

LEBENSQUALITÄT PUR: Designerhaus mit Naturpool und ganz viel grüner Oase



Vorderansicht: Blick auf das Haus und Naturpool

Objektnummer: 5665

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7212 Forchtenstein
Baujahr:	2012
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	221,22 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	2
Keller:	76,41 m ²
Heizwärmebedarf:	B 48,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,89
Kaufpreis:	1.080.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Pia Zobok

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien











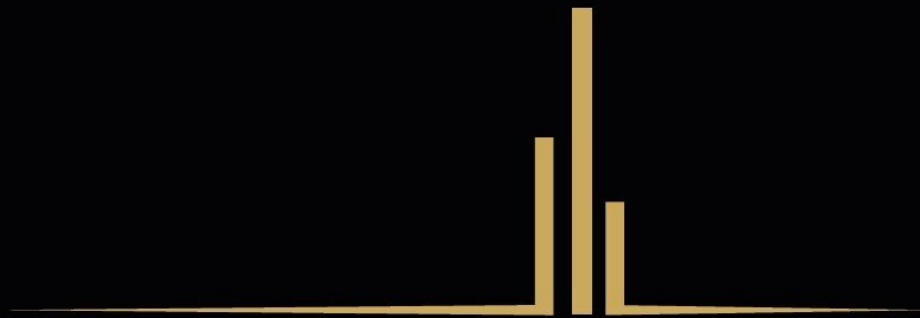




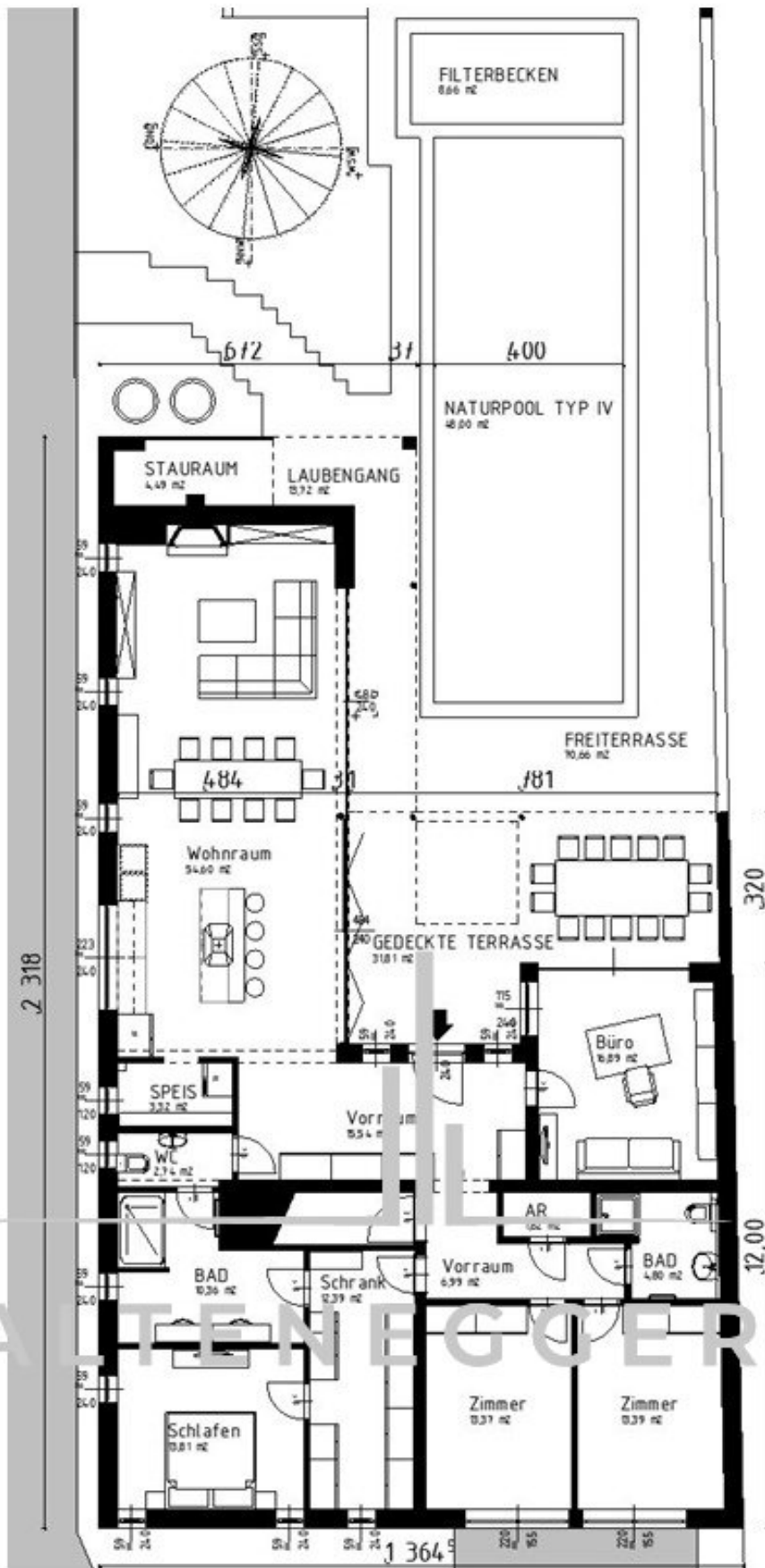






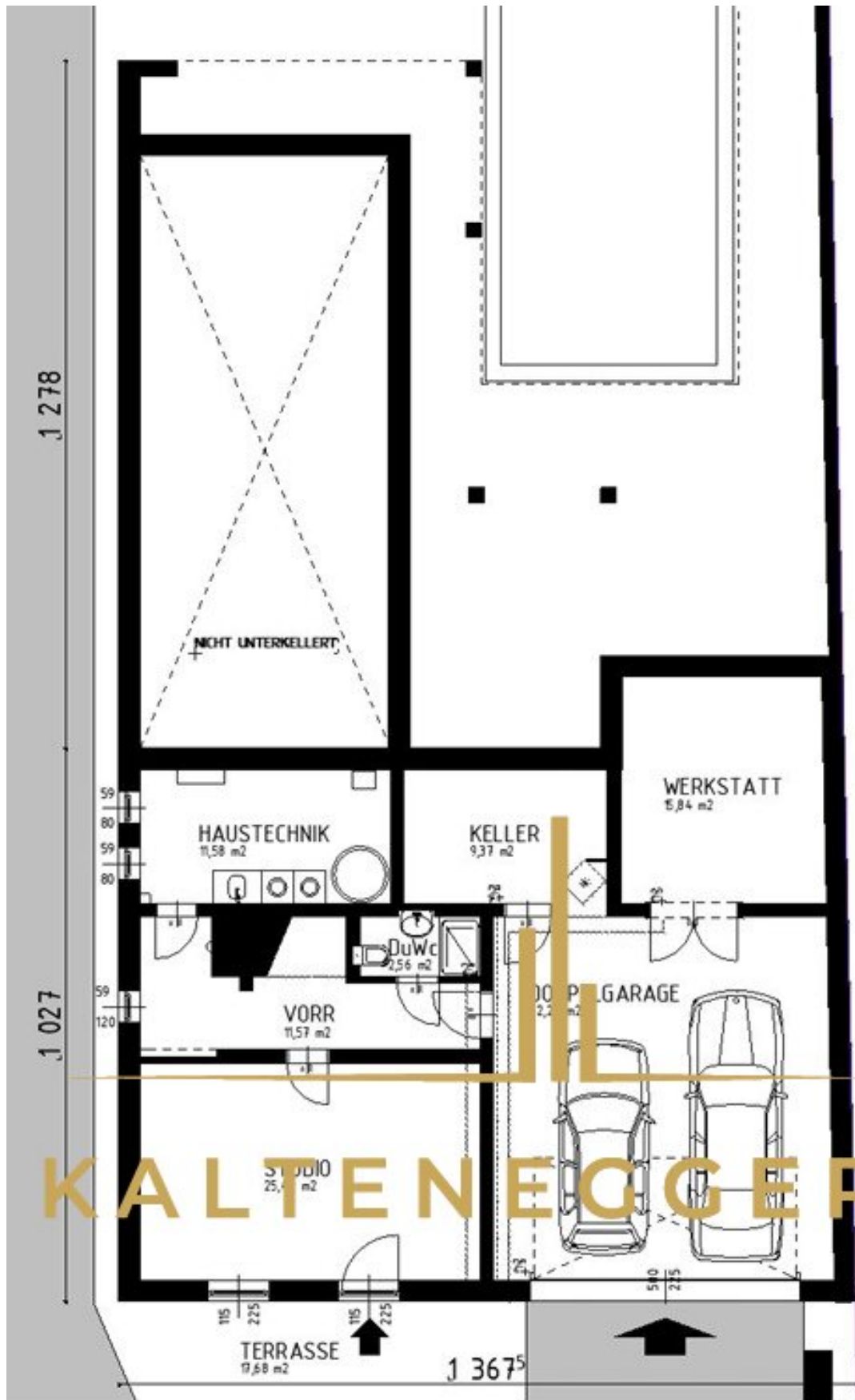


KALTENEGER



ERDGESCHOSS

ALTENEGGER



1 278

1 027

1 367⁵

12,00

KELLERGESCHOSS

KALTENEGGER

Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause, das Ihnen alles bietet, was Sie sich für ein komfortables und entspanntes Wohnen wünschen. Ich darf Ihnen eine beeindruckende Immobilie präsentieren, die viele Ihrer Bedürfnisse erfüllen und Ihr Herz höher schlagen lassen wird. Das Haus in der beliebten und naturbelassenen Gegend von Forchtenstein ist ideal für Familien, Paare oder Singles, die ein gepflegtes Zuhause suchen.

Eine Besonderheit: Erfreuen Sie sich an einem ca. 4 x 12 m großen **Naturpool**, der sich ideal eignet um entspannt auf Luftmatratzen zu relaxen, Wasserball zu spielen, oder sich sportlich beim Längenschwimmen auszutoben. Selbst die heißesten Tage werden zum Erlebnis und einer Abkühlung steht nichts im Weg.

Durch die ideale Bauweise und die großflächigen Fenster ist das Haus von früh bis spät lichtdurchflutet, der **Kamin** im Wohnzimmer garantiert eine absolute Wohlfühlatmosphäre.

Tauchen Sie ein in die grüne Oase dieses großen **Gartens**. Nutzen Sie die Möglichkeit um sich als Selbstversorger auszuprobieren und pflanzen Sie Ihr Lieblingsgemüse-, und Ihre Lieblingskräuter in den Hochbeeten und im Glashaus an. Dieser Garten bietet nicht nur eine großzügige Fläche, sondern auch einen gedeckten Sitzplatz mit gemauertem Grillkamin und offenem Feuerplatz, die einzigartige Erlebnisse garantieren. Der Garten ist der perfekte Ort um den Alltagsstress hinter sich zu lassen und die Natur in vollen Zügen zu genießen.

Das aus **keramischen Hochlochplanziegeln und Stahlbeton** erbaute Haus wurde 2012 fertig gestellt und befindet sich in einem sehr guten Zustand.

Raumaufteilung Haus: -Grundrissplan liegt bei

Erdgeschoss: ca. 170,02 m² zuzüglich der Terrassenfläche mit ca. 102,47 m²

- Vorraum ca. 15,54 m²
- Wohnraum ca. 54,60 m²
- Speis ca. 3,32 m²
- WC ca. 2,74 m²

- Bad ca. 10,36 m²
- Schrankraum ca. 12,39 m²
- Schlafzimmer ca. 13,81 m²
- Büro ca. 16,89 m²
- Vorraum ca. 6,99 m²
- Abstellraum ca. 1,82 m²
- Badezimmer mit Dusche + WC ca. 4,80 m²
- Zimmer ca. 13,39 m²
- Zimmer ca. 13,37 m²
- + gedeckte Terrasse ca. 31,81 m² & die Freiterrasse ca. 70,66 m²

Kellergeschoss: ca. 76,41 m² zuzüglich der Doppelgarage ca. 42,29 m² und der Terrasse ca. 17,68 m²

- Vorraum ca. 11,57 m²
- Badezimmer mit Dusche + WC ca. 2,56 m²
- Studio ca. 25,49 m² mit Ausgang auf die Terrasse ca. 17,68 m²
- Haustechnikraum ca. 11,58 m²

- Weinkeller ca. 9,37 m²
- Werkstätte ca. 15,84 m²
- Doppelgarage ca. 42,29 m²

Die höchst moderne **Küche** der Marke Breitschopf ist mit einem Spülbecken, einem Geschirrspüler, einem Backrohr, einem Dampfgarer, einem Kühlschrank, sowie einer Abluft ausgestattet. In der angrenzenden Speis befindet sich ein weiterer Kühl-, sowie auch ein Gefrierschrank.

Highlights:

- **Naturpool:** Luxus pur um die heißesten Tage des Jahres zu überbrücken, oder auch einfach nur zum Entspannen oder seinem Hobby nachzugehen.
- **Südlich ausgerichtete Gartenoase:** Entspannte Stunden und warme Sommertage verbringen, Grillpartys, ein Buch lesen und/oder einfach die frische Luft genießen. Hier können Sie sich vom hektischen Alltag erholen und neue Energie tanken.
- **Parkplatzsuche adé:** Ausreichend Stellplätze befinden sich direkt auf dem Grundstück und bieten Ihnen den Luxus, Ihr Fahrzeug bequem und sicher abzustellen. Für alle, die ihr Auto gerne geschützt halten, besteht die Möglichkeit, dieses in der Garage abzustellen. Hier haben mindestens 2 Autos Platz.
- **2/3-Scheiben-Isolierverglasung-Alu/Kunststofffenster:** Diese lassen das Haus durch das viele Tageslicht hell erstrahlen und sind fast alle mit **Außenrollläden** ausgestattet. Teilweise sind diese auch mit Insektengitter bestückt. Eine angenehme Belüftung des Hauses ist garantiert.
- **Einbruchsarme Gegend:** Eine Alarmanlage ist nicht notwendig, man fühlt sich rundum sicher. Eine große Sicherheitstüre ist eingebaut.

- **Höhere Räume als üblich:** Mit einer Raumhöhe von ca. 2,85 m im Erdgeschoss und ca. 2,60 m im Keller fühlen sich selbst große Menschen nicht eingengt. Bei der Auswahl der Beleuchtung ist man nicht eingeschränkt.
- **Kamin:** Wohlige Wärme und Gemütlichkeit in den kälteren Monaten. Das Knistern des Feuers schafft romantische Stunden.
- **Küche:** Stilvoll und in sehr gepflegtem Zustand. Kulinarische Verwöhnung für Ihre Gäste. Die angrenzende Speis bietet noch mehr Stauplatz.
- **Begehbarer Kleiderschrank:** Großzügig geschnitten. Ein Traum jeder Frau. Das Schlafzimmer ist direkt mit diesem verbunden.
- **Keller:** Für Waschtage und zum Verstauen der Sachen, die man nicht alltäglich benötigt. Ein Teil des Kellers ist die Garage.
- **Zusätzliches Studio mit Ausgang auf die Terrasse:** Dieses wartet im Keller und bietet sich ideal als Arbeitsbereich, Fitnessraum oder auch zum Musizieren an. Ein Badezimmer inklusive WC erspart den Weg ins Erdgeschoss.
- **Fliesen und Parkettböden:** Sie verleihen den Räumen ein elegantes und gemütliches Ambiente.
- **Sitzplatz mit gemauertem Grillkamin & offenem Feuerplatz:** Für lauschige Stunden im Sommer und Winter. Ein Grillfest ist bei Alt & Jung beliebt.
- **Großes Grundstück:** Hier können Sie sich gärtnerisch richtig austoben und Ihre Ideen umsetzen. Einige fruchttragende Bäume freuen sich ihre Ernten zu präsentieren.
- **Naturnähe:** Lassen Sie Ihre Seele baumeln oder üben Sie Ihre Lieblingssportart aus - Felder und Radwege laden zum Spazieren, Laufen und Radfahren ein.
- **Stauraum im Gartenbereich:** Fahrräder, Rasenmäher und Gartenequipment erfreuen sich über ihren Platz.

- **Ausblick:** Jeder Tag wird zum Erlebnis wenn man den atemberaubenden Blick auf den Naturpool bereits am Morgen genießt.
- **Selbstversorger aufgepasst:** Nutzen Sie das neuwertige Glashaus und die Hochbeete aus Tuffstein um sich selbst Ihre Lieblingsernte zu schaffen.
- **3 Badezimmer + 3 WCs:** An Waschräumen und Hygienebereichen mangelt es auf keinen Fall.
- **Entspanntes Heizen:** Eine Luftwärmepumpe ist installiert, angenehme Wärme von unten mittels Fußbodenheizung. Zusätzliche Heizkörper in den 2 Badezimmern im Erdgeschoss.
- **Vorbereitete Verbindung zum Flachdach für Solar-, und Photovoltaikleitungen:** Schnell umsetzbar, kostensparend und sehr gewinnbringend.

Energieausweis

Der Verkäufer/Bestandgeber wurde von uns über die Pflicht der Erstellung eines Energieausweises schriftlich darauf hingewiesen. In diesem Zusammenhang wurde uns der nach den Bestimmungen des Energieausweis- Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012 erforderliche Energieausweis, gültig bis zum **07.06.2036**, sachgemäß vorgelegt. Die Energieeffizienzkennziffer lautet wie folgt:

B: HWB-ref,sk: **48,8** kWh/m²a; **B:** fGEE: **0,89**

Lage und öffentliche Verkehrsmittel

Die ruhige Umgebung und die Nähe zur Natur machen diesen Ort zu einem idealen Rückzugsort, während die gute Anbindung an umliegende Städte und Infrastruktur Ihnen alle Möglichkeiten für einen komfortablen Alltag bietet.

Nahversorgungsgeschäfte (Supermarkt, Bäckerei, Metzgerei, Trafik, Post, etc.) sind mit dem Auto oder Rad bestens erreichbar.

Eine Kindergruppe und ein Kindergarten befinden sich direkt in der Gemeinde Forchtenstein.

Volksschulen und höhere Schulen findet man in den umliegenden Gemeinden.

Der beliebte Forchtensteiner Stausee ist in 6 Autominuten erreichbar.

Eine genaue Auflistung der Distanzen zu den Nahversorgern, Sport-, und Freizeiteinrichtungen, dem öffentlichen Nahverkehr, Gesundheitseinrichtungen, Kinderbetreuungsstätten, etc. befindet sich als Dokument im Anhang.

Lassen Sie sich von dieser besonderen Immobilie verzaubern und erleben Sie wie es ist wenn ein Haus Wohnkomfort, Privatsphäre und Naturverbundenheit auf einzigartige Weise miteinander vereint. Mit den großzügigen Räumlichkeiten und den zahlreichen Annehmlichkeiten bietet es Ihnen ein Zuhause zum Wohlfühlen und Entspannen.

Nutzen Sie die Chance und zögern Sie nicht länger um einen Besichtigungstermin für diesen beeindruckenden Wohntraum zu vereinbaren.

Ich freue mich bereits jetzt auf Ihre Anfrage und eine Besichtigung mit Ihnen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.