

## Modernes Haus mit Naturpool



**Objektnummer: 31434**

**Eine Immobilie von ART Immobilien eU**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5211 Lengau
<b>Baujahr:</b>	2014
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	254,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>WC:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 79,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,11
<b>Kaufpreis:</b>	890.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

+ WW/Strom/HK € 181,20 + Gemeindeabgaben € 58,37 + Hausversicherung € 68,22 +  
Gesamt € 247,79

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Martin Katzberger**

ART Immobilien eU  
Erzherzog Eugen Straße 14  
5020 Salzburg



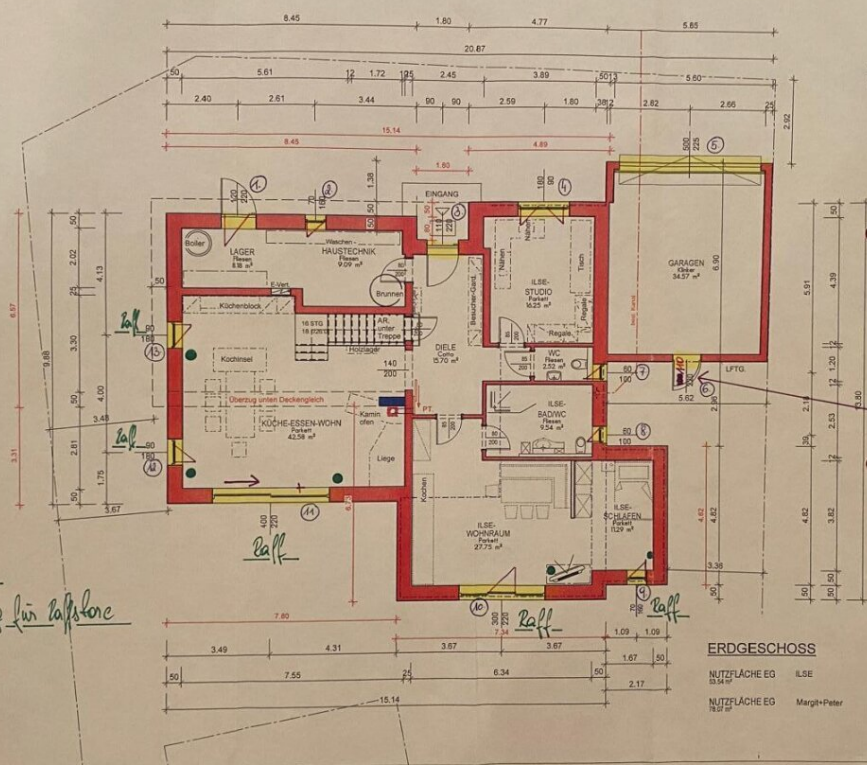




17.05.2014

ML = 1/10/280

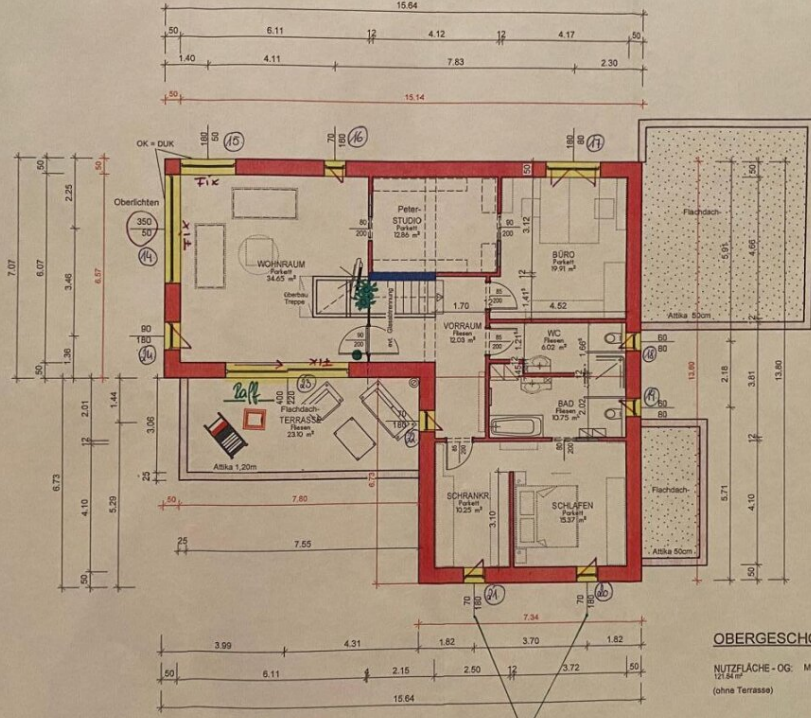
Raff = Raffstore  
 ● = E-Zubehörung für Raffstore



ERDGESCHOSS

NUTZFLÄCHE EG	ILSE
	1314 m²
NUTZFLÄCHE EG	Margit+Peter
	1837 m²

21.05.2014



→ Absicherung = Bauzeit !!

## Objektbeschreibung

Dieses hochwertige Anwesen vereint moderne Architektur, nachhaltige Bauweise und bietet ein aussergewöhnliches Wohngefühl in naturnaher, dennoch zentraler Lage.

Das Haus überzeugt durch seine massive und langlebige Bauweise. Errichtet in hochwertiger 50-cm-Ziegelbauweise mit Betondecken, bietet es ein ausgezeichnetes Raumklima, natürliche Dämmung sowie hohe Stabilität und Wertbeständigkeit. Grosszügige Fensterflächen schaffen helle, freundliche Räume und verbinden den Wohnbereich harmonisch mit den Terrassen und dem liebevoll angelegten Garten. Ein eigener Brunnen ermöglicht eine unabhängige und kostensparende Gartenbewässerung.

Die moderne Haustechnik sorgt zusätzlich für energieeffizientes und komfortables Wohnen auf hohem Niveau.

- + Fussbodenheizung im gesamten Wohnbereich
- + effiziente Wärmepumpe
- + Kaminofen mit Sichtfenster und Schidlkamin
- + massive Betondecken
- + nachhaltige natürliche Bauweise
- + 2 Bäder und vier Toiletten
- + 3 Aussenwasseranschlüsse
- + elektrische Rollläden
- + Fliegengitter auch bei den Schiebetüren
- + eigener Wasserbrunnen (nur Kanalkosten )
- + versperrbare Fenster und Türen unten
- + TV-Sat + Glasfaser
- + Niedervolt-Halogen-Lampen fix in der Decke innen und aussen
- + Doppelgarage mit Elektrotor und mit Starkstromanschluss und direktem Ausgang in den Garten

- + Starkstrom im Technikraum
- + Böden Epoxidharz 1. Stock und Bäder
- + Flüssigstein im unteren Bereich
- + Poolfilteranlage in der Aussenbox
- + Baujahr 2014
- + Energieausweis, Elektrobericht, Pläne vorhanden

Überzeugen Sie sich selbst von den den Vorzügen dieser traumhaften Immobilie. Wir freuen uns Ihnen das Haus präsentieren zu dürfen!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap