

## **Hochwertiger Neubau mit herrlicher Terrasse**



**Objektnummer: 8521/129**

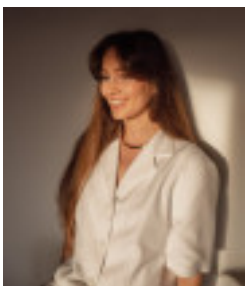
**Eine Immobilie von Lumen Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ferndorf
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9702 Ferndorf
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	160,00 m²
Lagerfläche:	9,00 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	10
Heizwärmebedarf:	B 41,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Kaufpreis:	638.000,00 €
Provisionsangabe:	

22.968,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Katrin Lauritsch**

Lumen Immobilien  
Flußgasse 9















# Objektbeschreibung

## *Ein wahrliches Träumchen dieser Neubau!*

Mit einer großzügigen Wohnfläche von rund 160 m<sup>2</sup> und weitläufigen, optimal geschnittenen Räumen bietet dieses Haus außergewöhnlich viel Platz für individuelle Gestaltung und persönliche Entfaltung. Der Erstbezug garantiert ein Wohngefühl auf höchstem Niveau – alles ist neu, hochwertig ausgeführt und bereit, von Ihnen mit Leben erfüllt zu werden.

Die Immobilie überzeugt durch eine fabelhafte Raumaufteilung und ein bis ins Detail durchdachtes Wohnkonzept, das Komfort, Ästhetik und Funktionalität perfekt miteinander verbindet.

## Highlights dieser besonderen Immobilie:

- Technikraum mit zusätzlicher Stauraumfunktion und Terrassentür zur sonnigen Westterrasse – ideal auch als Garderobenerweiterung
- Toiletten auf beiden Ebenen, jeweils mit Waschbecken und Fenster
- Stilvolles Badezimmer mit Fenster, großzügiger Walk-in-Dusche sowie dimmbarer LED-Deckenleuchte mit integriertem Lautsprecher
- **Flächenbündige Holztüren** im gesamten Wohnbereich
- 3 großzügige Schlafzimmer im Obergeschoss, das Hauptschlafzimmer mit **angrenzendem, tagesbelichtetem Ankleideraum**
- ca. **52 m<sup>2</sup> großer, offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich** als Herzstück des Hauses mit beeindruckender Glasfront und Zugängen zur Terrasse
- Moderner betonierter Kaminofen im Wohnzimmer als stimmungsvolles Zentrum für gemütliche Stunden
- rund **65 m<sup>2</sup> große, süd-westlich ausgerichtete Terrasse** – perfekt für sonnige Nachmittage und ein Kaltgetränk Ihrer Wahl
- Heller Kellerersatzraum mit Tageslicht, vorbereitet für Sauna sowie ausgestattet mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner



- Großzügiges Carport mit Platz für mindestens zwei Fahrzeuge
- Überdachter und sauber integrierter Müllplatz neben dem Carport
- Elektrische Rollläden an allen Fenstern und Terrassentüren sowie zusätzlich integrierte Insektenschutzgitter
- Besonders lichtdurchflutetes, freundliches Raumkonzept im gesamten Haus
- Zahlreiche Stauraumlösungen für ein aufgeräumtes Wohngefühl
- Fußbodenheizung und Warmwasseraufbereitung über eine effiziente Luftwärmepumpe
- Hochwertige Steinfensterbänke für ein harmonisches und langlebiges Gesamtbild
- Die Innenräume bestechen durch **aufwendig veredelte Wandflächen** in venezianischer Spachteltechnik mit feinem **Marmormehl**, die eine edle, marmorartige Oberfläche erzeugen und den Räumen eine außergewöhnliche Tiefe, Eleganz und Wertigkeit verleihen.

Bei all den Highlights die auf rund 160 m<sup>2</sup> ihren Platz finden, sei ein kleiner Hinweis erlaubt: Das Haus liegt neben Zugschienen und ab und zu fährt ein Zug vorbei.

In der Praxis ist das jedoch wirklich kein Problem, kaum störend und für die meisten fast nicht wahrnehmbar. Ein kleiner Hinweis also, falls es für jemanden relevant sein sollte, ansonsten absolut halb so wild angesichts der vielen Vorzüge dieser Immobilie.

Ich freue mich auf Ihren Anruf unter der Nummer [+43 650 5344349](tel:+436505344349), Katrin Lauritsch, **LUMEN Immobilien**.

Die Angaben erfolgen nach bestem Wissen, basieren auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://lumen-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://lumen-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <750m

Apotheke <5.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.250m

Kindergarten <5.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <4.250m

Einkaufszentrum <10.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <5.500m

Bank <5.500m

Post <750m

Polizei <3.250m

### **Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <1.750m

Bahnhof <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap