; die akustische Offenheit macht das Haus zur idealen Wahl für Musizierende (Empore, Haus mit Musikzimmer). Im Südosten: zwei Zimmer mit angeschlossenem Bad (Kinderzimmer mit Bad). Am Nordostflügel liegen Elternschlafzimmer, Ankleide und ein großzügiges Badezimmer mit Wanne und Dusche; Badezimmer und Nassbereiche sind mit großformatigem Feinsteinzeug in warmen Tönen ausgestattet. Alle Wohn- und Schlafräume im Obergeschoss (außer Bäder/WC) sind mit Eichenparkett ausgelegt. Das Treppenhaus besticht durch ein randloses Glasgeländer, das Großzügigkeit und moderne Ästhetik unterstreicht (Glasgeländer Treppe).

## Außen & Nebengebäude

- **Carport:** 37,45 m<sup>2</sup> (Carport Possau)
- **Werkstatt:** 61,60 m<sup>2</sup> — großzügig, ideal für Hobby, Werkstattbetrieb oder Lager (Haus mit Werkstatt).
- **Patio / Terrasse:** 36,54 m<sup>2</sup> mit überdachtem Sitzplatz und Sonnendeck.

Die Photovoltaikanlage mit 38 leistungsstarken Modulen und Fronius GEN24 (12 kW) ist dezent installiert und macht das Objekt zum attraktiven Haus mit PV-Anlage und Stromertrag (Photovoltaik Kärnten, Haus mit Photovoltaik). Edle Schaltermaterialien von Legrand (Galea Perlmutter), hochwertige **Internorm**-Fenster, Danatüren mit unsichtbaren Simonwerk-Beschlägen sowie eine Urmet-Gegensprechanlage mit Fernbedienung fürs elektrische Einfahrtstor runden die hochwertige Ausstattung ab.

## Technik & Komfort

- geoTHERMplus-Wärmepumpe mit Tiefbohrung (Haus mit Wärmepumpe, Wärmepumpe Tiefbohrung)
- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung (Wohnraumlüftung Kärnten)
- Photovoltaik + Fronius GEN24 12 kW (Photovoltaik Haus, Fronius GEN24)
- Hochwertige Internorm-Fenster (Internorm Fenster), Bangkirai-Terrassenbelag, Eichenparkett (Eichenholzparkett)

## Warum dieses Haus?

Dieses Einfamilienhaus in **Possau / Maria Saal** ist ideal für Familien, anspruchsvolle Käufer und Selbständige, die ein **energieeffizientes Haus in Kärnten** mit Wellnessbereich, Home-Office-Möglichkeit und großer Werkstatt suchen (**Einfamilienhaus Maria Saal, Haus kaufen Possau, Haus mit Sauna, Haus mit PV**).

## Kurztext für Portale

**Einfamilienhaus kaufen Possau / Maria Saal — 3 Ebenen, Wellness, Photovoltaik, geoTHERMplus-Wärmepumpe, Werkstatt, Carport. Hochwertige Ausstattung: Internorm-Fenster, Eichenparkett, Bangkirai-Terrasse. Ideal für Familie, Home-Office & Hobby.**

(Suchbegriffe: Einfamilienhaus kaufen Possau, Haus kaufen Maria Saal, Haus Kärnten, Haus mit Sauna, Haus mit Photovoltaik)

## Virtueller Rundgang & 360°-Ansicht

3D-Rundgang: <https://my.matterport.com/show/?m=5Mx5sAu2t9Q>

360°-Luftaufnahme (118 m über dem Haus): <https://maps.app.goo.gl/rDfdijp22ojuPsC27>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <4.000m  
Apotheke <4.000m  
Krankenhaus <8.500m  
Klinik <9.500m

### Kinder & Schulen

Schule <4.000m  
Kindergarten <4.000m

### Nahversorgung

Supermarkt <4.000m  
Bäckerei <8.000m  
Einkaufszentrum <7.500m

### Sonstige

Bank <4.000m  
Geldautomat <4.000m  
Polizei <4.000m

Post <5.500m

**Verkehr**

Bus <1.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <4.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap