

## Villa "Lichtspiel"



**Objektnummer: 16405**

**Eine Immobilie von CL-immogroup GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                             |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus                        |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                  |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4776 Diersbach              |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2022                        |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                   |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                      |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 223,16 m²                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 6                           |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                           |
| <b>WC:</b>                           | 3                           |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 36,90 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A+</b> 0,61              |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 899.000,00 €                |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                             |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Stephan Wollschläger**

CL-immogroup GmbH  
Rainerstraße 12  
5310 Mondsee

H +43 664 / 40 30 502









## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses neuwertige Einfamilienhaus, 2022 in ruhiger Siedlungslage erbaut, vereint modernen Stil, lichtdurchflutete Räume und exklusive Ausstattung auf drei Ebenen.

### Warum Sie dieses Haus lieben werden:

- **Flexibilität pur:** Die unterste Etage mit ca. 80 m<sup>2</sup> verfügt über eine eigene Küche und ein Bad mit Dusche und WC – ideal als separate Wohnung, Homeoffice oder Atelier. Kinder im jugendlichem Alter freuen sich über einen eigenen Rückzugsbereich.
- **Licht & Raum:** Große Glasflächen im Erd- und Obergeschoss und die offene Galerie schaffen ein helles, luftiges Wohnambiente, das sofort begeistert. Der über 70 m<sup>2</sup> große luftige Raum im Erdgeschoss, ausgestattet mit einer modernen Küche, bietet viel Platz für Ihre individuelle Gestaltung. Von hier aus gelangen Sie auf die sonnige Poolterrasse und den liebevoll angelegten Garten.
- **Hochmoderne Technik:** Fußbodenheizung über Luftwärmepumpe sorgt für wohlige Wärme, die 5 kWp Photovoltaikanlage für nachhaltige Energie.
- **Luxuriös wohnen:** Hochwertige Materialien, modernes Design und ein durchdachter Grundriss verbinden Komfort und Eleganz.
- **Ihr privates Paradies:** Entspannen Sie im eigenen Swimmingpool (24,50 m<sup>2</sup>) und genießen Sie sonnige Stunden mit Familie und Freunden auf der XL-Terrasse.
- **Praktisch & komfortabel:** Ein Doppelcarport ist direkt an das Haus angeschlossen und bietet Parkmöglichkeiten.

Dieses Haus ist nicht nur ein Wohnraum – es ist ein Statement für modernen Lifestyle, Komfort und Flexibilität.

Perfekt für Familien, Paare oder Berufstätige, die Wohnen, Arbeiten und Entspannen optimal verbinden möchten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.