Exklusives Einfamilienhaus mit einzigartiger Aussicht und über 320 m² Wohnnutzfläche



Objektnummer: 6566/2616

Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6462 Karres
Baujahr:	1982
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	131,99 m²
Nutzfläche:	320,00 m²
Gesamtfläche:	391,90 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	3

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Barbara Lechleitner

PERFEKT IMMO GmbH
Siedlung 31
6463 Karrösten

T ?+43 650 9805332
H ?+43 650 9805332







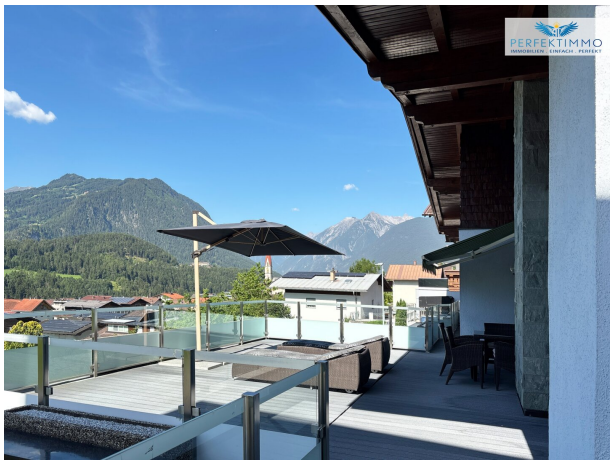








































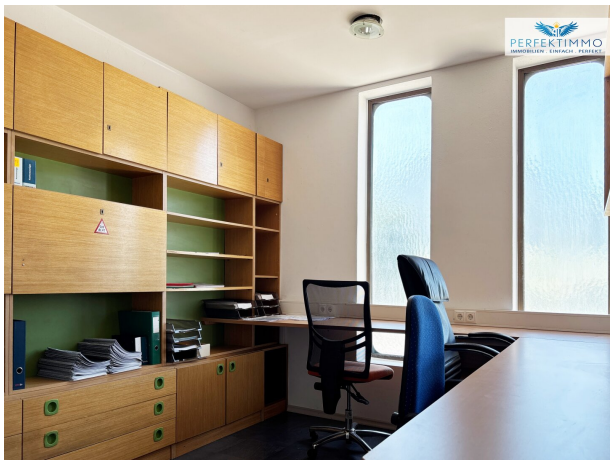


















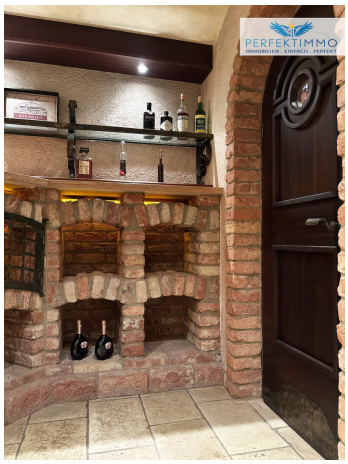






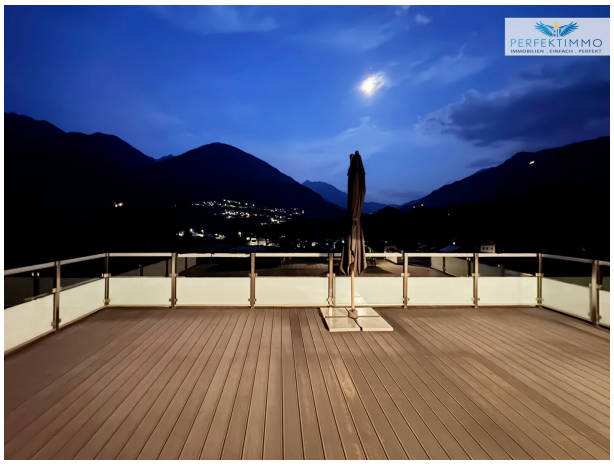















PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT
110


PERFEKTIMMO


PERFEKTIMMO



PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

Barbara Lechleitner
+43 650 98 05 332

✓ UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG
✓ VERKAUF ZUM BESTPREIS
✓ ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN

VERKAUFSBERATUNG KAUFBERATUNG FINANZIERUNGEN INVESTMENTS

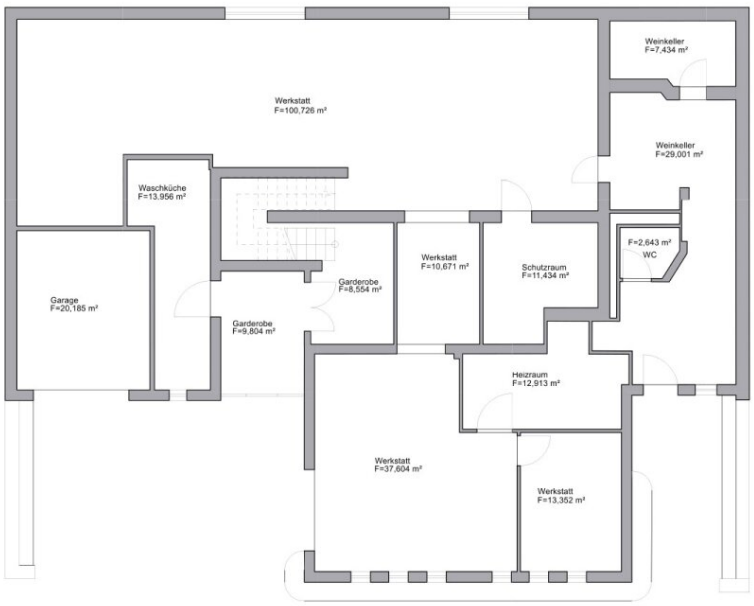
www.perfektimmo.at

EINFAMILIENHAUS **IN KARRES**

Erdgeschoss

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

Grundriss



Naturmaße nehmen.

Raumaufteilung

Garderobe	9,80 m²
Garderobe	8,55 m²
Werkstatt	100,73 m²
Werkstatt	10,67 m²
Werkstatt	37,60 m²
Werkstatt	13,35 m²
Heizraum	12,91 m²
Weinkeller	29,00 m²
Weinkeller	7,43 m²
WC	2,64 m²
Schutzraum	11,43 m²
Waschküche	13,96 m²
Garage	20,19 m²
Wohn-/Nutzfläche	**278,26 m²**

Lage

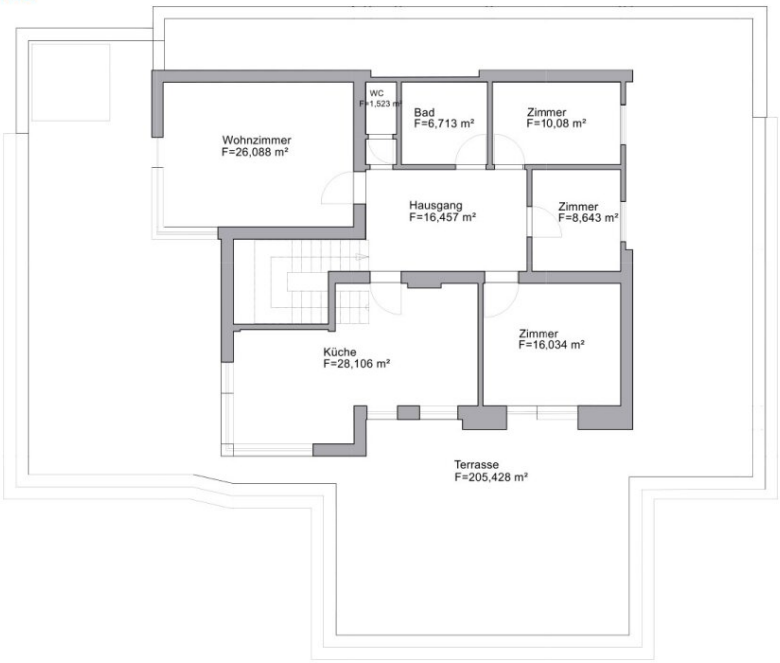


EINFAMILIENHAUS **IN KARRES**

Obergeschoss

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

Grundriss



Naturmaße nehmen.

Raumaufteilung

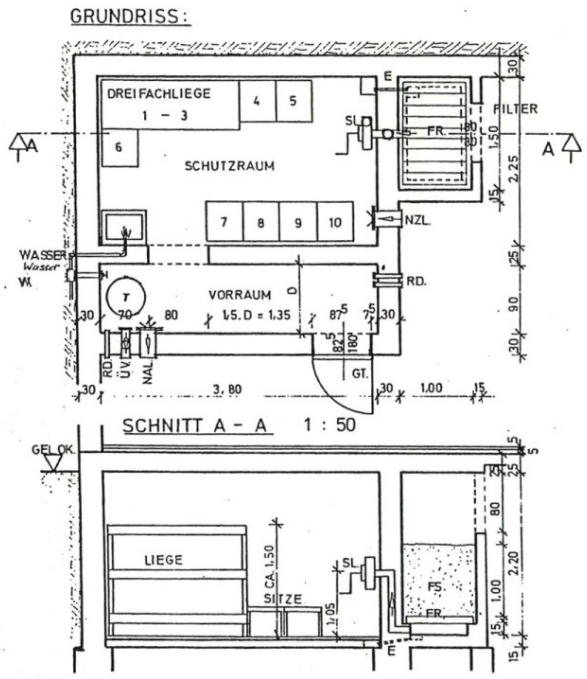
Hausgang	16,46 m²
Wohnzimmer	26,09 m²
WC	1,52 m²
Bad	6,71 m²
Zimmer	10,08 m²
Zimmer	8,64 m²
Zimmer	16,03 m²
Küche	28,11 m²
Wohnfläche	**113,64 m²**
Terrasse	205,43 m²

Lage



EINFAMILIENHAUS **IN KARRES**

Schutzraum mit Vorraum



GRUNDSCHUTZRAUM

BIS ZU 10 PERSONEN

MINDESTFLÄCHE:	10 . 0.60	6.00 m²
WASCHBECKEN:		1.00 m²
SCHUTZBELÜFTER:		1.50 m²
SCHUTZRAUMFL.	2.25 · 3.80	~ 8.50 m²
VORRAUM (Abort ist im Vorraum angeordnet)	0.90 · 3.80	3.40 m²

MINDESTFLÄCHE 9,50 m² WENN ABORT IM SCHUTZRAUM (OHNE VORRAUM) ANGEORDNET IST.

WÄNDE:

bei Decken –UK.	=GEL.OK.	30 cm stark
bei Decken–UK.	60 cm über GEL.OK.	50 cm stark
bei Decken–UK.	1.20 m über GEL.OK.	60 cm stark

DECKE:

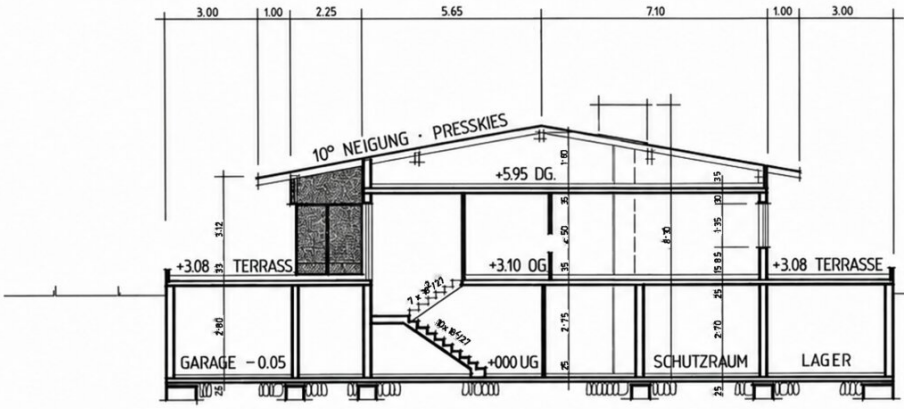
25CM STAHLBETONPLATTE
5 CM BESCHÜTTUNG (nicht brennbar)
5 CM ESTRICH

Legende:

GT. = SCHUTZRAUMTÜR (GASDICHT, T90)
SL. = SCHUTZBELÜFTER
FR. = FILTERROST
FS. = FILTERSAND
NZL. = NAT. ZULUFT MIT ABSPERRVENTIL 40 CM ÜB. FUSSBODEN
RD. = ROHRDURCHFÜHRUNGEN: STROM, ANTENNE.
NAL. = NAT. ABLUFT MIT ABSPERRVENTIL 40 CM UNT. DECKE
ÜV. = ABLUFT MIT ÜBERDRUCKVENTIL
W. = WASCHBECKEN
T. = TROCKENKLOSET
E. = FILTERRAUMENTWÄSSERUNG

DIE DECKE ÜBER DEM FILTERRAUM U. IM EINGANGS-BEREICH IST TRÜMMERSICHER AUSZUFÜHREN !

Naturmaße nehmen. Plan nicht aktuell nach Umbau.



SCHNITT AA



SÜDEN

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

Objektbeschreibung

In sonniger, unverbaubarer Waldrandlage von Karres präsentiert sich diese exklusive Liegenschaft als ideales Zuhause für Familien, Paare mit Platzbedarf und Naturliebhaber, die großzügiges Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine einzigartige Aussicht zu schätzen wissen. Auf einem ca. 377 m² großen bebauten Grundstück befindet sich ein Einfamilienhaus aus dem Jahr 1982, das laufend modernisiert und instand gehalten wurde. Mit einer beeindruckenden Wohnnutzfläche von über 320 m² eröffnet diese Immobilie vielfältige Möglichkeiten für Wohnen, Arbeiten und Freizeit unter einem Dach. Bereits beim Betreten des Hauses wird die besondere Atmosphäre spürbar. Der großzügig gestaltete Eingangsbereich vermittelt ein einladendes Wohngefühl und bietet neben viel Platz auch einen großen Abstell- und Wäscheraum. Die durchdachte Raumaufteilung erstreckt sich über Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachboden und schafft ideale Voraussetzungen für Familien mit Kindern ebenso wie für Paare, die großzügige Rückzugsorte und repräsentative Wohnräume schätzen.

Das Herzstück des Hauses bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Die **hochwertige Einbauküche** überzeugt durch ihre exklusive Ausstattung mit Miele- und AEG-Geräten, einer integrierten Kaffeemaschine, einer edlen Arbeitsplatte sowie einem stilvollen **Designerofen**. Hier wird Kochen zum Erlebnis und gesellige Stunden mit Familie und Freunden werden zum täglichen Genuss. Insgesamt stehen fünf Zimmer zur Verfügung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ob Kinderzimmer, Gästezimmer, Homeoffice oder Hobbyraum – hier findet jeder seinen persönlichen Lieblingsplatz. Das Badezimmer präsentiert sich gepflegt und funktional, während hochwertige Bodenbeläge aus Parkett, Fliesen und Naturstein den individuellen Charakter der einzelnen Räume unterstreichen. Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die beeindruckend **große Terrasse** mit rund 205 m² Fläche, die das Haus vollständig umschließt und dadurch von verschiedensten Bereichen aus zugänglich ist. Die moderne Glasumrandung verleiht dem Außenbereich ein elegantes Erscheinungsbild und hebt den herrlichen Blick auf die umliegende Natur besonders hervor. Der vorhandene **Whirlpool** lädt dazu ein, entspannte Stunden unter freiem Himmel zu genießen und den Alltag hinter sich zu lassen. Dank der idealen Sonnenausrichtung mit Sonne von morgens bis abends wird dieser Bereich im Sommer zum persönlichen Lieblingsplatz und bietet auch in den Wintermonaten ein ganz besonderes Wellnesserlebnis. Die überdachten Terrassenbereiche bieten geschützte Aufenthaltsmöglichkeiten zum Verweilen mit Familie und Freunden und erweitern den Wohnraum in den Sommermonaten auf besonders angenehme Weise.

Für Weinliebhaber bietet das Haus ein echtes Highlight. Der großzügige **Weinkeller** mit Einbauküche, eigenem WC und separatem Eingang wurde mit viel Liebe zum Detail gestaltet

und vermittelt ein einzigartiges Ambiente. Ob stilvolle Weinverkostungen, private Feiern mit Familie und Freunden oder exklusive geschäftliche Empfänge und Besprechungen – dieser außergewöhnliche Bereich vereint Genuss, Eleganz und Vielseitigkeit auf höchstem Niveau. Auch handwerklich Interessierte oder Selbstständige werden von dieser Immobilie begeistert sein. Die große **Werkstatt** mit integriertem Büro eröffnet zahlreiche Möglichkeiten für Hobby, Lagerung oder berufliche Tätigkeiten. Die außergewöhnlich großzügigen Räumlichkeiten bieten maximale Flexibilität und können ganz nach Ihren individuellen Vorstellungen genutzt werden. Die laufenden Modernisierungen sorgen dafür, dass sich das Haus in einem sehr guten Gesamtzustand präsentiert. Im Jahr 2004 wurden sämtliche Fenster erneuert. Weitere umfangreiche Investitionen erfolgten in den vergangenen Jahren. Im Jahr 2021 wurden unter anderem der Außenbereich und der Vorplatz modernisiert, die Terrasse neu gestaltet, die Glasumrandung erneuert sowie ein hochwertiges Prefa-Dach installiert. Bereits zuvor wurden die Garagentore und Eingangstüren erneuert.

Auch hinsichtlich der **Parkmöglichkeiten** lässt diese Liegenschaft keine Wünsche offen. Zwei geräumige Garagen bieten vielseitige Abstellmöglichkeiten und ausreichend Platz für mehrere Fahrzeuge. Auch Motorräder, Fahrräder sowie weiteres Hobby- oder Freizeitequipment lassen sich hier komfortabel und sicher unterbringen. Ergänzt wird das Angebot durch drei Außenstellplätze, sodass ausreichend Platz für Fahrzeuge von Familie und Gästen vorhanden ist. Beheizt wird das Haus mittels einer Zentralheizung auf Ölbasis mit Radiatoren. Ergänzt wird das Heizsystem durch einen stilvollen Kachelofen in verputzter Ausführung, der sich ideal für die Übergangszeit eignet und in den Wintermonaten für ein angenehmes Wohlfühlklima sowie eine behagliche Atmosphäre sorgt. Die Immobilie wird teilweise möbliert übergeben und ermöglicht dadurch einen unkomplizierten Einzug. Diese außergewöhnliche Liegenschaft vereint großzügiges Wohnen, hochwertige Ausstattung, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ein einzigartiges Ambiente in einer begehrten Wohnlage. Ob als komfortables Familienheim, als Rückzugsort für Naturliebhaber oder als stilvolles Zuhause für Paare mit gehobenen Ansprüchen – dieses Haus bietet Raum für individuelle Wohnträume und überzeugt durch seinen besonderen Charakter.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich und überzeugen Sie sich bei einem Besichtigungstermin! Wir sind gerne jederzeit für Sie da!

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter: https://perfektimmo.at/immobilien/

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.500m
Apotheke <2.500m
Klinik <6.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Bank <2.500m
Geldautomat <4.000m
Post <2.500m
Polizei <3.500m

Verkehr
Bus <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap