

**Maisonettewohnung mit Burgblick – Stilvolles Wohnen  
über den Dächern von Neuffen**



Weihnachtsgruss

**Objektnummer: 614**

**Eine Immobilie von Immotrust**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Deutschland
<b>PLZ/Ort:</b>	72639 Neuffen
<b>Baujahr:</b>	2012
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	183,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	218,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	35,70 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 44,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	795.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 19% USt.

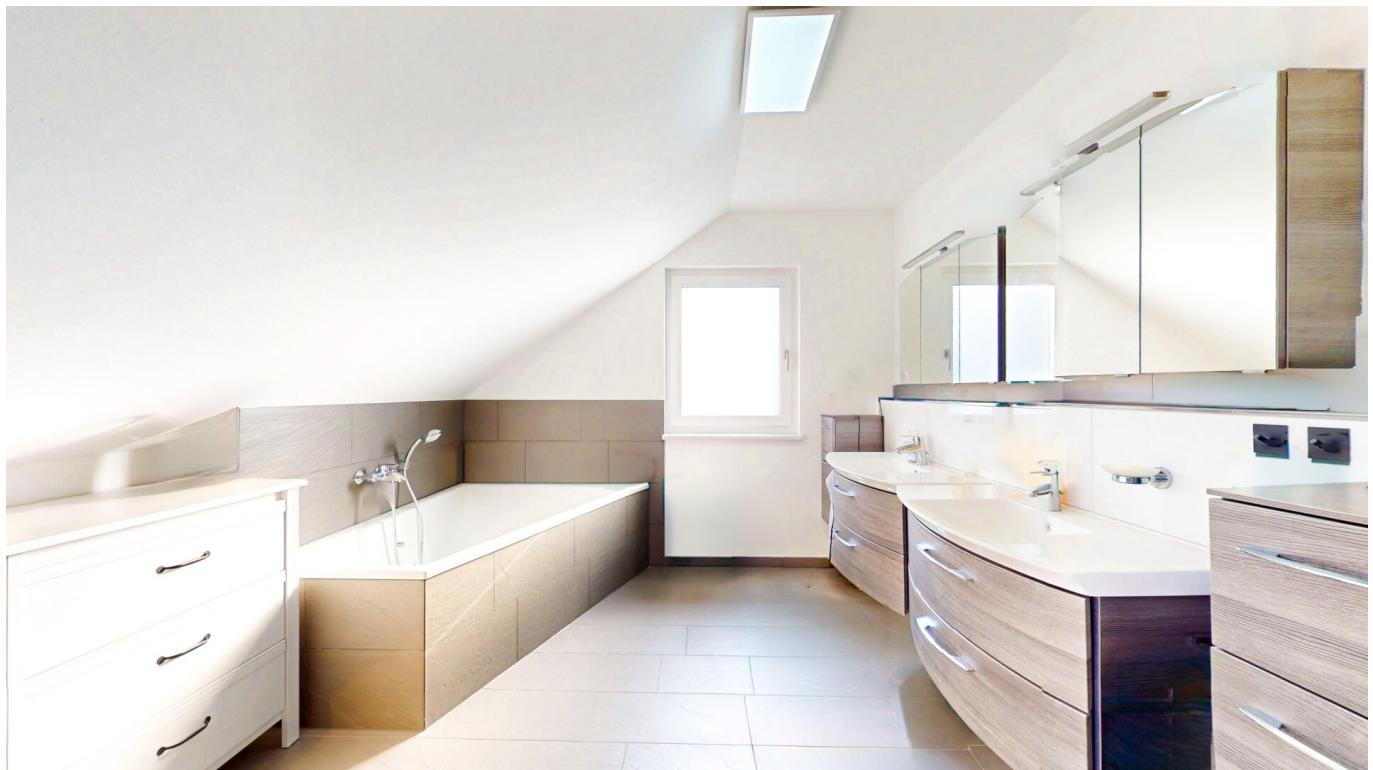
## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Günther Haber**

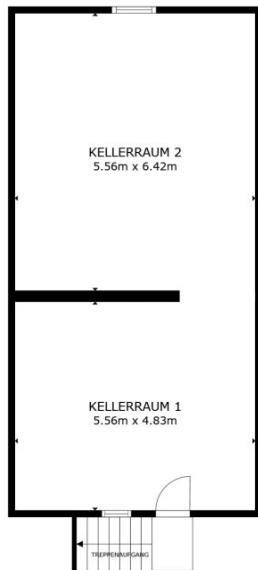
Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co  
Alter Platz 1  
9020 Klagenfurt







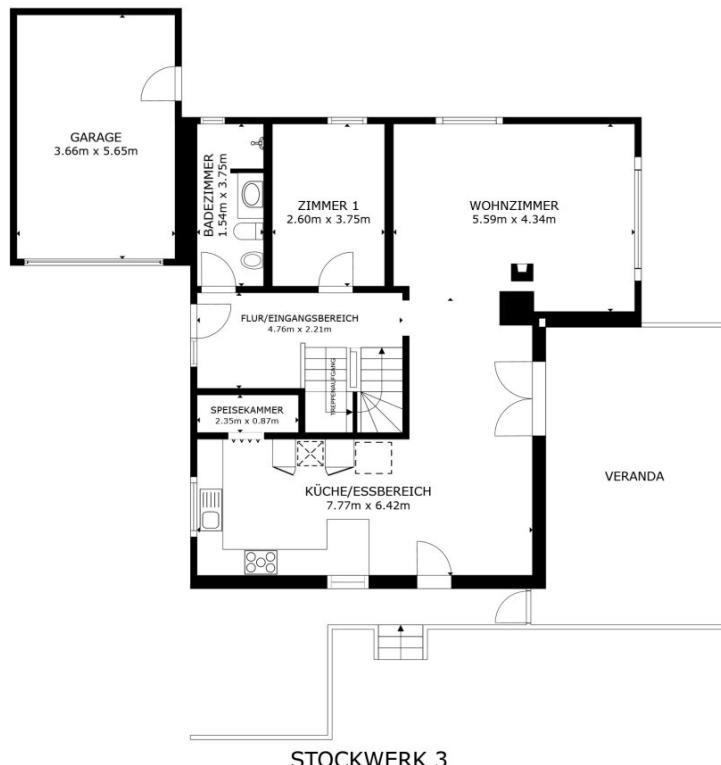




## STOCKWERK 1

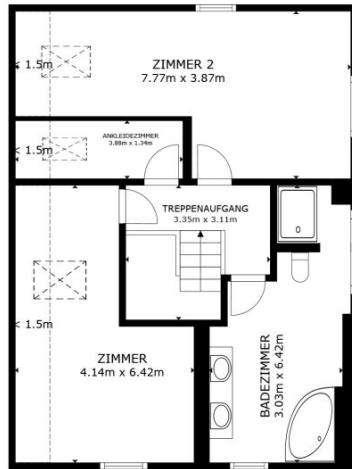
BRUTTOINNENRAUM  
STOCKWERK 1 32.0 m<sup>2</sup> STOCKWERK 2 110.7 m<sup>2</sup> STOCKWERK 3 92.9 m<sup>2</sup> STOCKWERK 4 72.9 m<sup>2</sup>  
AUSGELASSENEN FLÄCHE : KELLERRAUM 2 35.7 m<sup>2</sup> BALKON 23.4 m<sup>2</sup> VERANDA 13.3 m<sup>2</sup>  
VERANDA 28.6 m<sup>2</sup> GARAGE 20.7 m<sup>2</sup> VERANDA 15.5 m<sup>2</sup> REDUZIERTE KOPFFREIHEIT 8.2 m<sup>2</sup>  
INGESAMT : 308.5 m<sup>2</sup>  
ANGABEN OHNE GEWÄHR





BRUTTOINNENRAUM  
STOCKWERK 1 32.0 m<sup>2</sup> STOCKWERK 2 110.7 m<sup>2</sup> STOCKWERK 3 92.9 m<sup>2</sup> STOCKWERK 4 72.9 m<sup>2</sup>  
AUSGELASSENEN FLÄCHE : KELLERRAUM 2 35.7 m<sup>2</sup> BALKON 23.4 m<sup>2</sup> VERANDA 13.3 m<sup>2</sup>  
VERANDA 28.6 m<sup>2</sup> GARAGE 20.7 m<sup>2</sup> VERANDA 15.5 m<sup>2</sup> REDUZIERTE KOPFFREIHEIT 8.2 m<sup>2</sup>  
INGESAMT : 308.5 m<sup>2</sup>  
ANGABEN OHNE GEWÄHR





## STOCKWERK 4

BRUTTOINNENRAUM  
 STOCKWERK 1 32.0 m<sup>2</sup> STOCKWERK 2 110.7 m<sup>2</sup> STOCKWERK 3 92.9 m<sup>2</sup> STOCKWERK 4 72.9 m<sup>2</sup>  
 AUSGELASSENEN FLÄCHE : KELLERRAUM 2 35.7 m<sup>2</sup> BALKON 23.4 m<sup>2</sup> VERANDA 13.3 m<sup>2</sup>  
 VERANDA 28.6 m<sup>2</sup> GARAGE 20.7 m<sup>2</sup> VERANDA 15.5 m<sup>2</sup> REDUZIERTE KOPFFREIHEIT 8.2 m<sup>2</sup>  
 INSGESAMT : 308.5 m<sup>2</sup>  
 ANGABEN OHNE GEWÄHR



## Objektbeschreibung

### **Maisonettewohnung mit Burgblick – Stilvolles Wohnen über den Dächern von Neuffen**

#### **Kurzbeschreibung**

Diese moderne, hochwertig ausgestattete **Maisonettewohnung** überzeugt durch großzügige Wohnflächen, zeitgemäße Architektur und eine traumhafte Aussicht auf die Burg Hohen Neuffen. Sie befindet sich in ruhiger Lage eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit nachhaltiger Haustechnik (Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung, dreifach verglaste Fenster) und bietet idealen Wohnkomfort für Familien, Paare oder anspruchsvolle Selbstnutzer, die Ruhe und Qualität schätzen.

#### **Highlights der Wohnung**

- **Wohnfläche:** ca. 183 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 5 (davon 3 Schlafzimmer + Ankleidezimmer)
- **Bäder:** 2 voll ausgestattete Badezimmer
- **Veranda:** überdacht mit Glasdach und Sonnensegel
- **Besonderheiten:** freistehender Holzofen, moderne Küche, Panoramadusche, Eckbadewanne, traumhafter Ausblick auf die Burg Hohen Neuffen
- **Zugehörig:** Garage ca. 20 m<sup>2</sup>, ein Außenstellplatz, Keller ca. 35,7 m<sup>2</sup> gesamt

## Objektbeschreibung

Die **großzügige Maisonettewohnung** erstreckt sich über das **Ober- und Dachgeschoss** und ist intern über eine **elegante Wendeltreppe** verbunden. Der moderne Grundriss, **hochwertige Materialien** und die **durchdachte Raumaufteilung** schaffen ein **außergewöhnliches Wohnambiente** mit viel **Licht, Offenheit und Komfort**.

## Untere Ebene (ca. 107,8 m<sup>2</sup>)

- **Großzügiger Wohn- und Essbereich** mit offener, hochwertiger Küche
- Teilweise mit **Steinoptik** verkleidete Wände und stilvoller **freistehender Holzofen** für eine gemütliche Atmosphäre
- Zugang zur großen, **überdachten Veranda** mit **Feinsteinzeugfliesen** in Holzoptik und Glasdach – perfekt für Grillabende oder entspannte Stunden mit unverbaubarem **Blick auf die Burg Hohen Neußen**
- **Modernes Badezimmer** mit **wandhängendem WC, Urinal** und hochwertigen Armaturen

## Obere Ebene (ca. 75,5 m<sup>2</sup>)

- **Drei mögliche Schlafzimmer** und ein **Ankleidezimmer** – ideal für Familien oder als Eltern-/Arbeitsbereich
- **Großes, stilvolles Badezimmer** mit **Eckbadewanne, Panoramadusche** und hochwertigen Feinsteinzeugfliesen

## Ausstattung & Technik

- **Fußbodenheizung** in allen Räumen
- **Effiziente Luftwärmepumpe** mit Trenn/Pufferspeicher

- **Fenster:** dreifach verglast – hervorragender Wärme- und Schallschutz
- **Böden:** hochwertiges Feinsteinzeug in Marmor- und Holzoptik
- **Innentüren:** modern in Weiß mit Edelstahlbeschlägen
- **Dach:** Satteldach mit Frankfurter Pfanne („Granit Star seidenmatt“)

## Weitere Details

- Ein großer **Kellerraum** mit Estrich – ideal als Stauraum oder Hobbyraum
- **Garage** (ca. 20 m<sup>2</sup>) und **ein Außenstellplatz** im Kaufpreis enthalten
- Ruhige Lage abseits des Stadttrubels – ideal für Familien und Berufspendler

## Lage

Die **Wohnung** befindet sich in einer **ruhigen Wohngegend** mit hohem Erholungswert. Von der **Veranda** und den oberen Räumen bietet sich ein **unvergleichlicher Panoramablick auf die Burg Hohen Neuffen**. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsanbindungen sind in wenigen Minuten erreichbar.

Diese **Maisonettewohnung** vereint **moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und eine exklusive Aussichtslage**. Sie ist ideal für alle, die **großzügig, ruhig und stilvoll** wohnen möchten – mit viel Platz für Familie, Gäste oder Homeoffice.

Ob als **repräsentatives Familiendomizil** oder **wertbeständige Kapitalanlage** – hier

genießen Sie **Wohnkomfort** auf **hohem Niveau** mit **Zukunftssicherheit** und besonderem **Charme**.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.