15602 ERSTBEZUG Wohnen mit Weitblick – Moderne 4-Zimmer-Wohnung am Schwimmteich



1_Außenansicht Grafi

Objektnummer: 215/15602

Eine Immobilie von Borger Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9601 Arnoldstein
Baujahr:	2021
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,20 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	419.000,00 €
Betriebskosten:	224,48 €
Heizkosten:	147,69 €
USt.:	51,99 €
Sonstige Kosten:	49,63 €

Provisionsangabe:

3%

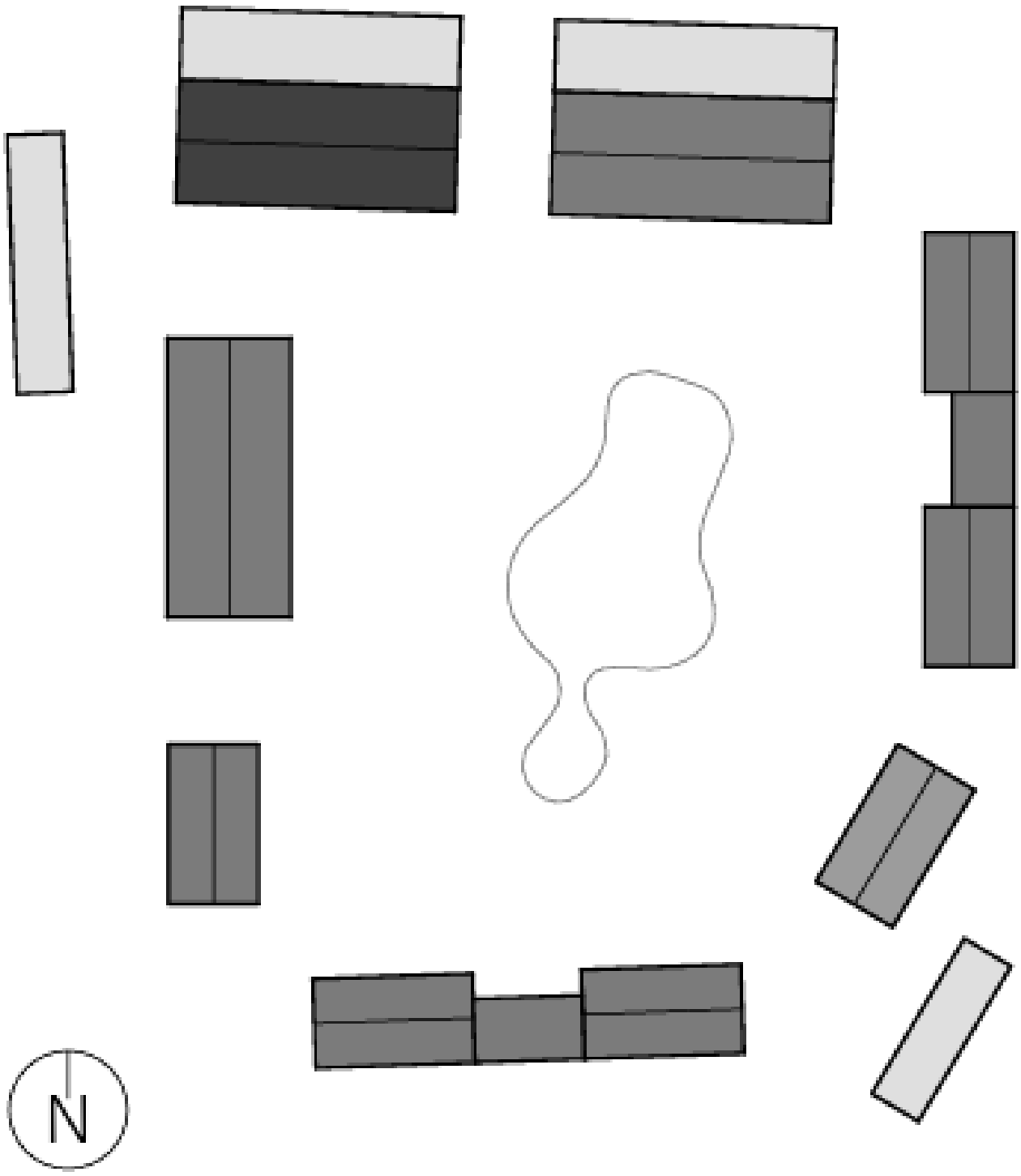
Ihr Ansprechpartner

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

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine gemütliche und nachhaltige 4 Zimmerwohnung 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 4-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss überzeugt als Erstbezug mit zeitgemäßem Wohnkomfort, einer durchdachten Raumaufteilung und einer naturnahen Wohnlage. Auf rund 88,19 m² Wohnfläche bietet sie ausreichend Platz für Familien ebenso wie für Paare und schafft ideale Voraussetzungen zum Wohnen, Arbeiten und Entspannen.

Den Mittelpunkt der Wohnung bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit rund 30,68 m². Die angrenzende Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und sorgt für kurze Wege im Alltag. Vom Wohnbereich gelangen Sie direkt auf den ca. 16,01 m² großen Balkon, der den Wohnraum um einen attraktiven Außenbereich erweitert. Hier lässt sich der Blick auf den BIO-Schwimmteich genießen und in entspannter Atmosphäre verweilen.

Das Hauptschlafzimmer mit ca. 15,11 m² bietet einen angenehmen Rückzugsort. Zwei weitere Zimmer mit jeweils ca. 10,80 m² lassen sich flexibel gestalten und eignen sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Das mit rund 9,58 m² angenehm dimensionierte Badezimmer bietet ausreichend Platz und lädt dazu ein, den Alltag entspannt ausklingen zu lassen.

Abgerundet wird das Raumangebot durch ein separates WC sowie einen praktischen Abstellraum mit ca. 2,75 m² der, zusätzlichen Stauraum für den täglichen Bedarf bietet. Die Kombination aus moderner Ausstattung, funktionaler Raumaufteilung und dem besonderen Ausblick auf den BIO-Schwimmteich macht diese Wohnung zu einem attraktiven Zuhause für alle, die komfortables Wohnen in naturnaher Umgebung schätzen.

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 ganz nach ihren persönlichen Vorstellungen und individuellen Bedürfnissen zu gestalten.

Für Naturliebhaber besteht zudem die Möglichkeit, einen eigenen Gemüsegarten mit einer Fläche von ca. 15m² um € 6.800,- zusätzlich zu erwerben. Hier können Sie Ihr eigenes Gemüse anbauen und Ihren persönlichen Rückzugsort im Grünen gestalten.

Folgende Zusatzleistungen sind nicht im Kaufpreis inkludiert und können optional erworben werden:
- Carportabstellplatz: € 16.800,-

- Holzkoje: € 1.800,-
- Jalousien: € 7.800,-
- Separater Eingangsbereich 10m²: € 7.800,-
- Externer Gemüßegarten am Teich 15m²: 6.800,-

Gesamtkaufpreis inklusive sämtlicher oben angeführter Zusatzleistungen: € 460.000,-

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.