MUSIK, NATUR und LUXUS | Traumvilla mit Vielzweck-Tonstudio | großzügiger Außenbereich mit Pool | Photovoltaik | Smart-Home-System | Naturpanorama



Herbstversion

Objektnummer: 16851

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4616 Weißkirchen an der Traun
Baujahr:	2015
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	445,85 m²
Nutzfläche:	734,11 m²
Bürofläche:	105,27 m²
Zimmer:	12
Bäder:	2
WC:	4
Terrassen:	1
Stellplätze:	8
Keller:	88,82 m²
Heizwärmebedarf:	B 39,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Kaufpreis:	1.495.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.036,48 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

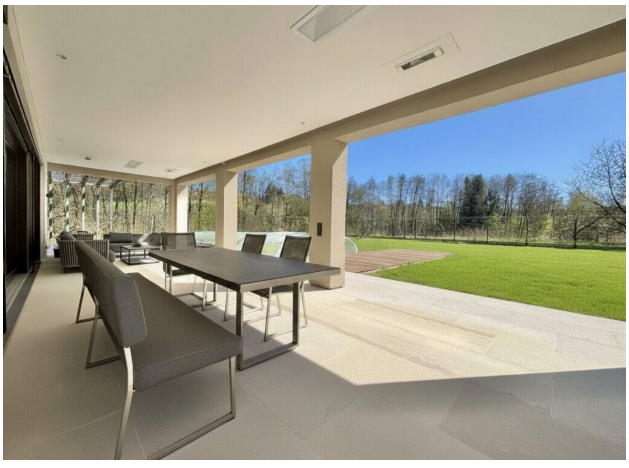


Alexander Ringsmuth

Alexander Ringsmuth GmbH



















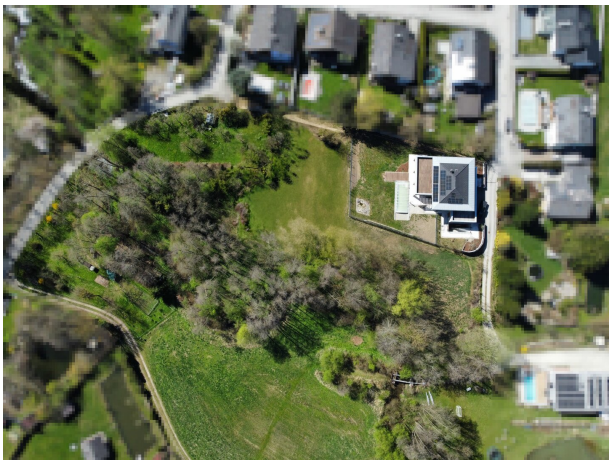


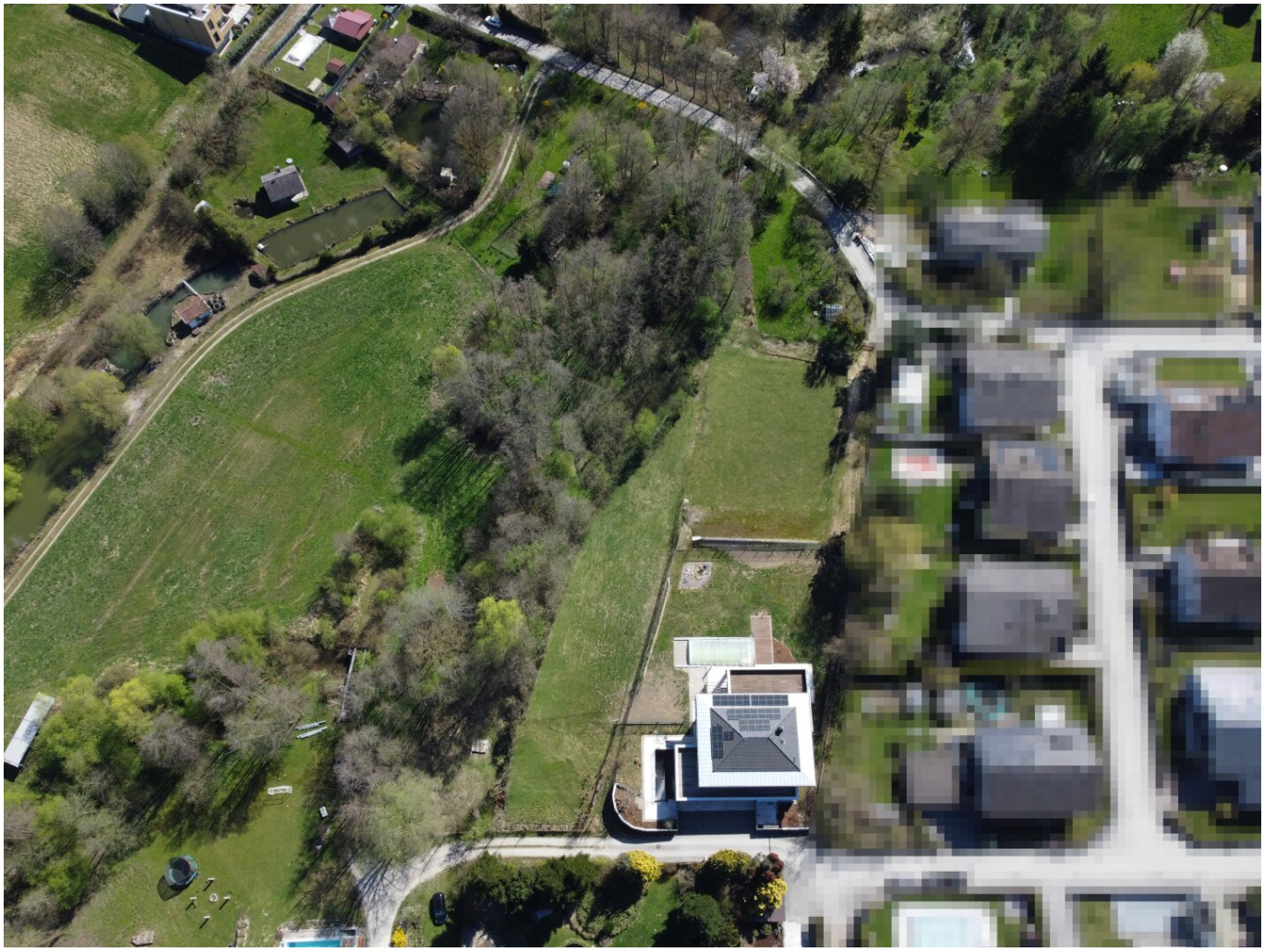






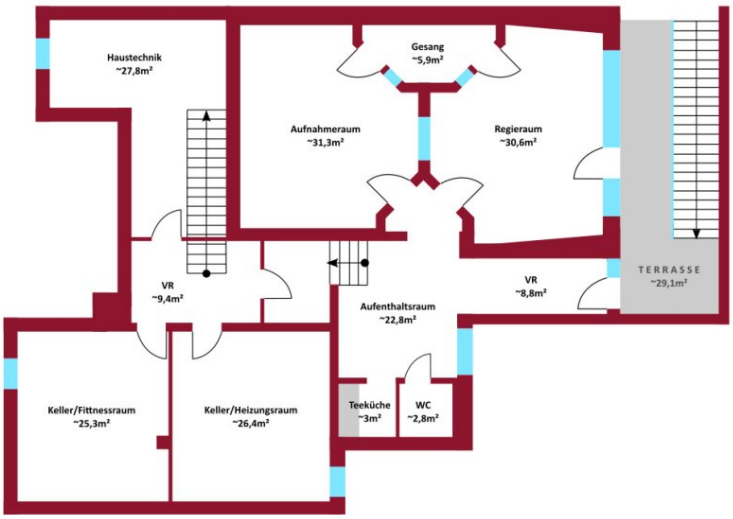


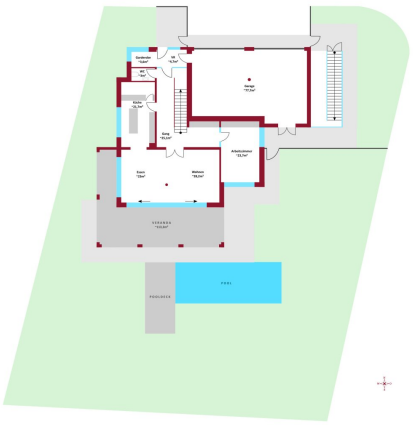


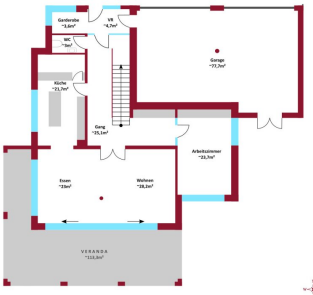






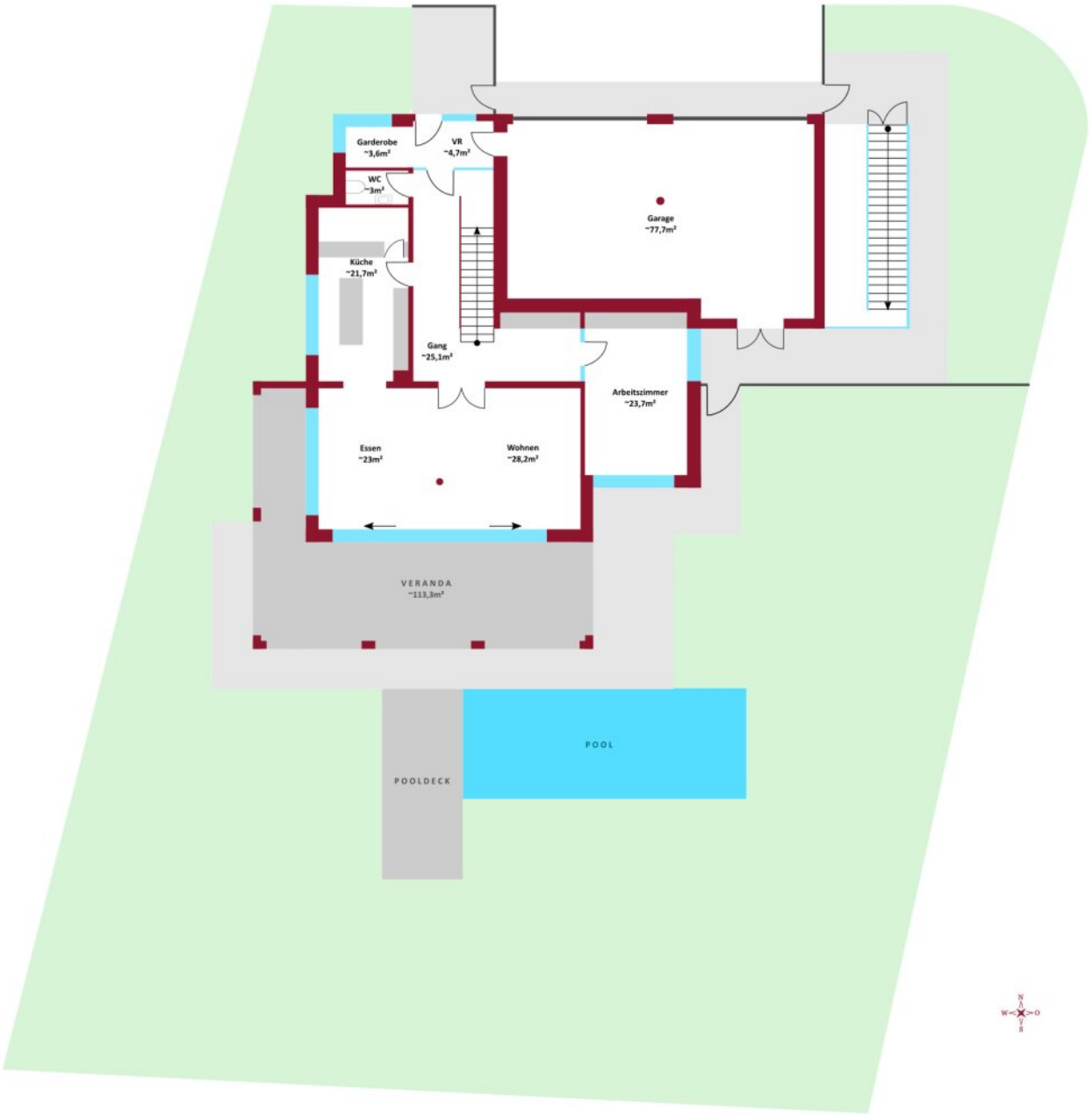

Haustechnik
~27,8m²
Gesang
~5,9m²
Aufnahmeraum
~31,3m²
Regieraum
~30,6m²
VR
~9,4m²
Aufenthaltsraum
~22,8m²
VR
~8,8m²
TERRASSE
~29,1m²
Keller/Fittnessraum
~25,3m²
Keller/Heizungsraum
~26,4m²
Teeküche
~3m²
WC
~2,8m²

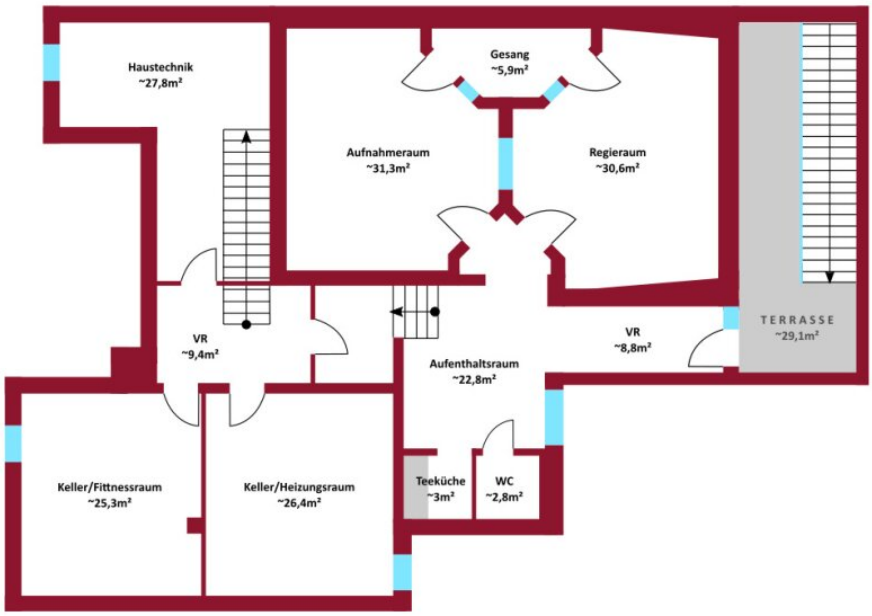


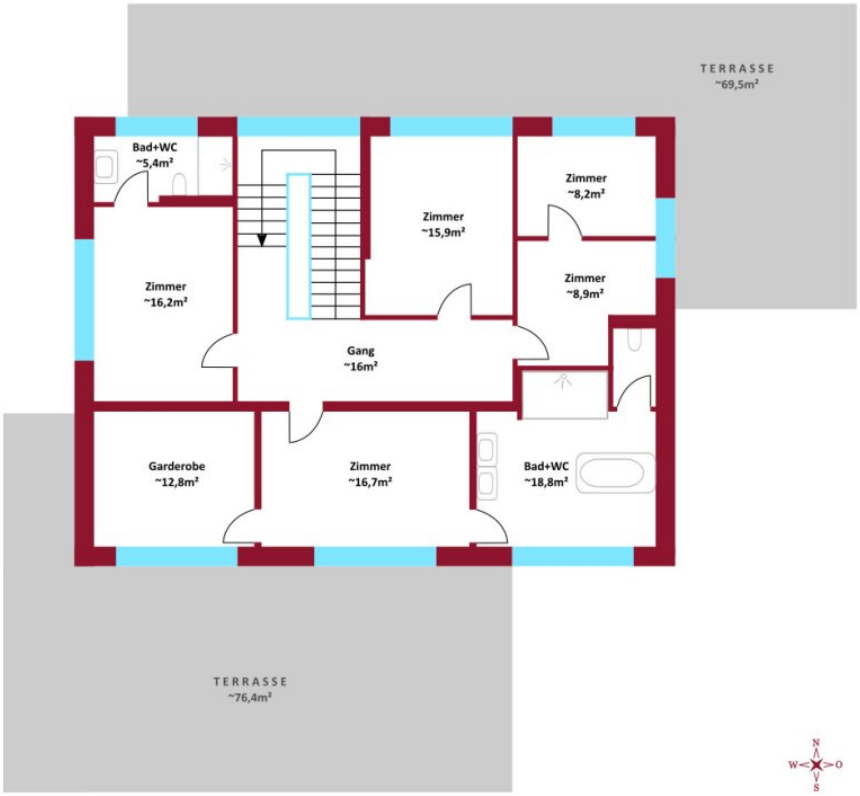



TERRASSE
~69,5m²
Bad+WC
~5,4m²
Zimmer
~15,9m²
Zimmer
~8,2m²
Zimmer
~16,2m²
Zimmer
~8,9m²
Gang
~16m²
Garderobe
~12,8m²
Zimmer
~16,7m²
Bad+WC
~18,8m²
TERRASSE
~76,4m²
N
W
O
S


Wir unterstützen Sie bei Ihrer WohnTraumfinanzierung!
Alexander Ringsmuth IMMOBILIEN
FINANZIERUNGEN BEREITS AB 10% EIGENMITTEL!
Kaufpreis 1.490.000,-- EUR
Kaufnebenkosten 149.000,-- EUR
Abzgl. Eigenmittel 149.000,-- EUR
Gesamtkreditbetrag 1.341.000,-- EUR
Laufzeit in Jahren 47,5 40 30 20
Monatliche Rate € 4.670,52 5.043,22 5.880,37 7.646,97
Alle Angebote vorbehaltlich Bonitätsprüfung und Änderungen.


Garderobe
~3,6m²
VR
~4,7m²
WC
~3m²
Garage
~77,7m²
Küche
~21,7m²
Gang
~25,1m²
Arbeitszimmer
~23,7m²
Essen
~23m²
Wohnen
~28,2m²
VERANDA
~113,3m²
POOL
POOLDECK
N
W
O
S


Haustechnik
~27,8m²
Gesang
~5,9m²
Aufnahmeraum
~31,3m²
Regieraum
~30,6m²
TERRASSE
~29,1m²
VR
~9,4m²
VR
~8,8m²
Aufenthaltsraum
~22,8m²
Keller/Fittnessraum
~25,3m²
Keller/Heizungsraum
~26,4m²
Teeküche
~3m²
WC
~2,8m²
N
W
O
S


TERRASSE
~69,5m²
Bad+WC
~5,4m²
Zimmer
~8,2m²
Zimmer
~15,9m²
Zimmer
~16,2m²
Zimmer
~8,9m²
Gang
~16m²
Garderobe
~12,8m²
Zimmer
~16,7m²
Bad+WC
~18,8m²
TERRASSE
~76,4m²
N
W
O
S

Objektbeschreibung

Wo MUSIK, NATUR und LUXUS Daheim sind. Absolute Ruhelage, unverbaubarer Grünblick und eine Villa die mit vielen Extras punktet und die man nicht jeden Tag sieht.

Auf diesem großzügigen **Grundstück von rund 919 m²** (Bauland), ergänzt durch beeindruckende **6.252 m² idyllisches Grünland**, entfaltet sich ein privates Paradies, das Raum zum Durchatmen, Träumen und Gestalten bietet. **Diese außergewöhnliche Villa lässt keine Wünsche offen -** vom freundlichen **Wohnbereich in Südwestlage mit der Möglichkeit einer Wohnraumerweiterung (z. B. durch einen Wintergarten)?** bis zu einem besonderen **Außenbereich mit Pool - für entspannte Sonnenstunden, lange Sommerabende mit Freunden oder einfach beim Kaffee mit Blick ins Grüne.**

Die **Wohnfläche mit ca. 446 m²,** verteilt auf drei Ebenen, bietet viel Platz für Familie, Gäste und kreative Ideen:

Hauptgeschoss (ca. 133 m²) – Wohnen, Leben & Genießen auf höchstem Niveau: Die Wohnebene empfängt Sie mit einem **großzügigen hohen Eingangsbereich,** der durch **elegante Glaselemente** und **hochwertige Materialien** sofort ein Gefühl von **Exklusivität** vermittelt. Edler **Eichenboden** (Country Vulcano der Fa. Mafi), **hohe Räume, verdeckte Türbeschläge** sowie **außenliegende Beschattung** unterstreichen den modernen Wohnkomfort.

Herzstück dieser Ebene ist der weitläufige **Wohn- und Essbereich mit offenem Raumkonzept**, der durch seine **Helligkeit und Großzügigkeit** beeindruckt. Die **hochwertige Küche** mit angrenzender Speis erfüllt höchste Ansprüche an Design und Funktionalität. Ein zusätzliches Zimmer bietet sich ideal auch als **Homeoffice** an.

Der **Außenbereich** verwandelt sich in eine private Wohlfühloase: Ein **großzügiger Pool (ca. 10 x 4 m) mit Wärmepumpe**, Außendusche, stilvolle **Loungebereiche** laden zum Entspannen ein. In den Decken **integrierte Heizstrahler** ermöglichen auch an kühleren Tagen angenehme Stunden im Freien. Der Garten mit **Altbaumbestand** (Obstbäumen wie Walnuss-, Himbeer- und Kornelkirschenpflanzen etc.) schafft eine natürliche Atmosphäre und bietet Raum für Erholung und Genuss.

Kellergeschoss (Teilfläche mit ca. 89 m²) – Raum für Technik, Fitness & Kreativität: Das Kellergeschoss bietet weit mehr als nur klassische Lagerflächen. Neben einem Technik- und Heizungsraum steht Ihnen ein Raum als z.B. eigener **Fitnessbereich** zur Verfügung – ideal für Ihr persönliches Training in den eigenen vier Wänden.

Ein weiteres absolutes **Highlight** ist das **professionell ausgestattete Tonstudio mit separatem Eingang (ca. 105 m²)**. Dieses umfasst den Regieraum, den Aufnahmebereich,

den Gesangsraum, sowie eine kleine Küche und Sanitäranlagen. Durch den **repräsentativen Eingang** eignet sich das **Studio** nicht nur für private kreative Projekte, sondern auch hervorragend zur externen Vermietung oder gewerblichen Nutzung. Optional könnte man auch ein **HOME-CINEMA** einrichten.

Obergeschoss (ca. 119 m²) – Rückzugsort mit Komfort und Privatsphäre: Im Obergeschoss erwartet der **großzügige Masterbedroom** mit direkten Zugang zum **Ankleidezimmer** und zu einer **Terrasse mit vorbereitetem Whirlpool-Anschluss** – perfekt für entspannte Stunden mit Ausblick. Das zweite Schlafzimmer eignet sich ideal als Gäste- oder Kinderzimmer. Beide **Schlafzimmer sind klimatisiert** und sorgen ganzjährig für ein angenehmes Raumklima. Es bestehen zusätzlich noch **zwei kleinere Zimmer, diese könnten baulich auch zu einem größeren Zimmer** zusammengelegt werden. **Zwei stilvolle Badezimmer** bieten höchsten Komfort: ein großzügiges Masterbad mit freistehender Badewanne, Dusche und separatem WC sowie ein Gästebadezimmer mit Dusche und WC. Ergänzt wird diese Ebene durch einen **Hauswirtschaftsraum** mit Waschmaschinenanschluss.

Einige der vielen **Ausstattungs-Highlights:**

Haustechnik & Energie:

- Nachhaltige Heizung mittels Erdwärme
- Fußbodenheizung und -kühlung für angenehmen Wohnkomfort
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Zentrale Staubsaugeranlage
- Nachheizregister zur zusätzlichen Temperaturregulierung im Studio
- Klimageräte für Kühlung (auch heizen möglich)

Tonstudio (separat ausgestattet):

- Regieraum mit professioneller Equipment

- Separater Aufnahme- und Gesangsraum
- Eigene Lüftungsanlage
- Klimageräte für kühlen und heizen
- Eigener Eingang & eigene Terrasse

Wasserversorgung:

- Eigenes Brunnenwasser
- Zuverlässige Versorgung ohne Engpässe
- Enteisenungsanlage zur Wasseraufbereitung

Elektrik & IT:

- Loxone Smart-Home-System
- Netzwerkanschlüsse in allen Räumen
- Liwest Internetanschluss
- Stromzufuhr über Erdleitung (keine Masten vor oder am Grundstück)

Wenn Sie Lust auf ein besonderes Zuhause haben – kontaktieren Sie uns und überzeugen Sie sich selbst.

Gerne steht Ihnen Alexander Ringsmuth für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter +43 676 842 055 100 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Alle Angaben vorbehaltlich Irrtum und Änderungen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <5.500m
Apotheke <2.500m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.500m
Kindergarten <2.500m
Universität <7.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <5.000m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige
Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <2.500m
Polizei <5.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <6.500m
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap