15594 Nachhaltig wohnen, die Natur genießen - 4 Zimmer Wohnung mit Garten



1_Außenansicht Grafi

Objektnummer: 215/15594

Eine Immobilie von Borger Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9601 Arnoldstein
Baujahr:	2021
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	101,50 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	134,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	439.800,00 €
Betriebskosten:	213,54 €
Heizkosten:	166,30 €
USt.:	54,61 €
Sonstige Kosten:	31,49 €

Provisionsangabe:

3%

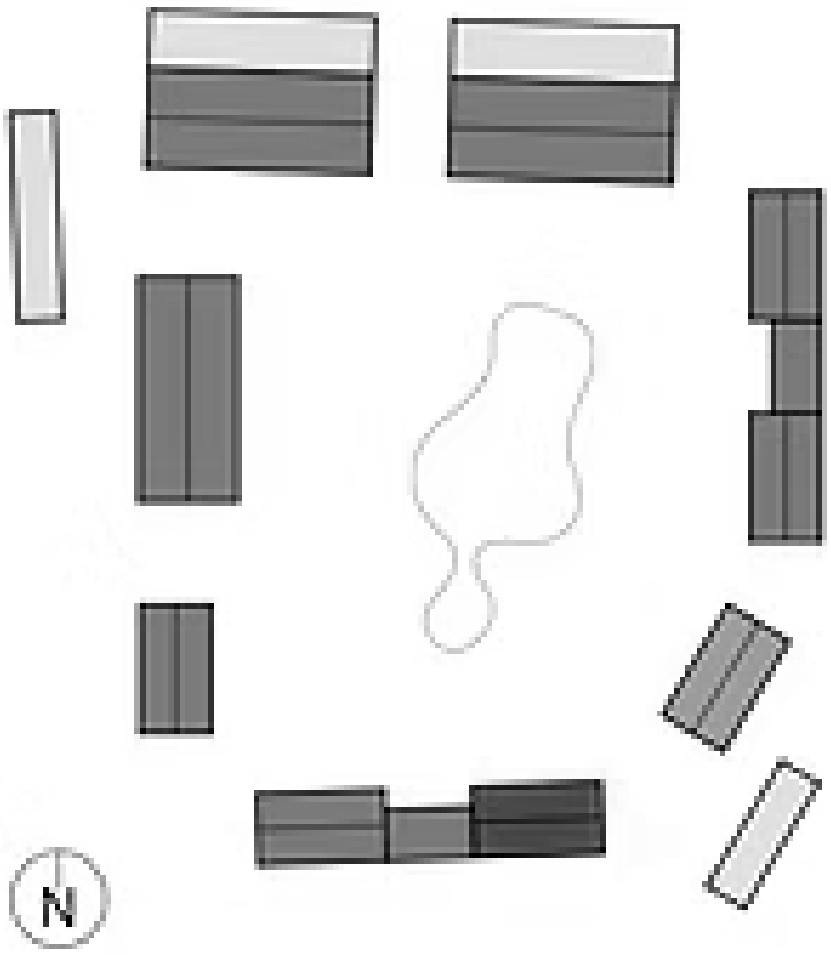
Ihr Ansprechpartner

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
ZIMMER / BÜRO
BAD
EINGANG
AR
KÜCHE
VORRAUM
SCHLAFZIMMER
WOHNEN / ESSEN
ZIMMER
TERRASSE
KFZ
TECHNIK

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.

Die Gartenwohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und einem großzügigen Wohnkonzept. Über den zentralen Eingangsbereich gelangt man direkt in die geräumige Wohn- und Essküche (32,44m²), die den Mittelpunkt der Wohnung bildet. Von hier aus führt der Weg direkt auf die großzügige Terrasse und weiter in den eigenen Garten.

Angrenzend an die Wohn- und Essküche befinden sich das einladende Hauptschlafzimmer (15,28m²) sowie zwei weitere Zimmer (11,60m²), die flexibel als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer genutzt werden können. Zwei der Schlafzimmer bieten zudem einen direkten Zugang zur Terrasse und schaffen so eine besonders angenehme Verbindung zum Außenbereich.

Ein praktischer Abstellraum (2,48m²) ist direkt von der Küche (7,74m²) aus erreichbar und eignet sich ideal als Speisekammer. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein komfortables Badezimmer mit Dusche sowie ein separates WC, welches bequem vom Eingangsbereich aus erreichbar ist.

Das besondere Highlight der Wohnung ist die großzügige, ca. 50 m² große Terrasse, die viel Platz für entspannte Stunden im Freien bietet. Der angrenzende, ca. 134 m² große Eigengarten schafft zusätzlichen Freiraum und lädt zum gemütlichen Verweilen, zum gemeinsamen Familienleben und zum Genießen im Grünen ein.

Der Garten ist nicht im Verkaufspreis inkludiert, kann jedoch ebenso wie die nachstehend angeführten Zusatzleistungen gegen Aufpreis erworben werden.

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 Buchenbrennholz erworben werden.

Folgende Zusatzleistungen sind nicht im Kaufpreis inkludiert und können optional erworben werden:

- Carportstellplatz: € 16.800,-
- KFZ- Abstellplatz: € 6.800,-
- Holzkoje: € 1.800,-
- Garten (134m²): € 14.800,-
- Jalousien: € 8.800,-

Gesamtkaufpreis inklusive sämtlicher oben angeführter Zusatzleistungen: € 488.800,- .

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.