Modernes Einfamilienhaus mit großzügiger Terrasse und Doppelgarage



Objektnummer: 2147/69

Eine Immobilie von Martina Willmann Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2860 Kirchschlag in der Buckligen Welt
Baujahr:	2017
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	151,14 m²
Nutzfläche:	269,40 m²
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	1
Keller:	118,26 m²
Heizwärmebedarf:	42,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,62
Kaufpreis:	495.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Martina Willmann

Martina Willmann Immobilien
Volksheimgasse 9
2351 Wiener Neudorf











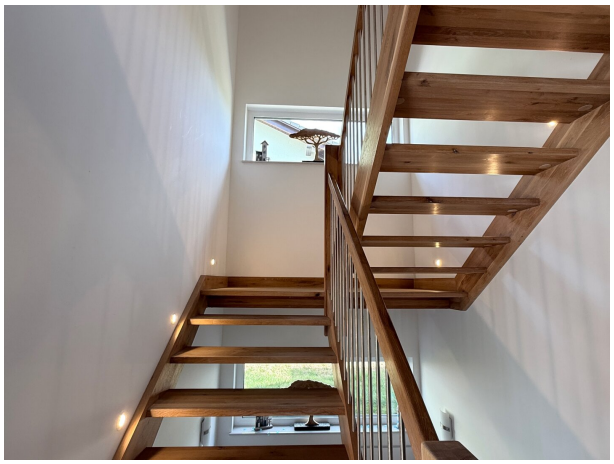


















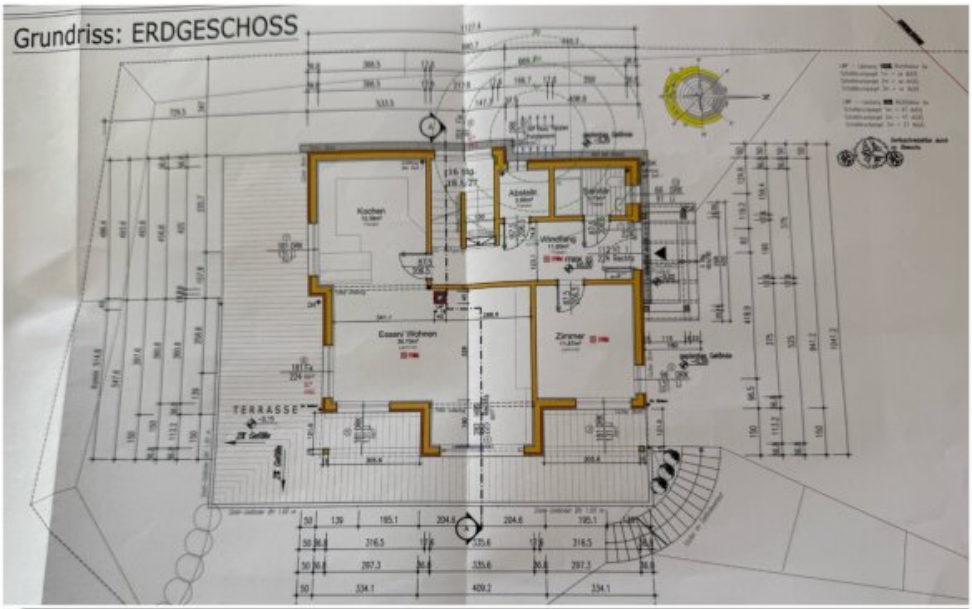


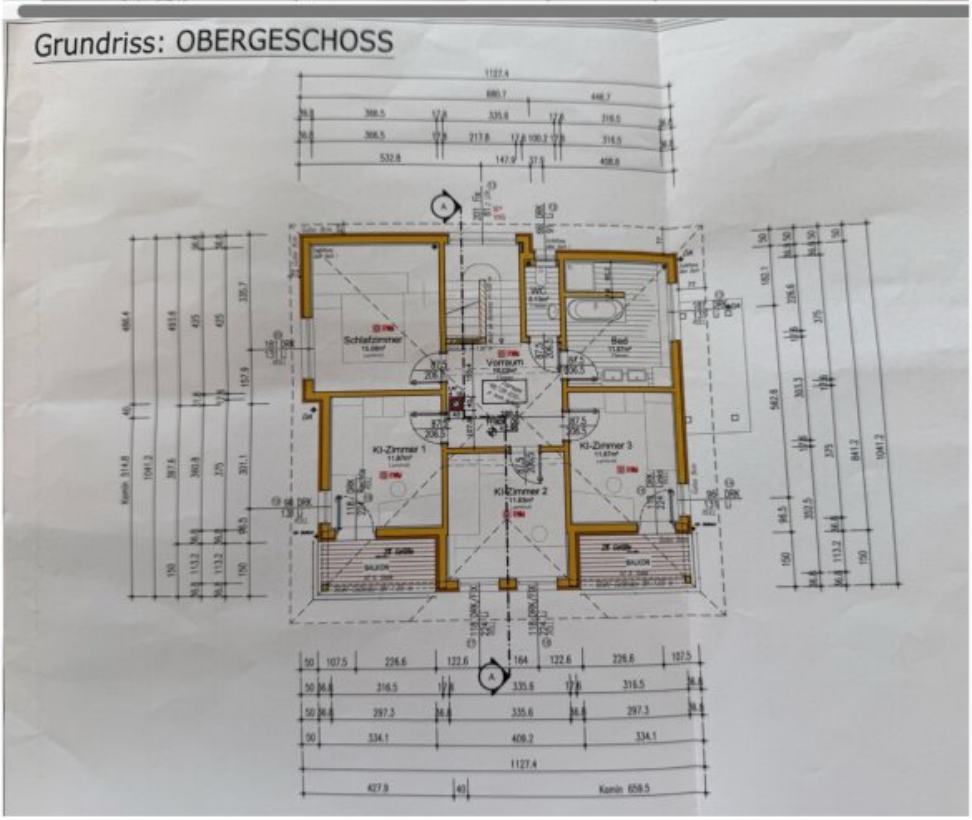


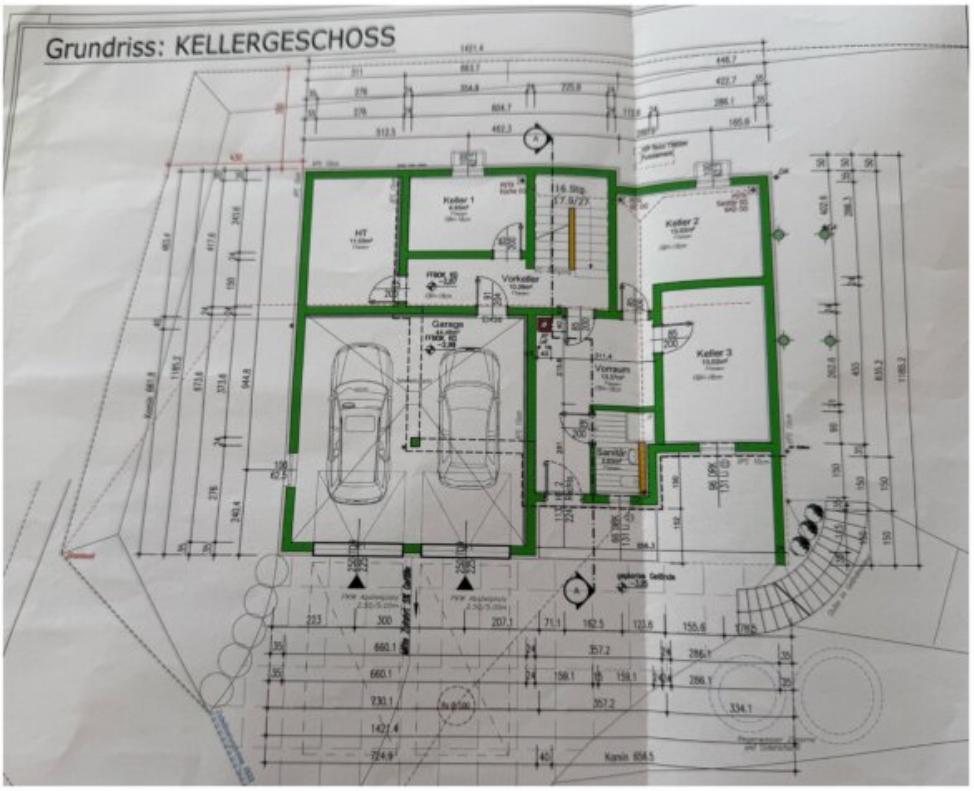





KI-generierter Inhalt


Grundriss: ERDGESCHOSS
Kochen
Abstellr.
Gäste WC
Windfang
Essen/ Wohnen
Zimmer
TERRASSE


Grundriss: OBERGESCHOSS
Schlafzimmer
WC
Bad
Vorraum
Kl-Zimmer 1
Kl-Zimmer 2
Kl-Zimmer 3
BALKON
BALKON


Grundriss: KELLERGESCHOSS
Keller 1
Keller 2
Keller 3
Garage
Vorkeller
Vorraum
Sanitär
HT
116 Stg.
17.9/27
Kamin 654.5

Objektbeschreibung

Baujahr 2017 | 151m2 Wohnfläche | Doppelgarage | ca. 100 m²
Terrasse | Photovoltaikanlage | Luftwärmepumpe | Fußbodenheizung

Zum Verkauf gelangt dieses im Jahr 2017 errichtete, hochwertige **Wolf Haus Arche Nova**, das sich durch eine durchdachte Raumaufteilung, eine elegante Ausstattung und großzügige Freiflächen auszeichnet.

Aufgrund der **leichten Hanglage** ist der vollständig ausgebaute Keller nicht nur über das Stiegenhaus, sondern auch **ebenerdig direkt begehbar**. Dadurch bietet dieser Bereich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und wurde bisher unter anderem als Therapieraum genutzt.

Keller – hochwertig ausgebaut und vielseitig nutzbar

Der Keller verfügt über einen eigenen Eingang mit **Sicherheitstüre**, eine großzügige **Doppelgarage mit ca. 44 m²** sowie:

- Technikraum
- drei zusätzliche Räume mit Fenster
- Fußbodenheizung ebenfalls im ganzen Keller
- WC mit Handwaschbecken, Walk-in-Dusche
- hochwertige Fliesen
- sehr gepflegter und edler Ausbau
- ebenerdiger Zugang

Die hellen, belichteten Räume bieten sich beispielsweise als Büro, Hobbyräume, Praxis, Therapieräume oder zusätzlicher Stauraum an.

Erdgeschoss:

- großzügiger Eingang
- 11,87 m2 Gästezimmer oder Büro
- WC mit Dusche, Handwaschbecken, Fenster
- Abstellraum
- Großes Wohn-Esszimmer (30,70m2) mit offener Küche und mit direktem Zugang zur ca. 100 m2 großen Terrasse
- Die Außenbeleuchtung der Terrasse ist mit dem Handy steuerbar.
- **Kaminanschluss vorhanden:** Holzofen im Wohnzimmer sofort nachrüstbar (Stellfläche wurde bei der Fußbodenheizung bereits fachgerecht ausgespart).

Die offene Küche mit ca. **15,39 m²** ist hochwertig ausgestattet und bietet viel Arbeitsfläche und Stauraum. Zur Ausstattung gehören unter anderem:

- Induktionskochfeld mit integriertem Dunstabzug
- Backofen
- Dampfgarer
- großzügige Arbeitsflächen
- viel Stauraum

- Kochinsel mit integrierter Sitzecke

Eine **edle Vollholztreppe** führt in das Obergeschoss.

Obergeschoss – großzügiger privater Wohnbereich

Im Obergeschoss befinden sich insgesamt **vier Schlafzimmer** sowie ein hochwertig ausgestatteter Sanitärbereich.

Das großzügige Badezimmer verfügt über:

- Walk-in-Dusche
- Badewanne
- Doppelwaschbecken
- Fenster

Das WC ist separat und ebenfalls mit Handwaschbecken und Fenster ausgestattet.

Drei Schlafzimmer verfügen jeweils über ca. **11,80 m²**. Das großzügige Hauptschlafzimmer bietet ca. **15,58 m²** und verfügt zusätzlich über einen **eigenen begehbaren Schrankraum**.

Im gesamten Haus wurden hochwertige Materialien verwendet. Je nach Bereich sorgen **edler Laminatboden und geschmackvolle Fliesen** für ein modernes und zugleich wohnliches Ambiente.

Garten:

Eine Regenwasser-Zisterne mit Pumpe dient für die Bewässerung. Weiters gibt es auch einen Wasser Anschluss im Garten.

Gartenhütte 5x4 m

Energieeffizienz & Haustechnik-Highlights:

- **WOLF Haus Arche Nova®:** Ökologische Premium-Wandbauweise (nachhaltig, wohngesund & 100 % styroporfrei).

- **Moderne Luftwärmepumpe:** Effiziente, umweltfreundliche Beheizung des gesamten Hauses.

- **3,1 kWp Photovoltaikanlage:** Eigener Ökostrom direkt vom Dach – senkt die Betriebskosten massiv.

- **Perfektes Raumklima:** Ganzjährig optimal regulierte Luftfeuchtigkeit durch diffusionsoffene Wände.

- **Hervorragender sommerlicher Hitzeschutz:** Durch hohe Rohdichte der ökologischen Dämmung bleibt das Haus im Sommer angenehm kühl.

- Kunststoff Fenster, 3-fach verglast

Ein Haus mit außergewöhnlichem Platzangebot

Die Kombination aus **moderner Bauweise, großzügiger Terrasse, hochwertigem Innenausbau, vier Schlafzimmern, voll ausgebautem Keller und einer 44 m² großen Doppelgarage** macht diese Immobilie zu einem besonderen Zuhause.

Der ebenerdig zugängliche Keller eröffnet darüber hinaus zahlreiche Möglichkeiten für Wohnen, Arbeiten, Hobby oder eine berufliche Nutzung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <6.000m
Apotheke <6.000m

Kinder & Schulen
Schule <5.000m
Kindergarten <4.500m

Nahversorgung
Supermarkt <5.000m
Bäckerei <9.000m

Sonstige
Bank <5.000m
Geldautomat <5.000m
Post <4.500m
Polizei <6.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap