NEUER PREIS - VILLA MARIE – VIEL HAUS, VIEL POTENZIAL UND RAUM FÜR EIGENE IDEEN



Objektnummer: 5753/516648016

Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4755 Zell an der Pram
Baujahr:	2020
Nutzfläche:	335,81 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	4
Heizwärmebedarf:	B 32,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,46
Kaufpreis:	849.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Johann Gattermaier

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär
Linzer Straße 26
4701 Bad Schallerbach

T +43 699 11949413
H +43 699 11 94 94 13

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur








immobilienbär


immobilienbär


immobilienbär


immobilienbär


immobilienbär


immobilienbär



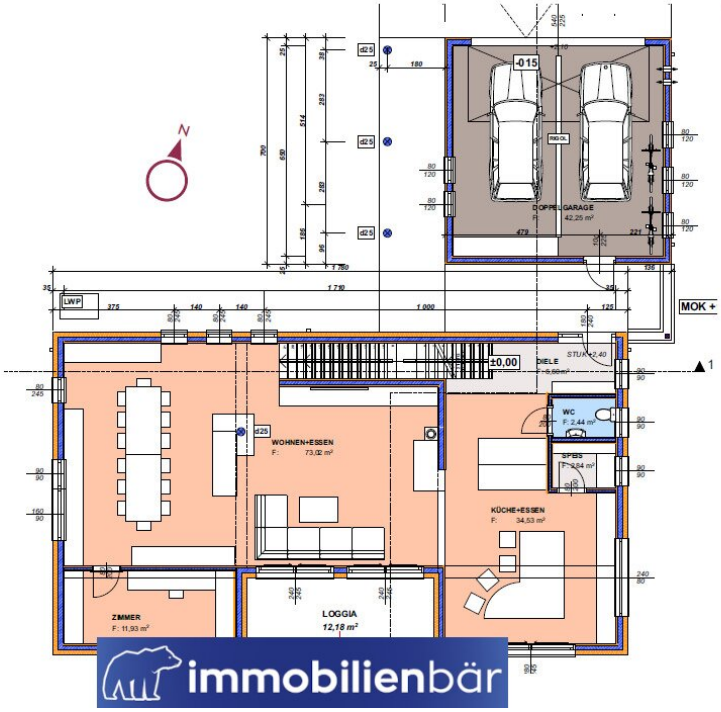




PLAN EG

VILLA MARIE

Diele	6,60 m²
WC	2,44 m²
Speis	2,84 m²
Küche/Essen	34,53 m²
Wohnen/Essen	73,02 m²
Zimmer	11,93 m²
GESAMT	**131,36 m²**
Loggia	12,18 m²
Garage	42,25 m²

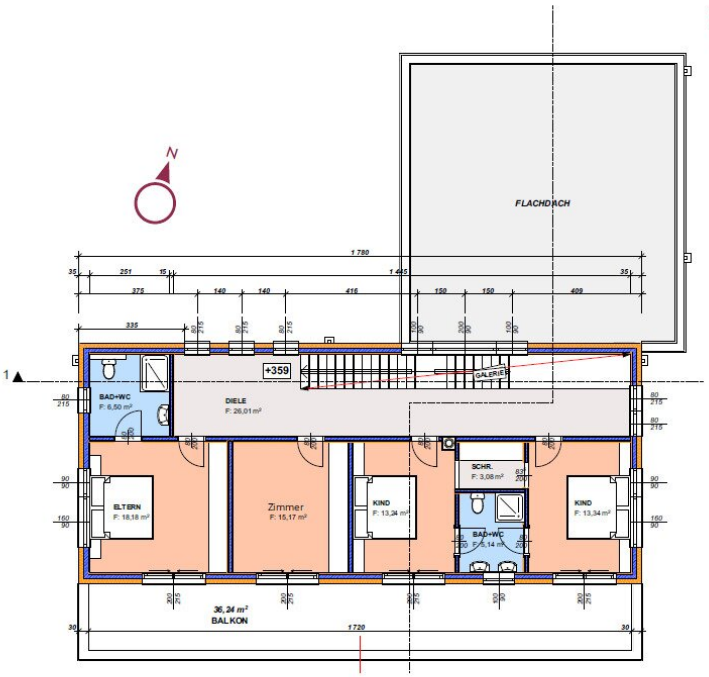


immobilienbär

PLAN OG

Diele	26,01m²
Bad/WC	6,50 m²
Schlafzimmer	18,18 m²
Zimmer	15,17 m²
Kind 1	13,24 m²
Kind 2	13,34 m²
Kinder Bad/WC	5,14 m²
Schrankraum	3,08 m²
GESAMT	**100,66 m²**
Balkon	36,24 m²

VILLA MARIE

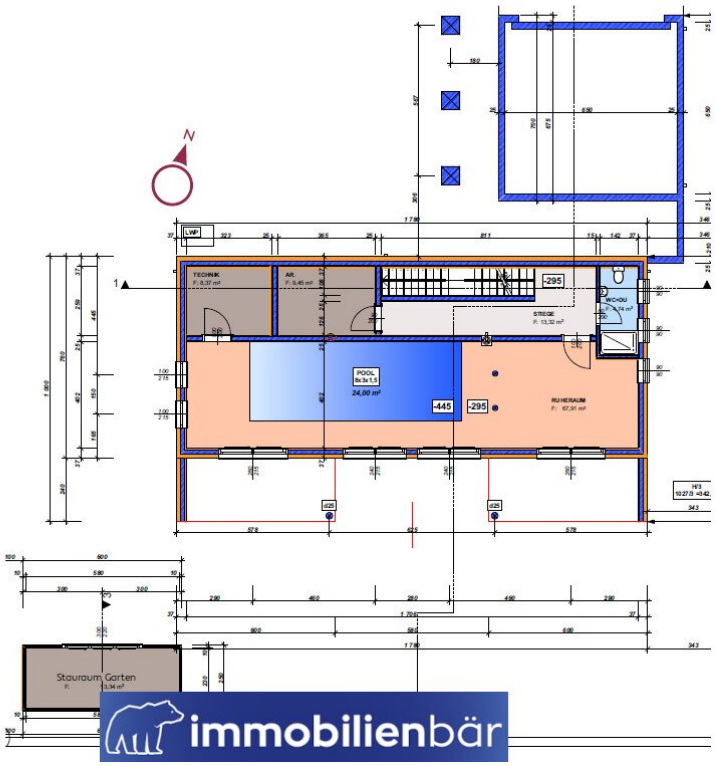


immobilienbär

PLAN UG

VILLA MARIE

Stiege	13,32 m²
WC/Dusche	4,74 m²
AR	9,45 m²
Technik	8,37 m²
Ruheraum	67,91 m²
GESAMT	**103,79 m²**
Pool	24,00 m²
Stauraum Garten	13,34 m²



immobilienbär

Objektbeschreibung

Wer viel Platz, eine gute Substanz und moderne Haustechnik zu einem attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnis sucht, findet hier eine besonders interessante Gelegenheit. Die Villa Marie bietet außergewöhnlich viel Raum für Wohnen, Familie und persönliche Entfaltung. Ein großzügiges Haus mit einer soliden Basis, bei dem lediglich kleinere Fertigstellungsarbeiten noch Raum für die eigene Handschrift lassen.

Schon beim Eintreten spürt man: Dieses Haus wurde mit Anspruch und viel Liebe zum Detail geplant. Ein Zuhause, das nicht nur durch seine Größe, sondern vor allem durch das Gefühl, sofort angekommen zu sein, besticht. In sonniger

Hügellage von Zell an der Pram erwartet Sie ein Haus, das moderne Technik, großzügige Architektur und Wohnkomfort auf besondere Weise verbindet. **WEITE UND ELEGANZ.**

Großzügige Räume mit einer beeindruckenden Raumhöhe von 3,35 m im Erdgeschoss und 3,2 m im Obergeschoss schaffen ein offenes und luftiges Wohngefühl.

Das gesamte Haus strahlt eine **elegante Atmosphäre** aus. Die großen, dreifach verglaste Fenster lassen viel Tageslicht herein und eröffnen einen wunderbaren Blick Richtung Süden. Gleichzeitig sorgen Rollläden im ganzen Haus – intelligent gesteuert über das Smart-Home-System von Loxone in Kombination mit KNX – für Komfort, Privatsphäre und Energieeffizienz.

Der gemütliche Kamin bildet das Herzstück des Hauses und schafft an kühleren Tagen eine warme, behagliche Stimmung. Das perfekte Wohngefühl rundet ein durchdachtes Lichtkonzept ab. Große Fensterflächen durchfluten das Haus mit Tageslicht und eröffnen einen wunderschönen Blick in Richtung Süden. Licht, Luft und Raum gehen hier eine **harmonische** Verbindung ein und schaffen eine Atmosphäre, die gleichzeitig repräsentativ und gemütlich wirkt.

EIN ORT ZUM ANKOMMEN.

Auch technisch überzeugt die Villa Marie auf ganzer Linie. Das besondere Magu-Bausystem mit Beton und Styroporschallsteinen sorgt für hervorragende Stabilität, Dämmung, ein angenehmes Raumklima. Beheizt wird das Niedrigenergiehaus nachhaltig über eine moderne Luftwärmepumpe in Kombination mit einer komfortablen Fußbodenheizung – für wohlige Wärme in jedem Raum. Ein weiteres Highlight befindet sich im Untergeschoss: ein eigenes Hallenbad.

Die Vorbereitungen sind bereits getroffen – Einige Details, Fliesen und Poolfolie fehlen noch – und somit besteht die Möglichkeit, diesen Bereich ganz nach den eigenen Vorstellungen zu

vollenden. Ein privater Wellnessbereich direkt

im eigenen Zuhause. Praktisch und komfortabel zugleich ist die großzügige Doppelgarage, während im Garten ein charmantes Gartenhaus zusätzlichen Platz für Freizeit, Hobbys oder entspannte Stunden im Grünen bietet.

Die Villa Marie ist mehr als nur ein Haus. Sie ist ein Ort zum Ankommen, zum Durchatmen und zum Leben – mit viel Raum, moderner Technik und einer besonderen Atmosphäre, die man vom ersten Moment an spürt.

Highlights:

- Herrlicher Südwest Panormablick
- Großzügige Raumhöhen
- Geplanter Indoor-Pool im Untergeschoss – Vorbereitung bereits vorhanden (Details, Fliesen und Poolfolie fehlen noch)
- Hochwertige Fenster mit 3-fach Verglasung
- Rollläden im gesamten Haus
- Modernes Smart-Home-System (Loxone in Kombination mit KNX) mit automatisierter Rollladensteuerung
- Durchdachtes Lichtkonzept im gesamten Haus
- Niedrigenergiehaus
- Stilvoller Kamin im Wohnzimmer
- Korkvinylboden für ein angenehmes Wohngefühl

- Innovatives Magu-Bausystem mit Beton und
- Styroporschallsteinen – für Stabilität und hervorragende Dämmung
- Energieeffiziente Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Großzügige Doppelgarage
- Gartenhaus für zusätzlichen Stauraum oder Freizeitnutzung

Möglichkeit für die Fertigstellung:

Bei diesem Anwesen fehlen noch ein paar Details wie zB.: Terrassenplatten außen, Logia-Bodenbeläge, etc.

Hier kann man noch seinen eigenen Geschmack einfließen lassen für die Fertigstellung des Objekts.

Am besten einfach mal unverbindlich besichtigen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <2.500m
Post <1.000m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap