ACHTUNG: Luxus - Villa mit Penthouse und Seeblick am Achensee



Objektnummer: 447

Eine Immobilie von partner4immo gmbh

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6212 Maurach
Baujahr:	2015
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	269,42 m²
Nutzfläche:	528,92 m²
Bürofläche:	259,50 m²
Zimmer:	9
Bäder:	2
WC:	5
Terrassen:	1
Stellplätze:	8
Heizwärmebedarf:	A 18,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,05

Infos zu Preis:

Der Kaufpreis versteht sich netto zzgl. MwSt. MwSt. Überrechnung vom Finanzamt möglich

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

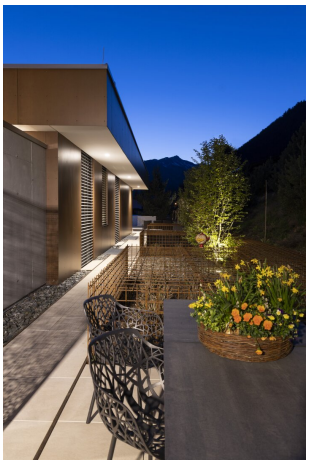
Ihr Ansprechpartner



Claudia und David Schmied

























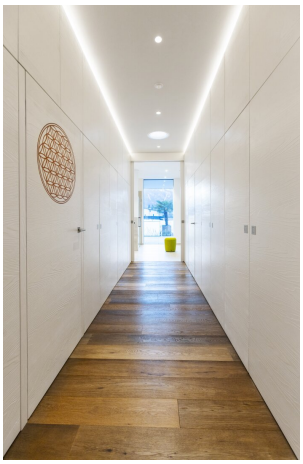


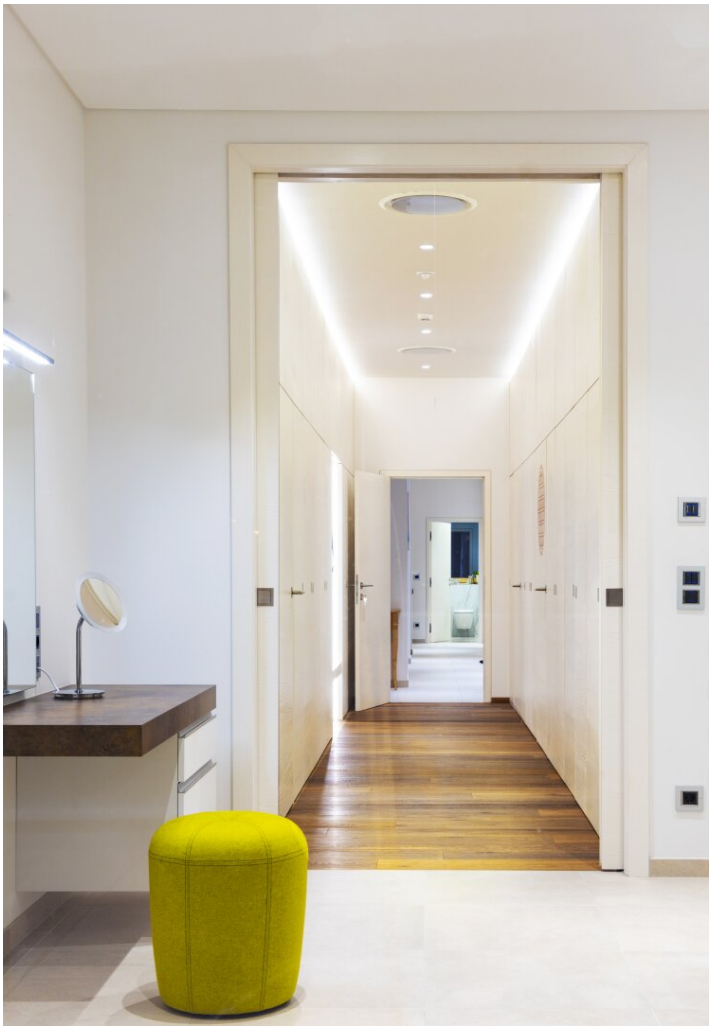






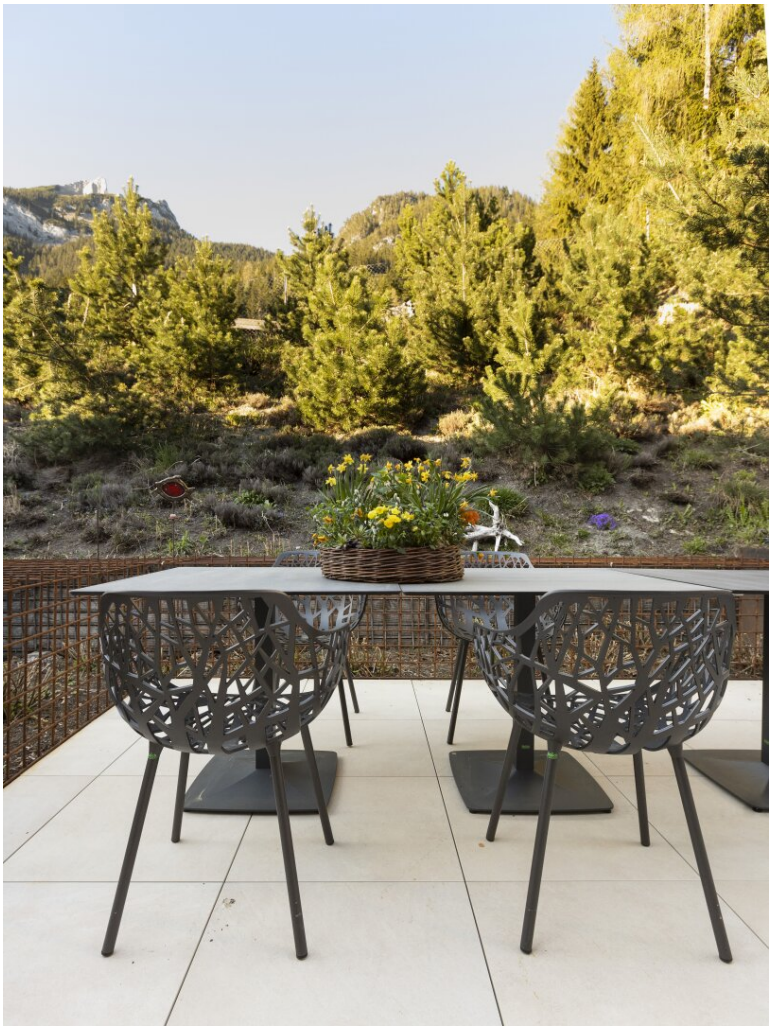




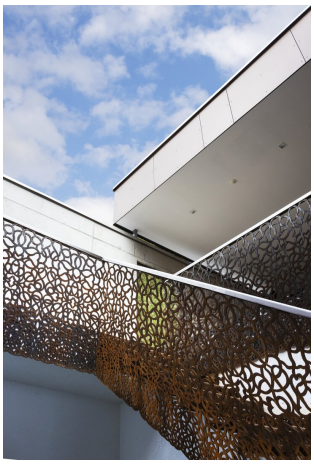


















Bitte nutzen Sie unseren Link

zur 360° Tour
(siehe Text)

partner4immo
die immobilienmakler

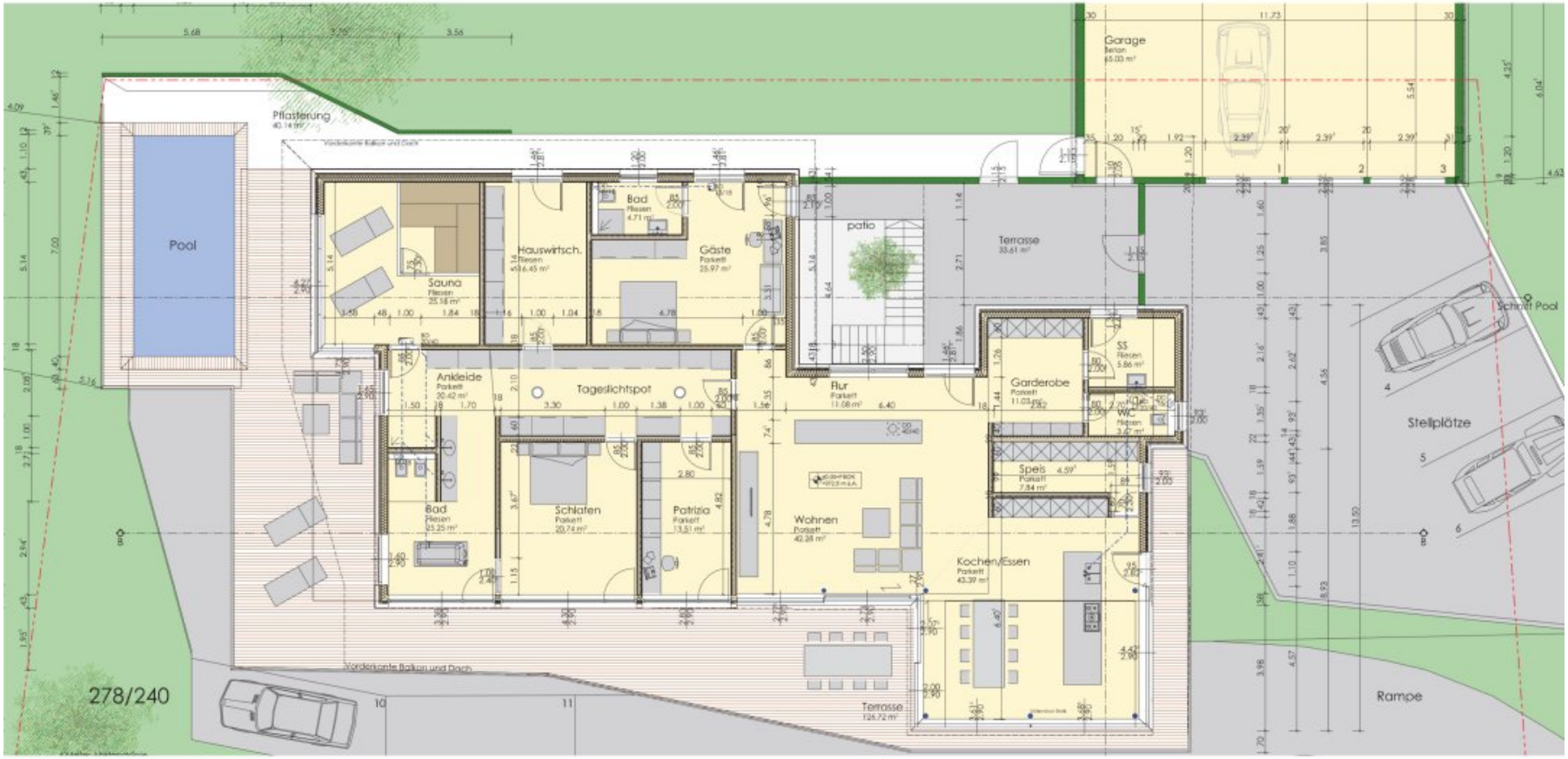
Bitte besuchen Sie für
entfernte oder unklickbare
Links unsere
sichere Homepage, dort stehen
Ihnen alle Infos zum Objekt
zur Verfügung.
www.partner4immo.at

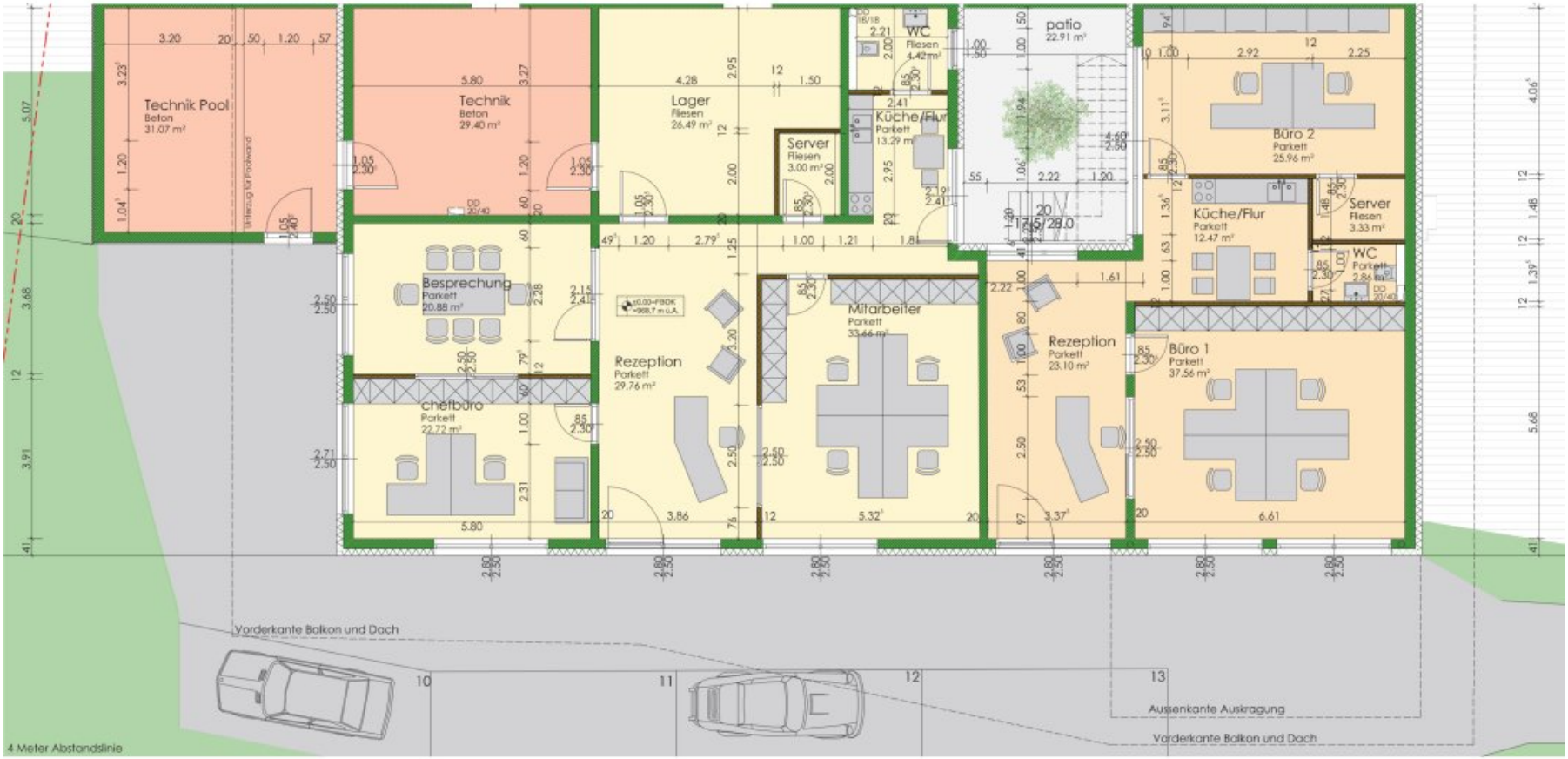


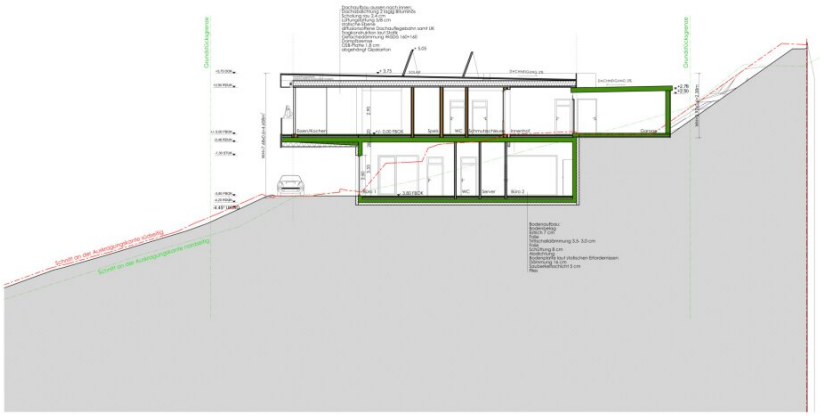
Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich


Garage
Beton
65.03 m²
Pflasterung
40.14 m²
Pool
Bad
Fliesen
4.71 m²
Hauswirtsch.
Fliesen
9.16.45 m²
Gäste
Parkett
25.97 m²
Sauna
Fliesen
25.16 m²
patio
Terrasse
33.61 m²
Schnell Pool
Stellplätze
Ankleide
Parkett
20.42 m²
Tageslichtspot
Flur
Parkett
11.08 m²
Garderobe
Parkett
11.03 m²
SS
Fliesen
5.86 m²
WC
Fliesen
3.67 m²
Speis
Parkett
7.34 m²
Bad
Fliesen
25.25 m²
Schlafen
Parkett
20.74 m²
Patrizia
Parkett
13.51 m²
Wohnen
Parkett
42.28 m²
Kochen/Essen
Parkett
43.39 m²
Terrasse
126.72 m²
Rampe
278/240


Technik Pool
Beton
31.07 m²
Technik
Beton
29.40 m²
Lager
Fliesen
26.49 m²
Server
Fliesen
3.00 m²
WC
Fliesen
1.42 m²
Küche/Flur
Parkett
13.29 m²
patio
22.91 m²
Büro 2
Parkett
25.96 m²
Küche/Flur
Parkett
12.47 m²
Server
Fliesen
3.33 m²
WC
Parkett
2.86 m²
Besprechung
Parkett
20.88 m²
Rezeption
Parkett
29.76 m²
Mitarbeiter
Parkett
33.46 m²
Rezeption
Parkett
23.10 m²
Büro 1
Parkett
37.56 m²
chefbüro
Parkett
22.72 m²
Vorderkante Balkon und Dach
Aussenkante Auskragung
Vorderkante Balkon und Dach
4 Meter Abstandslinie



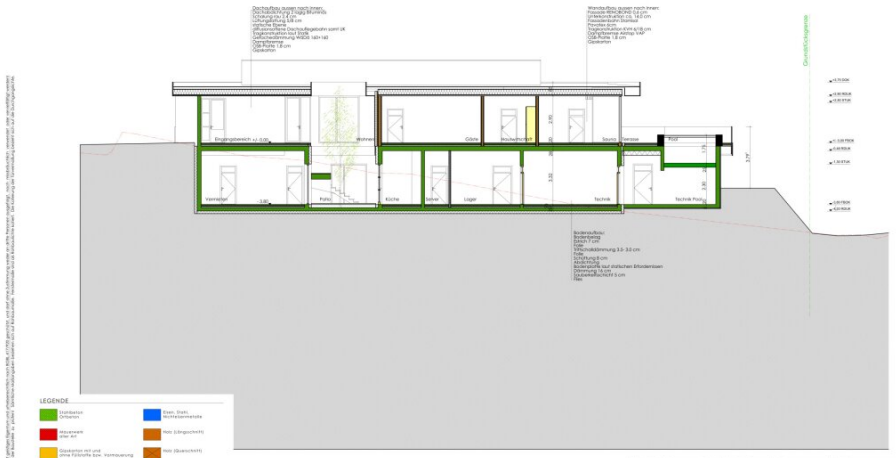
LEGENDE

Gebäudeteile Umfassen	Eisen, Stahl, Schwermetalle
Mauerwerk aller Art	Holz (Längsschnitt)
Glasarten mit und ohne Füllstoffe bzw. Vormauerung	Holz (Querschnitt)
Wärmedämmung (weich) aller Art	Asbest aller Art
Wärmedämmung (hart) aller Art	Altbestand aller Art

WD wasserdicht

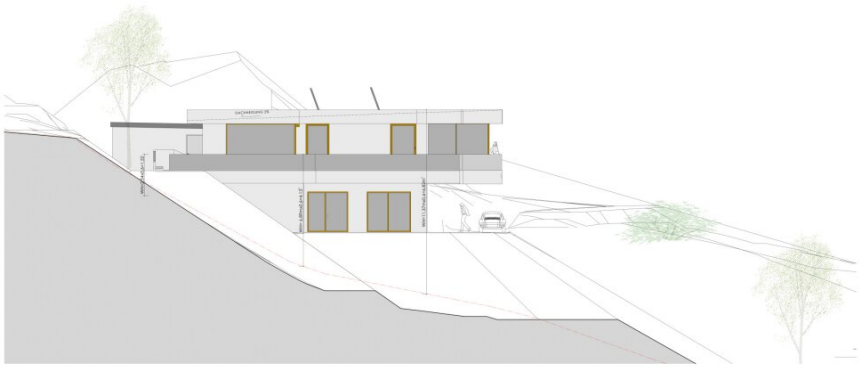
Bauherrenschaft, Adresse: KTZ-3 m.b.A.	Architektenschaft, Adresse: TRON KG MMS + BDB + PUGA	Datum: 28/07/2014	Verfasser: DI Mario Schneidbach
Projekt: NEUBAU RIEHEN - u. Bürohaus EDGER	Grundstück: Chrischyn EDGER GMO	Adresse: 101 Eben am Achensee Tel. 2797/40	
Plan-Inhalt: EINREICHUNG		Schnitt A -A m. HB	

KOTAI ALTENGRUBER ARCHITEKTEN



Architektur, Gebäude	Adresse und Katastral	Datum	Planverfasser
KG2.0 m.ü.A.	9824 RD Weiß - EZ.Nr. 1024	28/07/2014	DI Mario Schneidbach
Bauherr	Grundstück		
NEUBAU RIGHI- u. Bürohaus EGGER	Christoph EGGER GmbH	EO-Straße am Achensee Grst. 3790/240	
Planinhalt		Maßstab	
EINREICHUNG		Schnitt Pool m. WB	

KOTAI ALTENGRUBER ARCHITEKTEN



LEGENDE

WD wasserdicht

Architektur: Gerhard Kotai	Architektur: Andreas Gruber	Datum: 28.07.2014	Gezeichnet: DI Mario Schneidbach
Bauherr: NEUBAU WOHN- u. Bürohaus EDGER	Grundstück: Christoph EDGER GmbH	Adresse: 101 Boden am Achensee Gp. 2790/40	
Plan: EINREICHUNG		Ansicht Nord m_100	

KOTAI ALTENGRUBER ARCHITEKTEN



LEGENDE

Gebäudeteile Ortbeton	Kunst. Stoff, Kunststoffbahnenfolie
Abdichtung aller Art	Holz (Längsschnitt)
Dämmplatten mit und ohne Fußschräfte bzw. Voranbauung	Holz (Querschnitt)
Wärmedämmung (weich) aller Art	Holzbruch aller Art
Wärmedämmung (hart) aller Art	Arbeitsfuge aller Art
WD wasserdicht	

PROJEKTLEITUNG ATELIER G.A.	PROJEKTNUMMER PROV 65 Nr65 +65/01-ausA	DATUM 28/07/2014	GEZEICHNET Dr.Mario Schneiderbauer
BAUORT NEUBAU WOHN-u. Bürohaus EGGER	PROJEKTANT Christoph EGGER GMBO	AUFTRAGGEBER EG Ebser-am Achensee Ges. 278/140	
INHALT EINREICHUNG		MAßSTAB 1:100 DIN A0	

KOTAI AUTENGRUBER ARCHITEKTEN



LEGENDE

WD wasserdicht

KFZ-B m.S.A.	FRCM-EC-M45 + 60.0 + H.A.	28.07.2014	DI Mario Schneidbach

NEUBAU WOHN- u. Bürohaus EDGER	Christoph EDGER GMO	KG Klam am Attersee Gst. 278/240	KOTAI ALTENGRUBER ARCHITEKTEN

EINREICHUNG	ANSICHT OST	m_150



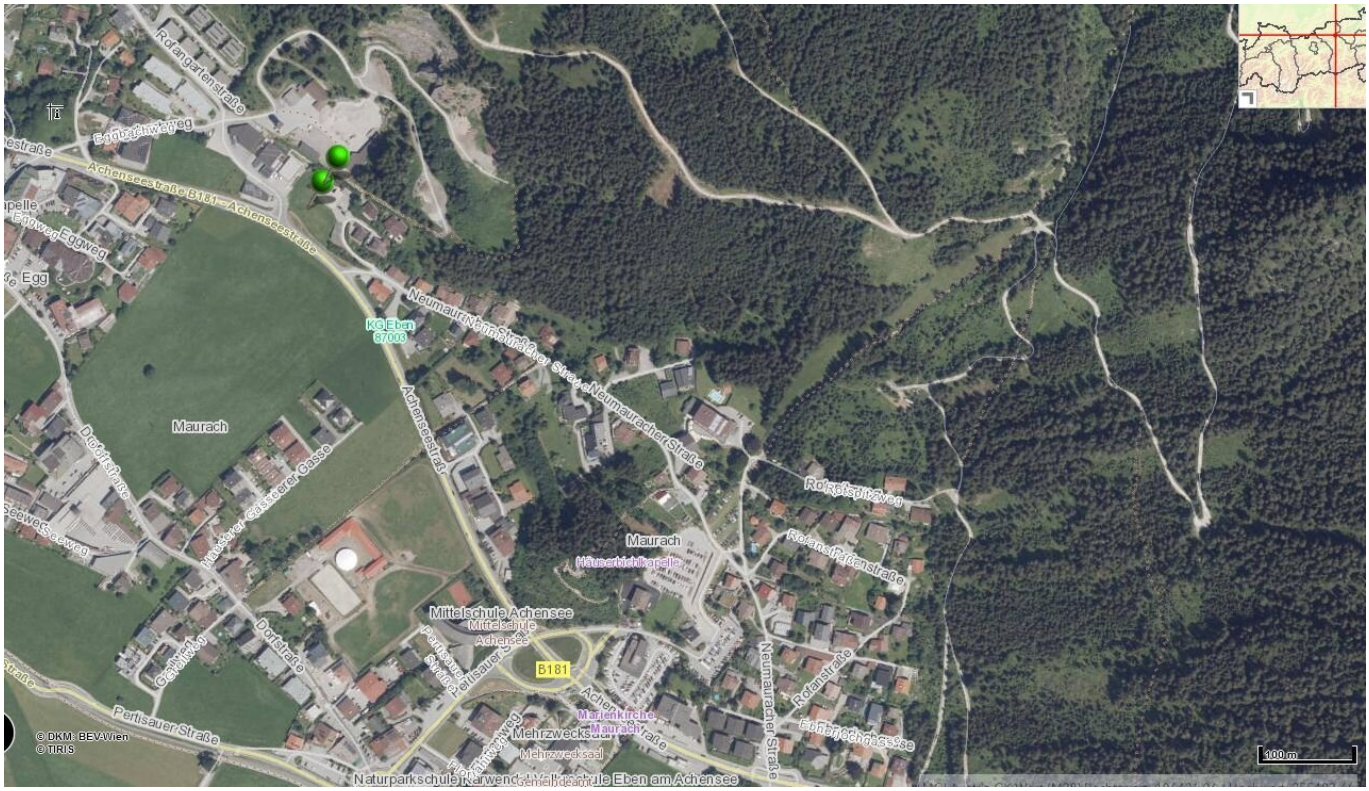
LEGENDE

WD wasserdicht

EINREICHUNG

KOTAI ALTENGRUBER ARCHITEKTEN


77
70
KG Eben
87003
68
66
62
64
Neumarkterner Straße
© BKM: BEVA Wien
© TIRIS
10 m


Rotangerstraße
Achenseestraße B181 – Achenseestraße
Egg
KG Eben
67003
Maurach
Achenseestraße
Neumaurach
Neumaurach
Neumaurach

Objektbeschreibung

Anbei finden Sie den 360° Rundgang: https://tour.partner4immo.at/W516

(sollte der link nicht funktionieren - wird auf manchen Immobilienportalen deaktiviert - bitten wir Sie auf unserer Homepage den Link beim Objekt selbst anzuklicken) : partner4immo.at

Zum Verkauf steht eine luxuriöse und elegante Designervilla mit direktem Seeblick am Achensee.

Das 2014 errichtete Gebäude verfügt über eine Gesamtnutzfläche von ca. 528m², welche sich auf zwei getrennten Etagen aufteilen.

Die untere Etage bietet sich als gewerbliche Einheit an, welche als Büro, Arztpraxis, Kanzlei, touristische Vermietung, Firmenresidenz, etc. nutzbar ist. Sie erstreckt sich auf ca. 259m² Nutzfläche welche auch abteilbar wäre.

Durch die Möglichkeit der Unterteilung, können einzelne Teilbereiche extern vermietet werden, oder es könnten zwei gewerbliche Ferienwohnungen ausgebaut werden.

Aussenparkplätze für Mitarbeiter und Gäste sind vor dem Untergeschoss ausreichend vorhanden.

Im Obergeschoss befindet sich die luxuriöse Penthousewohnung, welche durch die Hanglage direkt begeh- und befahrbar ist, samt Aussenparkplätzen sowie einer 65m² großen Garage für 3 PKW und großer Zusatznutzfläche.

Der Zugang erfolgt über ein geräumiges, teilweise überdachtes Atrium, welches gleichzeitig einen Patio-Treppenzugang zum Untergeschoss beherbergt, sowie einen Zugang zur hinteren Ruheterrasse mit frostsicherer Warmwasser-Aussendusche und atemberaubendem Bergblick.

Über eine private Schmutzschleuse einerseits sowie einem repräsentativen Eingang, gelangt man auf zwei Wegen ins Haus. Hinter beiden Eingängen erwartet den Besucher eine 11m² große Garderobe und ein 11m² großer Entreeflur.

Der enorm großzügige Wohn-Küchenbereich, mit komplett rundum bodentiefen Panoramascheiben, bietet ein unverbaubares und atemberaubendes See- und Bergpanorama.

Seine enorme Größe von 85m² lässt die große Sofalandschaft, den großen Esstisch für 10 Personen und die über 4 Meter mal 1,20m große Küchentheke locker möbliert wirken.

Die Luxusküche bietet viele Features wie Weinkühlschrank, Dampfgahrer, eingebautem Dunstabzug, etc. mit Markengeräten wie Miele und Liebherr.

Eine zusätzliche, abgetrennte Pantryküche samt Speis, komplettiert das luxuriöse Setting.

Im Wohnzimmerbereich verwöhnt die Gäste ein täuschend echtes Gas-Kaminfeuer mit echter Flamme und wohliger Wärme.

Zusätzlich ist noch ein Kachelofen in modernstem Design verbaut welcher mit Holz beheizt wird und ebenfalls eine kuschelige und natürliche Wärme zaubert.

Der Wohnbereich besteht aus 4 Zimmern, alle mit Terrassenzugang und zwei davon mit eigenem Badezimmerzugang. Das ca. 26m² große Gäste- oder Personalzimmer besitzt ein komplettes eigenes Badezimmer mit WC und begehbarer Dusche. Der ca. 21m² große Masterbedroom bietet einen direkten Zugang zum Spabad, mit einer Badewanne in der mitte des Raumes, welche einen Panoramablick auf See und Berge aus den bodentiefen Fenstern ermöglicht. Das Bad verfügt über einen eigenen Terrassenzugang und führt über eine Ankleide direkt weiter in den ca. 25m² großen Saunabereich.

Ein über 13m² großes Büro/Schlafzimmer sowie ein über 16m² großer Hauswirtschaftsraum, welcher auch als Zimmer umfunktioniert werden könnte, komplettieren die obere Etage.

Die ca. 126m² große Terrasse bietet neben dem atemberaubenden Panorama, auch eine Vorbereitung für einen Aussenpool im Aussmass von 7m x 3m, welcher sich direkt vorm Saunabereich befindet.

Die bereits in Beton gegossene Wanne, sowie einiges an Pooltechnik im Untergeschoss, ist bereits vorhanden und vorinstalliert, und müsste nur mit einer Beschichtung oder Edelstahlwanne samt ein wenig Technik komplettiert werden.

Das gesamte Gebäude ist mit modernster Technik ausgestattet, wie BUS-System, Alarmanlage, Brandmeldeanlage, kontrollierter Wohnraumlüftung samt Wärmerückgewinnung, Serverraum, Highspeed Internetanlage, PV Anlage, etc.pp.

Die Fussbodenheizung samt aktiver Wohnraumlüftung bringen dauerhaft und permanent frische Bergluft wohl temperiert in die Räume und erzeugen ein angenehmes Wohlfühlklima.

Daten auf einen Blick:

- ca.528m² Nutzfläche (OG ca. 269m², EG ca. 259m²)

- 4-5 Zimmer Penthouse

- 3 Garagenplätze und über 10 Aussenstellplätze

- Sauna

- BUS-System

- Alarmanlage,

- Wohnraumlüftung

- PV Anlage

- Poolvorbereitung

- ca. 126m² Panoramaterrasse

- Luxusküche

- Pantry

- 3 WC und 2 Badezimmer im OG

- 2 WC im EG

- Kamin

- Designer Kachelofen

- aktive Wohnraumlüftung

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <4.500m
Klinik <10.000m

Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <5.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap