

# 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 m²
<b>Nutzfläche:</b>	218,70 m²
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	35,70 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 44,30 kWh / m² * a
<b>Kaufpreis:</b>	795.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 19% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Günther Haber**

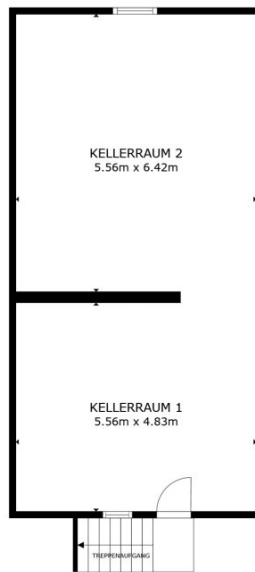
Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co  
Alter Platz 1  
9020 Klagenfurt











## 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>  
 AUSGELASSENE 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

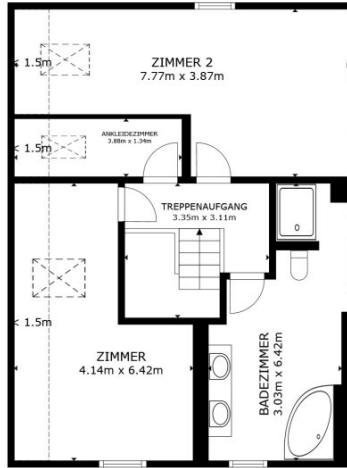




STOCKWERK 3

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>  
 AUSGELASSENE 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





## 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>  
 AUSGELASSENE 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> REDUZIERTER 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 m²)**

- **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 Neuffen**
- **Modernes Badezimmer** mit **wandhängendem WC, Urinal** und hochwertigen Armaturen

### **Obere Ebene (ca. 75,5 m²)**

- **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 Stadtrubels – 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.