15601 Ihr neues Zuhause im Grünen - 3 Zimmer-Wohnung mit Garten



1_Außenansicht Grafi

Objektnummer: 215/15601

Eine Immobilie von Borger Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9601 Arnoldstein
Baujahr:	2021
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,18 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	66,90 m²
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	349.800,00 €
Betriebskosten:	159,79 €
Heizkosten:	119,58 €
USt.:	39,90 €
Sonstige Kosten:	42,84 €

Provisionsangabe:

3%

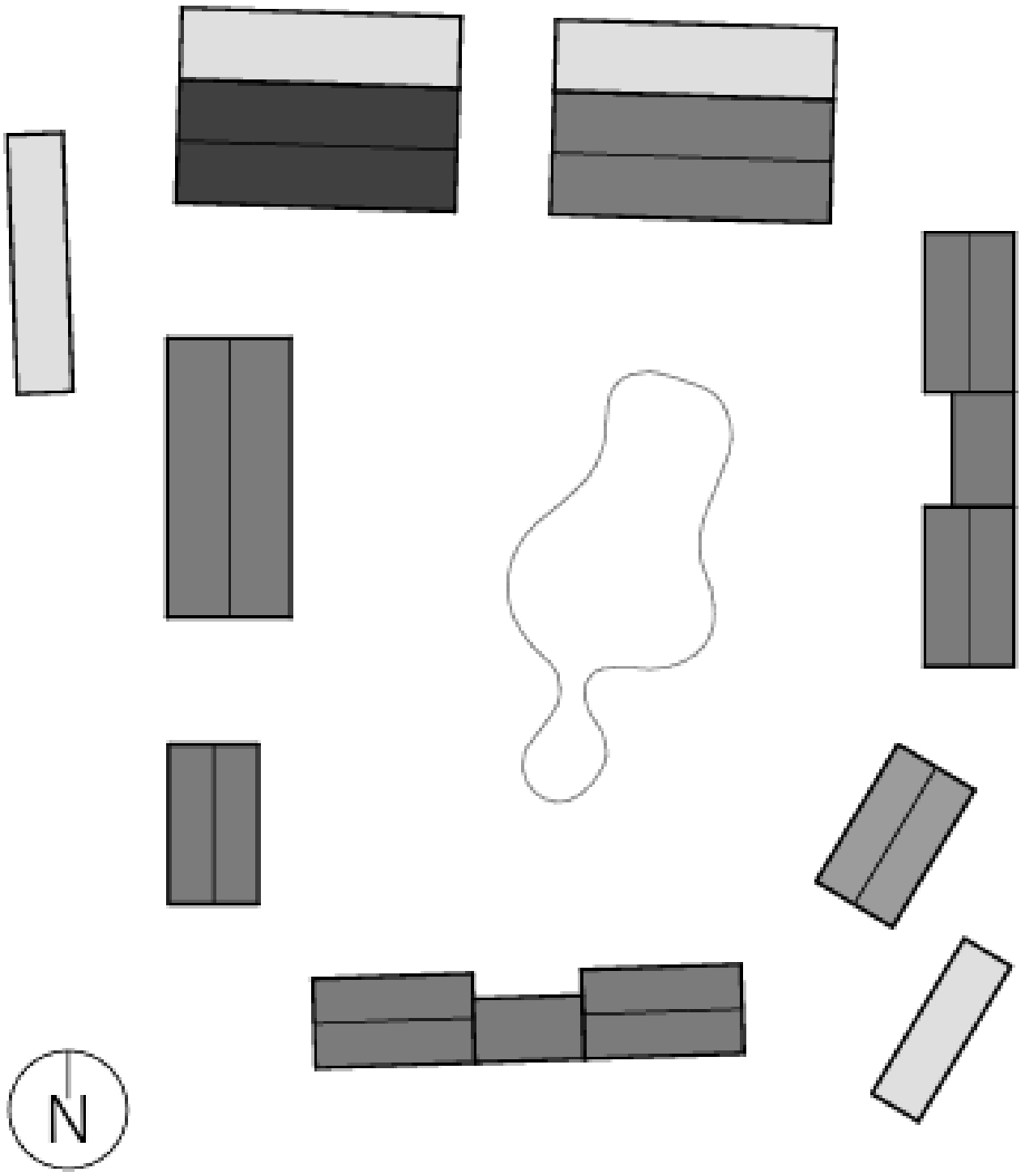
Ihr Ansprechpartner

Roland Borger, BA

Oswald H. Borger

T 02742 35 23 3210
F 02742 35 23 32 - 66

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


N




EINGANG
WC
BAD
ZIMMER / BÜRO
EINGANG
KÜCHE
AR
ZIMMER
WOHNEN/ESSEN
SCHLAFZIMMER
TERRASSE
EINGANG
AR
VR
BAD/WC
KÜCHE
SCHLAFZIMMER
WOHNEN/ESSEN
TERRASSE
EINGANG
AR
ZIMMER / BÜRO
WC
EINGANG
SCHLAFZIMMER
BAD
KÜCHE
WOHNEN/ESSEN
TERRASSE

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine gemütliche und nachhaltige Gartenwohnung inmitten der idyllischen Natur von Arnoldstein, nähe Villach.

Willkommen in Arnoldstein – einem außergewöhnlichen Wohnprojekt, das modernes Wohnen, naturnahe Lebensqualität und ein durchdachtes Wohnkonzept miteinander verbindet.

Diese moderne Erdgeschosswohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, komfortablen Wohnbereichen und einem besonderen Plus an Freiraum. Mit rund 71,20 m² Wohnfläche, einer Terrasse mit ca. 18,84 m² sowie einem eigenen Garten mit ca. 67 m² bietet die Wohnung viel Platz zum Wohlfühlen – sowohl im Innen- als auch im Außenbereich.

Über den zentralen Eingangsbereich gelangt man in den offenen Wohn- und Essbereich mit ca. 23,17 m², der das Herzstück der Wohnung bildet. Die angrenzende Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und schafft einen offenen und kommunikativen Mittelpunkt für den Alltag. Von hier aus gelangt man direkt auf die Terrasse, die den Wohnraum ideal ins Freie erweitert und ausreichend Platz für gemütliche Stunden, gesellige Abende oder entspannte Sonnenstunden bietet.

Der anschließende Garten mit ca. 67 m² macht die Wohnung besonders attraktiv und bietet zusätzlichen privaten Freiraum – ideal zum Entspannen, Spielen oder für eine individuelle Gartengestaltung. Der Garten ist nicht im Verkaufspreis inkludiert, kann jedoch ebenso wie die nachstehend angeführten Zusatzleistungen gegen Aufpreis erworben werden.

Neben dem Wohnbereich verfügt die Wohnung über zwei weitere Zimmer. Das Hauptschlafzimmer mit ca. 14,72 m² bietet ausreichend Platz für einen persönlichen Rückzugsort. Ein weiteres Zimmer mit ca. 11,15 m² lasst sich flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer, Büro oder Hobbyraum nutzen und ermöglicht somit eine individuelle Gestaltung ganz nach den eigenen Bedürfnissen.

Der Wohlfühlfaktor wird durch das Badezimmer mit ca. 7 m² geprägt. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates WC sowie einen praktischen Abstellraum mit ca. 4,43 m², der zusätzlichen Stauraum für den täglichen Bedarf schafft.

Mit rund 71,20 m² Wohnfläche, einer gemütlichen Terrasse und einem eigenen Garten verbindet diese Wohnung modernen Wohnkomfort mit viel privatem Freiraum – ideal für alle, die großzügiges und ebenerdiges Wohnen mit einem eigenen Außenbereich verbinden möchten.

Die Wohnung wird schlüsselfertig übergeben. Nicht im Leistungsumfang enthalten sind die Badezimmermöbel, die Küche sowie die Öfen. Dadurch haben die zukünftigen Eigentümer die Möglichkeit, diese Bereiche individuell nach ihren persönlichen Vorstellungen und

Bedürfnissen zu gestalten.

Für zusätzlichen Stauraum steht ein separater Lagerraum, vergleichbar mit einem Kellerabteil, zur Verfügung. Ergänzend kann eine eigene Holzkoje zur Lagerung von Brennholz erworben werden.

Folgende Zusatzleistungen sind nicht im Kaufpreis inkludiert und können optional erworben werden:
- Carportstellplatz: € 16.800,–
- Holzkoje: € 1.800,–
- Garten (ca. 67 m²): € 9.800,–
- Jalousien: € 6.800,–

Gesamtkaufpreis inklusive sämtlicher oben angeführter Zusatzleistungen: € 385.000,–

Die gesamte Wohnhausanlage wird umweltfreundlich mittels Luftwärmepumpe beheizt. Die Wohnung verfügt über eine angenehme Fußbodenheizung, die für eine gleichmäßige und behagliche Wärme sorgt.

Für die Warmwasseraufbereitung sind in den einzelnen Wohneinheiten elektrische Boiler installiert. Zudem ist die gesamte Wohnhausanlage mit einer modernen Glasfaseranbindung ausgestattet und bietet somit eine leistungsfähige Internetversorgung.

Das Wohndorf bietet neben naturnahem Wohnen auch zahlreiche Möglichkeiten für gemeinsame Freizeitaktivitäten. Ein zentral gelegener Bio-Schwimmteich sorgt im Sommer für zusätzlichen Wohn- und Freizeitkomfort und kann in den Wintermonaten bei entsprechender Witterung als idyllischer Eislaufplatz genutzt werden. Für die jüngsten Bewohner steht ein eigener Kinderspielplatz zur Verfügung. Erwachsene und Familien können es sich im überdachten Rondeau mit Grillmöglichkeit gemütlich machen und dort gesellige Stunden mit Freunden und Nachbarn verbringen. Darüber hinaus bietet das Rondeau den benachbarten Biobauern die Möglichkeit, ihre regionalen Produkte direkt vor Ort anzubieten.

Das gesamte Wohnprojekt verfügt über ein durchdachtes Blackout-Konzept und ist damit auch für einen möglichen Stromausfall entsprechend vorbereitet. Ein Kamin ermöglicht den Anschluss eines Tischherdes und stellt damit die grundlegenden Bedürfnisse des Heizens und Kochens sicher.

Im Falle eines Blackouts wird zusätzlich ein dieselbetriebenes Notstromaggregat aktiviert. Dieses gewährleistet die Stromversorgung für ausgewählte Grundbedürfnisse, darunter den Kühlschrank, eine Steckdose sowie die Beleuchtung im Wohnbereich.

Auch die Wasserversorgung ist unabhängig abgesichert: Ein eigener Trinkwasserbrunnen auf dem Grundstück stellt die Versorgung mit Trinkwasser sicher.
In diesem nachhaltigen Wohndorf stehen mehrere Wohnungen in unterschiedlichen Größen,

Grundrissen und Ausrichtungen zur Verfügung – so findet sich für unterschiedliche Wohnbedürfnisse das passende Zuhause.

Gerne laden wir Sie zu einem unverbindlichen Besichtigungstermin ein und zeigen Ihnen die Vorzüge dieses besonderen Wohnprojekts persönlich.

Nähere Informationen zu den verfügbaren Wohnungen übermitteln wir Ihnen jederzeit gerne auf Anfrage. Auf Wunsch senden wir Ihnen auch gerne ein ausführliches Exposé zu.



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.