

Modernes Griffner-Architektenhaus mit Burgblick



Objektnummer: 1939/220359

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9314 Launsdorf
Baujahr:	2024
Zustand:	Rohbau
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	282,44 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Garten:	353,85 m²
Keller:	22,45 m²
Heizwärmebedarf:	B 48,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	698.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Habenschuß

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17

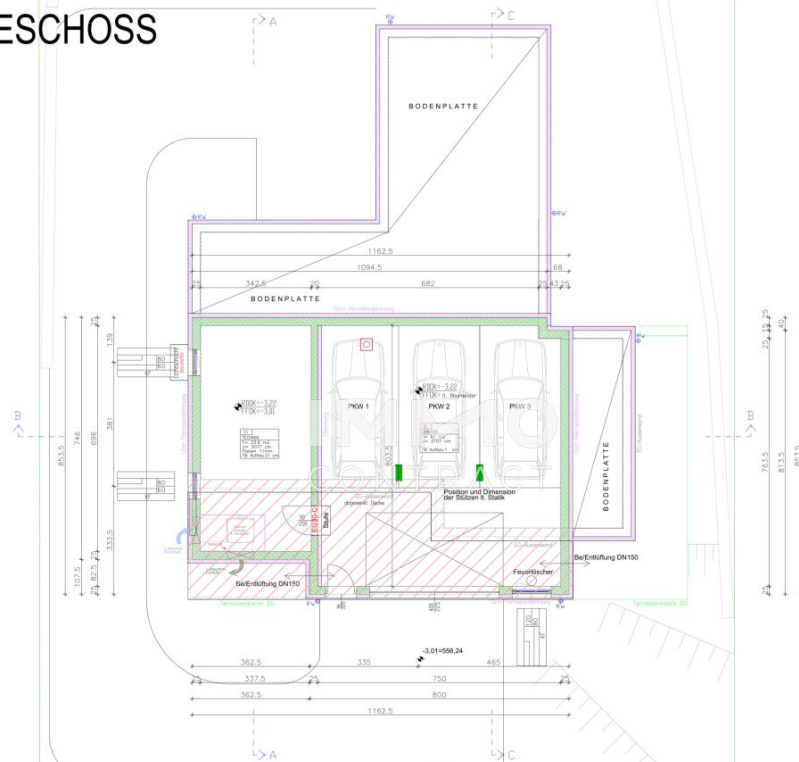


www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.





KELLERGECHOSS



Die Lastfälle betreffend Bodenfeuchte, anstehendes Sickerwasser oder drückendes Wasser ist vom Fachbauleiter der ausführenden Kellerrfirma vor Ausführung vor Ort verantwortlich zu prüfen und dementsprechende Ausführung zu wählen um einen dichten Keller zu gewährleisten!!!

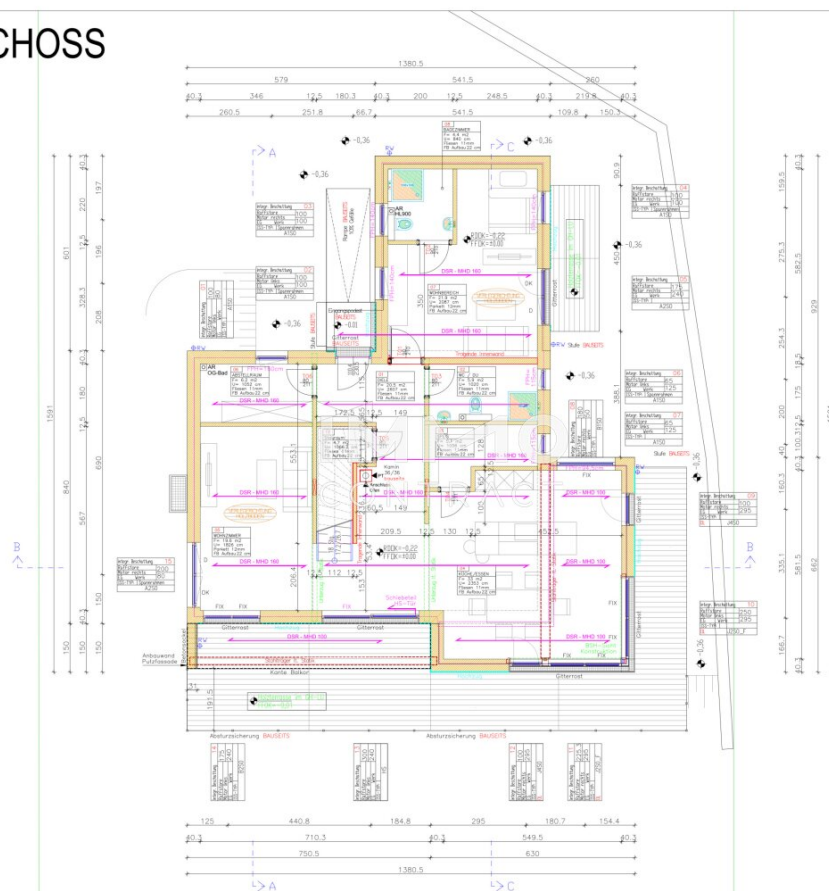
Dieser Plan ersetzt nicht die erforderlichen Polierpläne, welche vom ausführenden Baumeister zu erstellen sind. Daher sind alle angegebenen Maße, insbesondere die Öffnungsmaße von Fenstern und Türen, vom ausführenden Baumeister vor Baubeginn mit dem Kunden detailliert abzustimmen bzw. zu prüfen

Sämtliche Dämmungen wie z.B. Perimeterdämmung, Dämmung unter der Bodenplatte usw. sind lt. Energieausweis auszuführen.

DARF NICHT ALS AUSFÜHRUNGSPLAN VERWENDET WERDEN!

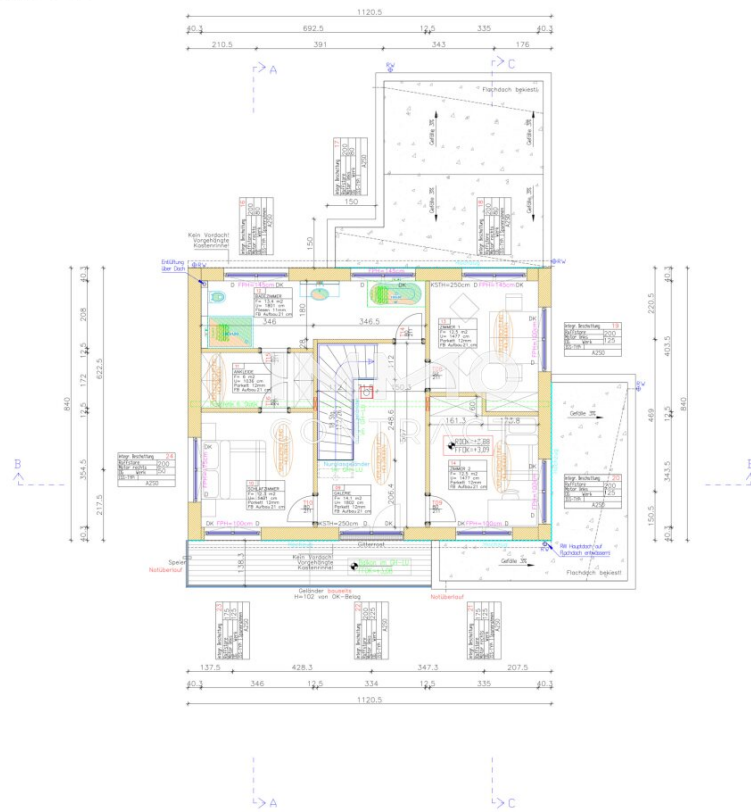
FischerB		200901
Classen	DN 20"	
Kellergeschoss		
Bewehrung	Draufsicht, Schnitte, Details	
Rechenplan		
A	Druckgröße	
Index	Schale	
Arbeits- Zeichn.-Nr.	Arbeits- Zeichn.-Nr.	
Bezeichnung	Art der Bewehrung	
Gen.	MTR	Rostbreite
Nr.	2462	200901_Fischer_50er_V03
		Provision A

ERDGESCHOSS



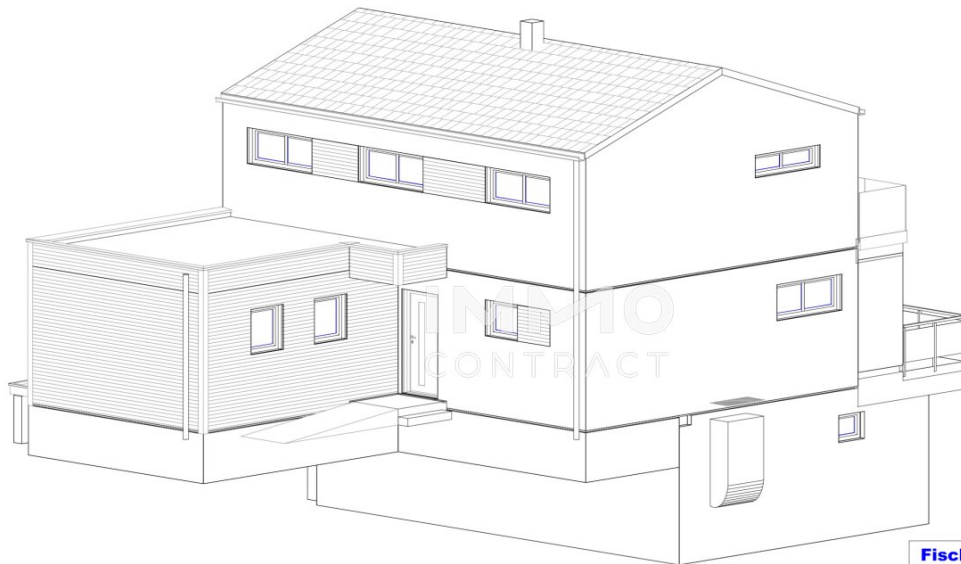
FischerB		200901	
Cassino		Dr. 207	
Erdgeschoss			
Beratung		Draufsicht	
			
A		Erzählung	
Index		Seite	
Merkmal		Wort (H/W)	
Merkmal		Wort (H/W)	
Seite		200901_Fischer_50er_V03	
Seite		340	
		Dr. der Beratung	
		Beratung	
		Personen	

OBERGESCHOSS



FischerB		200901																									
Cassette		DR 20"																									
Obergeschoss																											
Berichtung		Draufsicht																									
																											
<table border="1"> <tr> <td>A</td> <td colspan="2">C</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Index</td> <td>3x36</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Modell</td> <td>4000, 4000L</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Material</td> <td>200901</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Größe</td> <td>50x75</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Farbe</td> <td>2400</td> <td>200901_Fischer_50er_V03</td> <td></td> </tr> </table>				A	C			Index	3x36			Modell	4000, 4000L			Material	200901			Größe	50x75			Farbe	2400	200901_Fischer_50er_V03	
A	C																										
Index	3x36																										
Modell	4000, 4000L																										
Material	200901																										
Größe	50x75																										
Farbe	2400	200901_Fischer_50er_V03																									

Perspektive



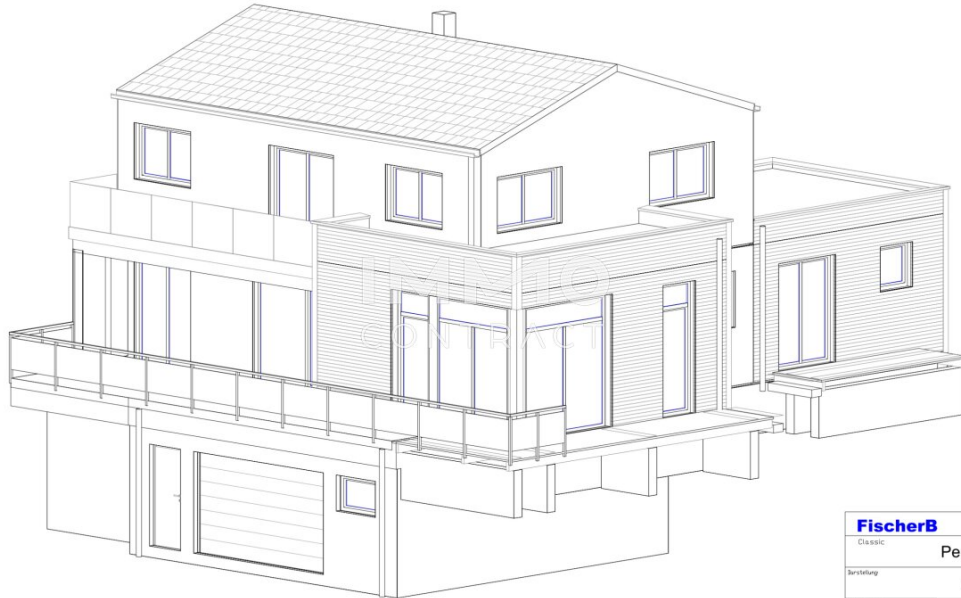
FischerB		200901	
Classic:		Perspektive	
Darstellung		Ansicht	
Planenfassung:			
			
A		Erstzugabe	
Index		Art der Änderung	
Datum		Foliennummer	
08.05.24		A	
Druck		200901_Fischer_50er_V03	
Seit		348	

Perspektive



FischerB		200901	
CLASSIC:		Perspektive DIN 201	
Darstellung:		Ansicht	
Planenfassung:			
			
A		Erstzugabe	
Index		Art der Änderung	
Merkmal		Formänderung	
Datum		08.05.24	
Dra:		VM	
Dra:		200901_Fischer_50er_V03	
Dra:		348	

Perspektive



FischerB		200901	
CLASSIC		Perspektive	
DN: 20"			
Bereitstellung		Ansicht	
Planer/Fasser:			
			
A		Erzwingung	
Index		Art der Bedienung	
Datum		Formate	
Druck		200901_Fischer_50er_V03	
Seit		348	

Perspektive



FischerB		200901	
CLASSIC:		Perspektive DIN 201	
Darstellung:		Ansicht	
Planer/Fotograf:			
 GRIFNER			
A		Erstzugabe	
Datum		Art der Änderung	
Mitarbeiter		Funktionsbereich	
Datum		200901_Fischer_50er_V03	
Drauf		348	

Objektbeschreibung

Modernes Griffner-Architektenhaus mit Panoramablick auf die Burg Hochosterwitz

In sonniger Aussichtslage von Launsdorf befindet sich dieses moderne Griffner-Architektenhaus mit großzügigen Glasflächen, offener Galerie und beeindruckendem Blick auf die Burg Hochosterwitz.

Die Immobilie überzeugt durch moderne Architektur, außergewöhnliche Raumhöhen sowie ein durchdachtes Wohnkonzept mit rund 282 m² Gesamtnutzfläche auf mehreren Ebenen.

Besonders hervorzuheben ist der separierbare Wohnbereich im Erdgeschoß, welcher sich ideal für Gäste, Homeoffice oder Mehrgenerationennutzung eignet.

Das Haus befindet sich aktuell in fortgeschrittener Leistungsstufe und bietet dem zukünftigen Eigentümer die Möglichkeit, finale Materialien und Oberflächen teilweise noch individuell mitzugestalten.

Die Kombination aus:

- moderner Griffner-Architektur
- sonniger Hanglage
- großzügigen Terrassenflächen
- hochwertiger Bauweise
- sowie der beeindruckenden Aussicht
- macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit im gehobenen Wohnsegment Kärntens.

Hardfacts

- Grundstücksfläche: ca. 800 m²
- Gesamtnutzfläche: ca. 282 m²
- Wohnnutzfläche EG + OG: ca. 189 m²
- 6 Zimmer
- 3 Badezimmer
- Keller | Dreifachgarage
- HWB 48 | fGEE 0,72

Sie können es gar nicht erwarten diesen Wohnraum live zu sehen? Kein Exposé kann den **atemberaubenden Eindruck** vor Ort ersetzen! Vereinbaren Sie am besten jetzt Ihren **persönlichen**

Besichtigungstermin unter 0664 124 77 03, Thomas Habenschuß. Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf www.IMMOcontract.at

IMMO einen Besuch wert.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <6.000m

Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <6.500m

Kindergarten <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <4.500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Bank <500m

Post <4.500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap