

## **Familienraum in Oberkärnten - Modernes Wohnen mit viel Platz und Lebensqualität**



**Objektnummer: 2295/39**

**Eine Immobilie von Ampuls Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9751 Sachsenburg
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	135,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Garten:</b>	1.064,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 50,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	579.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,00 €
<b>Heizkosten:</b>	190,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Rainer Schwinger**

Ampuls Immobilien









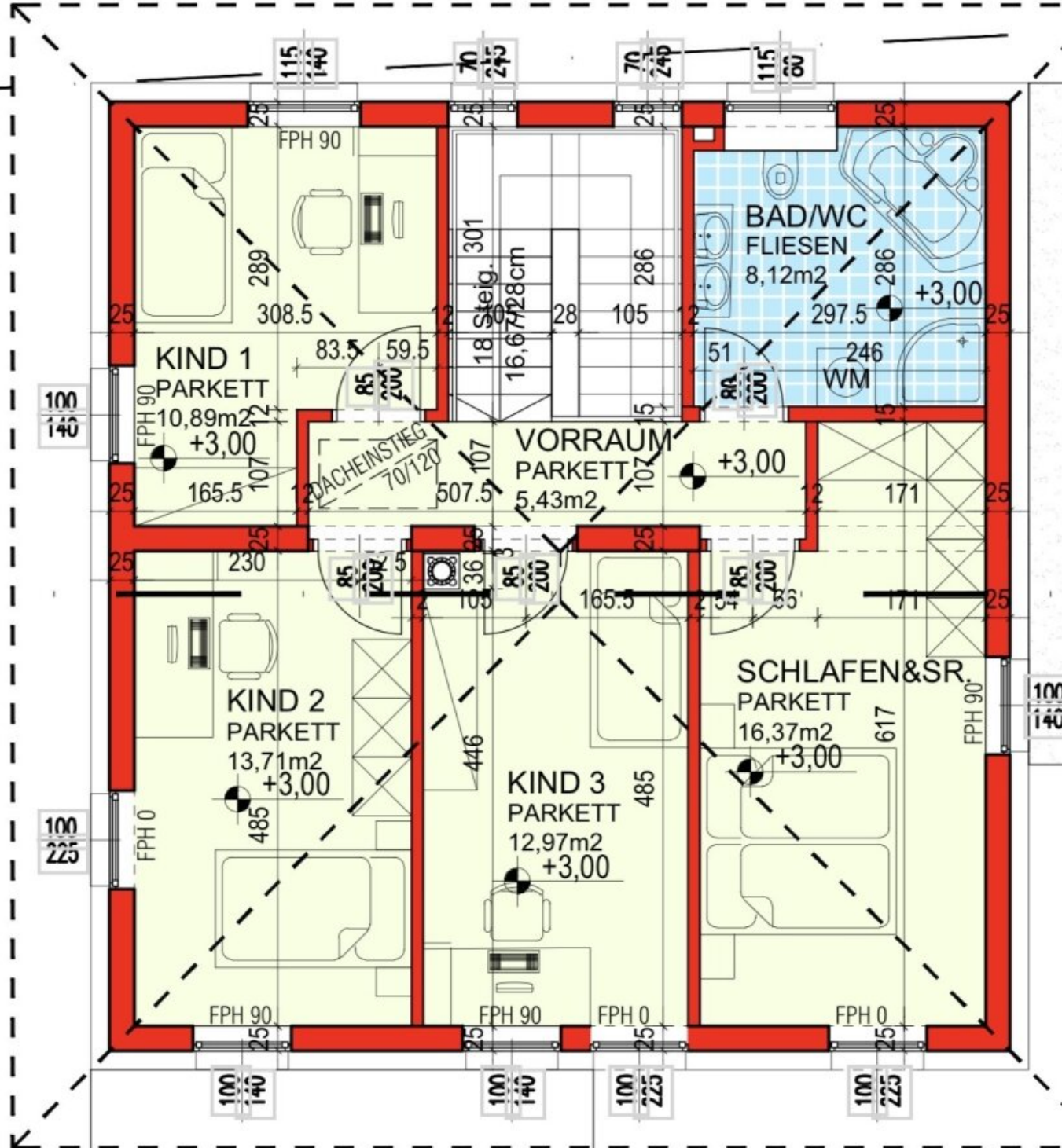












TERRASSENÜBERDACHUNG  
SARNAFIL  
15,97m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Dieses Haus ist kein Standardobjekt. Es ist ein Ort, an dem Alltag leicht wird und Zuhause richtig Spaß macht. In

Sachsenburg wartet ein top ausgestattetes, modernes Einfamilienhaus auf Menschen, die Raum, Stil und

Lebensqualität schätzen.

Auf ca. 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich 5 Zimmer plus ein großzügiger Wohn-Essbereich mit rund 40 m<sup>2</sup>

– offen, hell und perfekt für gemeinsames Leben. Hier wird gekocht, gelacht, gespielt, gearbeitet und entspannt.

Die Designerküche fügt sich nahtlos ein, der maßgefertigte Schrankraum vom Tischler sorgt für Ordnung

mit Stil. Parkettböden, elegante Fliesen und Fußbodenheizung machen das Wohngefühl spürbar hochwertig– in jedem Raum.

Mit drei Schlafzimmern, einem Büro oder Gästezimmer, Schrankraum und Abstellraum ist genug Platz für

Familie, Homeoffice und alles, was dazugehört.

Draußen geht das Lebensgefühl erst richtig los: Die rund 130 m<sup>2</sup> große Terrasse mit Windschutz wird zur

zweiten Lounge – ob Frühstück in der Sonne, Grillabende mit Freunden oder ein Glas Wein im Whirlpool unter

freiem Himmel. Das ebene, komplett eingezäunte Grundstück mit ca. 1.100 m<sup>2</sup> ist perfekt für Kinder,

Haustiere oder einfach viel Freiheit.

Dank Photovoltaikanlage und Fernwärme ist das Haus nicht nur modern, sondern auch zukunftsfit und

effizient. Ein Carport sorgt für Komfort im Alltag.

Und die Lage? Einfach perfekt. Schwimmbad, Einkaufsmöglichkeiten, Spielplatz, Schule und mehr – alles

ist fußläufig erreichbar. Hier können Kinder selbstständig unterwegs sein, während die Eltern den Alltag

entspannt genießen.

Dieses Haus verbindet Design, Funktion und echtes Familienleben – modern, durchdacht und mit dem

gewissen Extra.

Highlights der Immobilie

Photovoltaikanlage am Dach zur nachhaltigen Eigenstromerzeugung

Whirlpool und Außendusche für entspannte Stunden im eigenen Garten

Großzügiges, ebenes Grundstück – ideal für Gartenliebhaber und als sicherer Spielbereich für Kinder

Exklusive Designerküche mit hochwertiger Ausstattung

Maßgefertigter Schrankraum vom Tischler

Büro- bzw. Gästezimmer im Erdgeschoss – flexibel nutzbar

Zwei moderne Bäder, jeweils mit Dusche, im Obergeschoss zusätzlich mit Badewanne

Insgesamt 5 Zimmer plus ein großzügiger Wohn-Essbereich mit ca. 40 m<sup>2</sup>

Terrasse mit ca. 130 m<sup>2</sup> und Windschutz

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder

wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Apotheke <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Höhere Schule <3.000m

Kindergarten <7.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <7.000m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap