

## Wohnen am Fuße der Burg Hochosterwitz -Neubauwohnung mit Garten in Launsdorf



Außenansicht Eingang

**Objektnummer: 141/84859**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9314 Launsdorf
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Wohnfläche:</b>	86,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	240,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 51,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	276.576,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	50,00 €
<b>Heizkosten:</b>	50,00 €
<b>USt.:</b>	15,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3%

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Mikula**

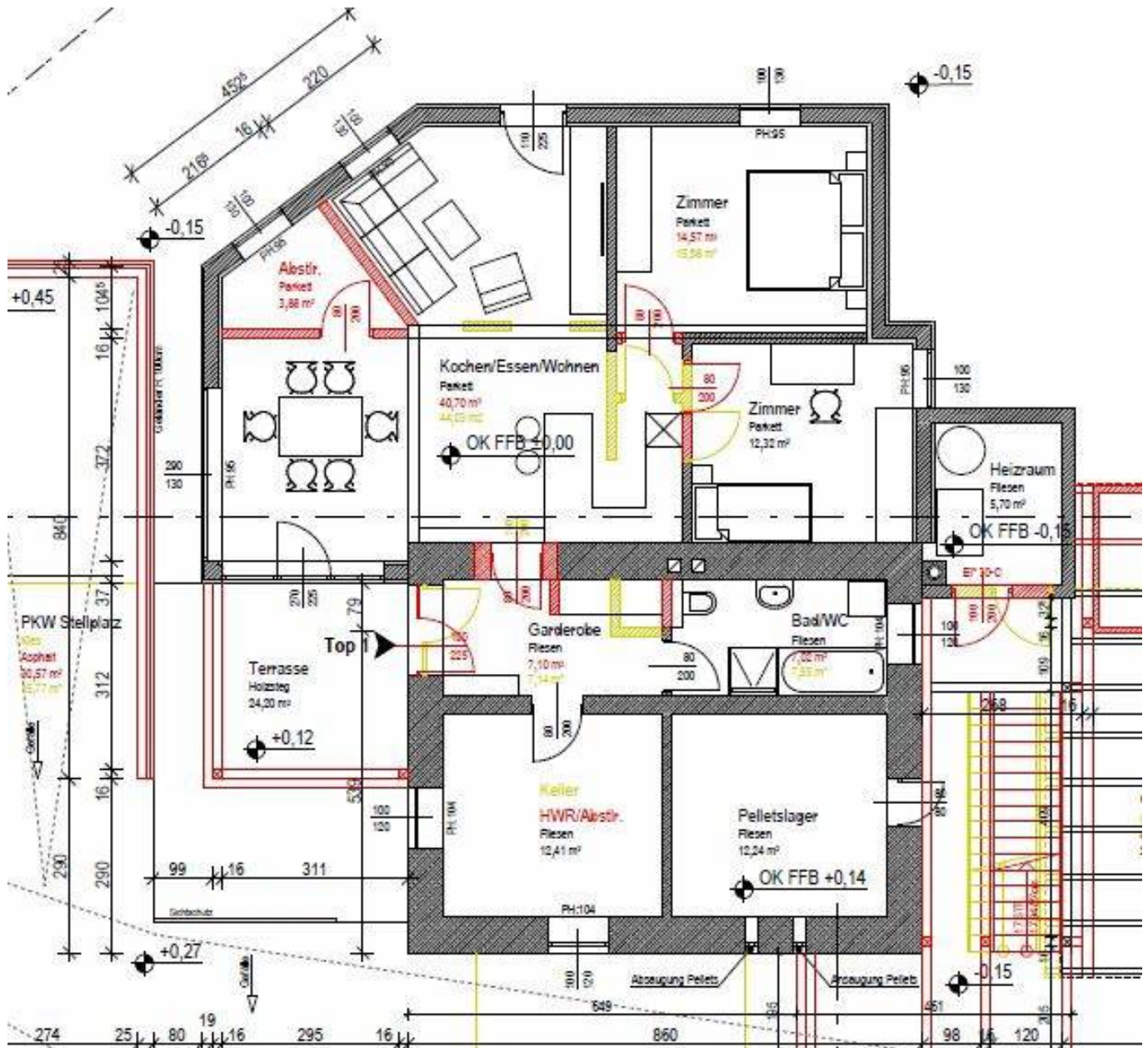
Rustler Immobilientreuhand

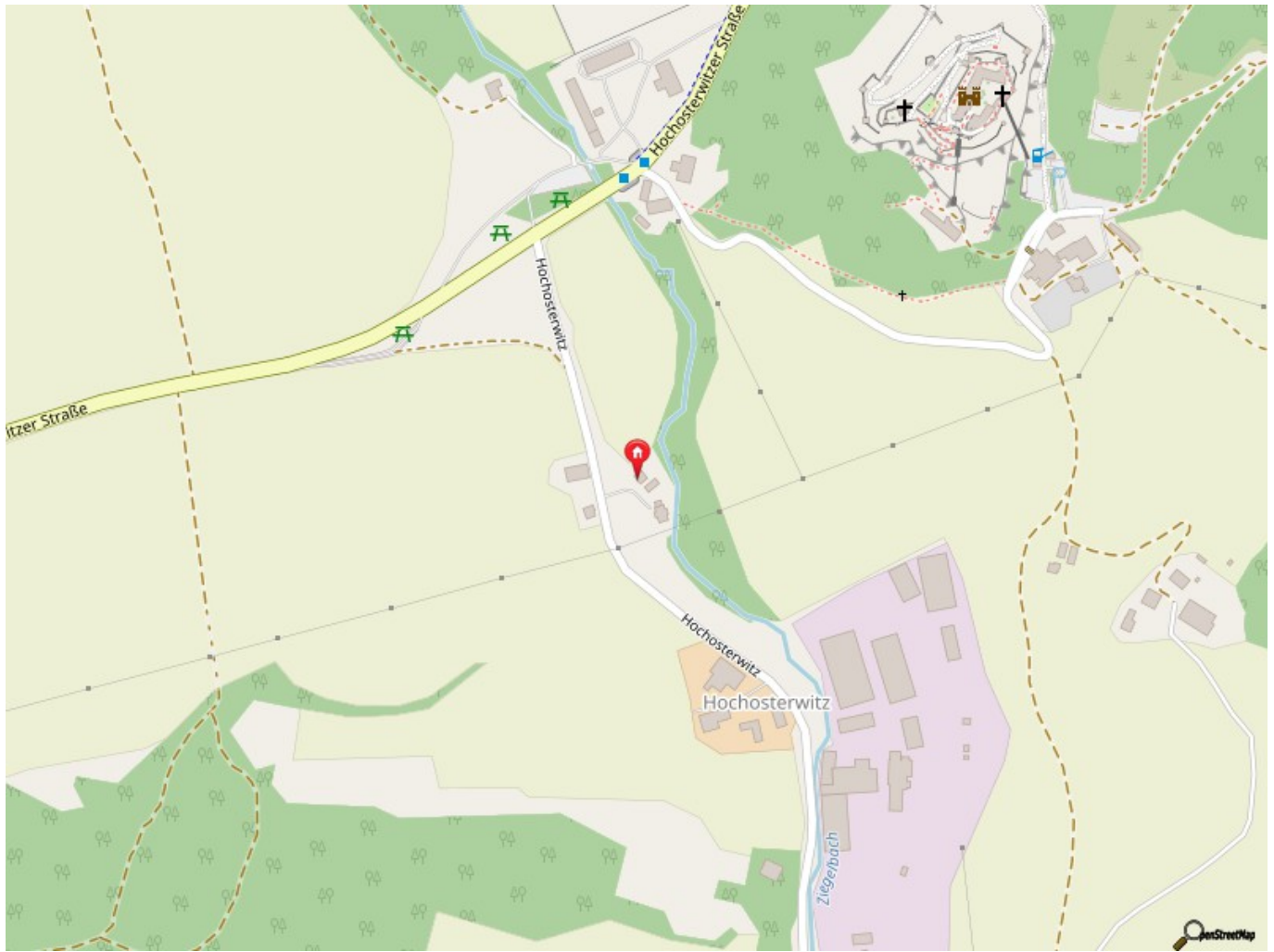
T +43 463 50 20 72337











## Objektbeschreibung

Diese hochwertige Neubauwohnung befindet sich in idyllischer Lage in Launsdorf, direkt am Fuße der imposanten Burg Hochosterwitz. Die Kombination aus moderner Wohnqualität, ruhiger Umgebung und historischer Kulisse macht diese Immobilie zu etwas ganz Besonderem.

- Wohnfläche. ca. 86m<sup>2</sup>
- Zimmer: 3
- Baujahr/Zustand: Neubau/hochwertig saniert
- Sanierung: durchgeführt von Salbrechter
- Heizung: Fußbodenheizung mit umweltfreundlicher Pelletsheizung
- Abstellplatz: inklusive

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte und großzügige Raumaufteilung:

- Großer, heller Wohn- und Küchenbereich mit viel Tageslicht
- Zwei weitere Zimmer, ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer
- Badezimmer
- Abstellraum innerhalb der Wohnung

Ein Besonderes Highlight ist der private Garten mit ca. 230 m<sup>2</sup>, der viel Platz für Erholung, Freizeit und Gartenliebhaber bietet.

\_Weitere Immobilienangebote finden Sie unter [www.rustler.eu/immobiliensuche](http://www.rustler.eu/immobiliensuche)\_





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.