Modernes Einfamilienhaus in Ruhelage | 169 m² Wohnfläche | 114 m² Terrasse | Waldfläche



Objektnummer: 6409/685

Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebminger

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Großfelgitsch Straße
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8081 Heiligenkreuz am Waasen
Baujahr:	2020
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	168,95 m²
Gesamtfläche:	1.951,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 44,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	509.000,00 €
Betriebskosten:	115,00 €
Heizkosten:	120,00 €
USt.:	35,50 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



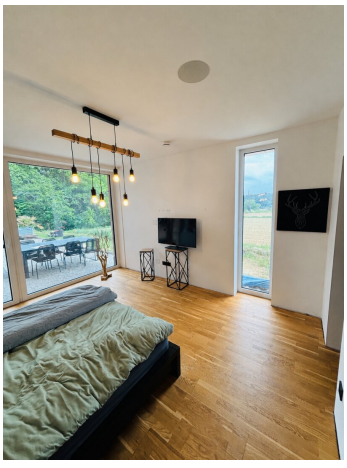






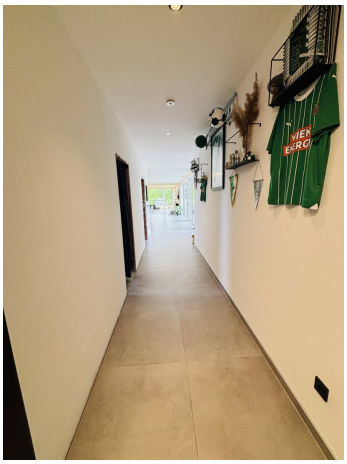






























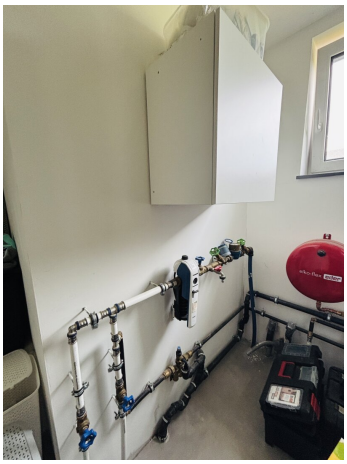


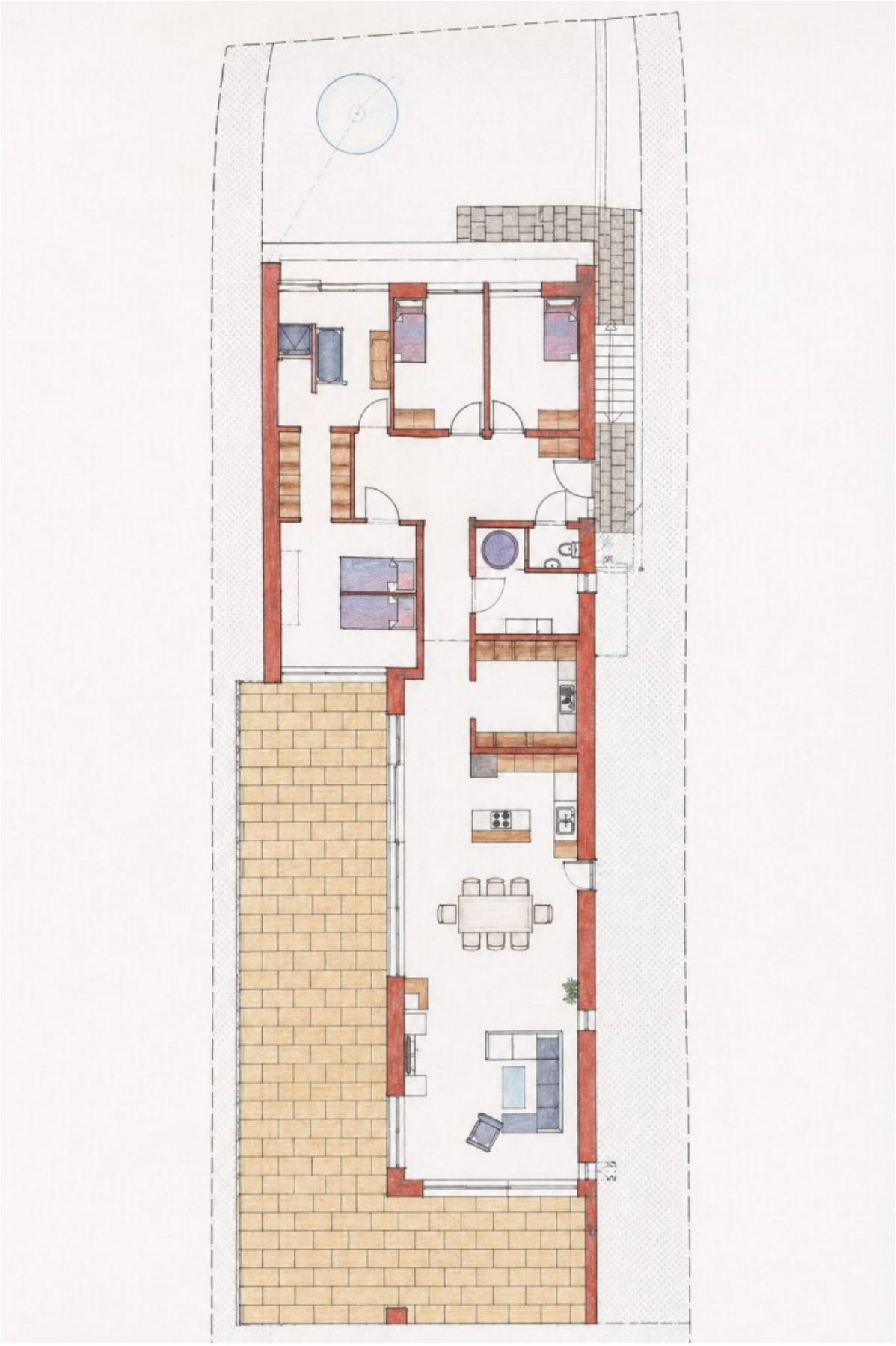












Objektbeschreibung

Modernes Einfamilienhaus in Großfelgitsch – hochwertig, großzügig und naturnah wohnen

In idyllischer Ruhelage von Großfelgitsch erwartet Sie dieses moderne Einfamilienhaus aus dem Jahr 2020. Die Immobilie überzeugt durch ihre hochwertige massive Bauweise, eine zeitgemäße Architektur und ein großzügiges Wohnkonzept. Umgeben von einer reizvollen Grünlandschaft genießen Sie hier ein besonderes Maß an Privatsphäre und einen herrlichen Blick ins Grüne.

Mit einer Wohnnutzfläche von ca. 169 m², einem außergewöhnlich großzügigen Wohnbereich und einer weitläufigen Terrasse bietet dieses Haus ideale Voraussetzungen für komfortables Familienleben und entspanntes Wohnen in naturnaher Umgebung.

Großzügiges Wohnkonzept mit offenem Raumgefühl

Das Herzstück der Immobilie ist der rund 80 m² große Wohn-, Ess- und Kochbereich. Die offene Gestaltung, die großzügigen Fensterflächen und der direkte Zugang zur Terrasse schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre und verbinden den Innenbereich harmonisch mit dem Garten.

Die moderne Designküche mit großzügiger Kochinsel fügt sich stilvoll in den Wohnbereich ein und bietet viel Platz zum Kochen, Genießen und geselligen Beisammensein.

Das Raumangebot wird durch ein Schlafzimmer mit Schrankraum, zwei Kinderzimmer, ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein separates Gäste-WC ergänzt. Ein Balkon mit schönem Grünblick rundet das attraktive Wohnangebot ab.

Ausstattung und Highlights

- Baujahr 2020
- Ca. 169 m² Wohnnutzfläche
- Massive Bauweise mit 50er-Ziegeln
- Großzügiger Wohn-, Ess- und Kochbereich mit ca. 80 m²

- Moderne Küche mit großer Kochinsel
- Touch-Steuerung
- Elektrische Raffstores
- Hochwertige Bodenbeläge
- Großzügige Fensterflächen für viel Tageslicht
- Schlafzimmer mit Schrankraum
- Zwei Kinderzimmer
- Ein Büro/Zimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Separates Gäste-WC
- Kaminanschluss mit vorhandenem Rauchabzug
- Großzügige Terrasse mit ca. 114 m²
- Weitläufiger Garten in ruhiger Lage
- Ca. 939 m² Waldfläche inklusive
- Energieeffizienz: HWB Klasse B, fGEE Klasse A+

Großzügiger Außenbereich mit viel Potenzial

Ein besonderes Highlight ist die große Terrasse, die viel Platz für gemütliche Stunden im Freien, gemeinsame Mahlzeiten und entspannte Sommerabende bietet. Die bereits vorhandenen Terrassenplatten befinden sich auf dem Grundstück und können für die Fertigstellung des Außenbereichs verwendet werden.

Der großzügige Garten bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und schafft gemeinsam mit der angrenzenden Naturlandschaft ein angenehmes Wohnumfeld. Die zusätzliche Waldfläche von ca. 939 m² erweitert das Grundstücksangebot und unterstreicht den naturnahen Charakter dieser Immobilie.

Zustand und individuelle Fertigstellung

Das Haus präsentiert sich in einem modernen und hochwertigen Gesamtzustand. Die Innentüren sowie die Außenfassade sind noch fertigzustellen. Auch die Verlegung der bereits vorhandenen Terrassenplatten steht noch aus.

Diese noch offenen Arbeiten bieten den zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit, einzelne Details nach ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten und das Haus individuell zu vervollständigen.

Energieeffizientes Wohnen

Die Immobilie wurde im Jahr 2020 errichtet und überzeugt mit attraktiven Energiewerten:

- **Heizwärmebedarf (HWB):** Klasse B
- **Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE):** Klasse A+

Ihr Zuhause in naturnaher Ruhelage

Dieses Einfamilienhaus vereint großzügiges Wohnen, moderne Architektur und eine attraktive Lage im Grünen. Die offene Raumgestaltung, der weitläufige Wohnbereich und die großzügige Terrasse schaffen ein Wohnambiente, das sowohl im Alltag als auch bei gemeinsamen Stunden mit Familie und Freunden überzeugt.

Wer ein modernes Zuhause mit viel Platz, einer hochwertigen Grundsubstanz und

individuellem Gestaltungsspielraum sucht, findet hier eine interessante Gelegenheit.

Gerne informieren wir Sie näher über diese Immobilie und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.000m
Apotheke <2.750m

Kinder & Schulen
Schule <3.000m
Kindergarten <3.250m

Nahversorgung
Supermarkt <2.750m
Bäckerei <2.750m

Sonstige
Bank <2.750m
Geldautomat <2.750m
Post <2.750m
Polizei <7.250m

Verkehr
Bus <750m
Autobahnanschluss <9.250m
Bahnhof <7.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap