# 15599 ERSTBEZUG - moderne 4 Zimmerwohnung auf zwei Ebenen



1_Außenansicht Grafi

## Objektnummer: 215/15599

## Eine Immobilie von Borger Immobilien

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Maisonette |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 9601 Arnoldstein |
| **Baujahr:** | 2021 |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 98,50 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 38,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,63 |
| **Kaufpreis:** | 449.800,00 € |
| **Betriebskosten:** | 236,28 € |
| **Heizkosten:** | 193,97 € |
| **USt.:** | 62,42 € |
| **Sonstige Kosten:** | 27,71 € |
| **Provisionsangabe:** | |

3%

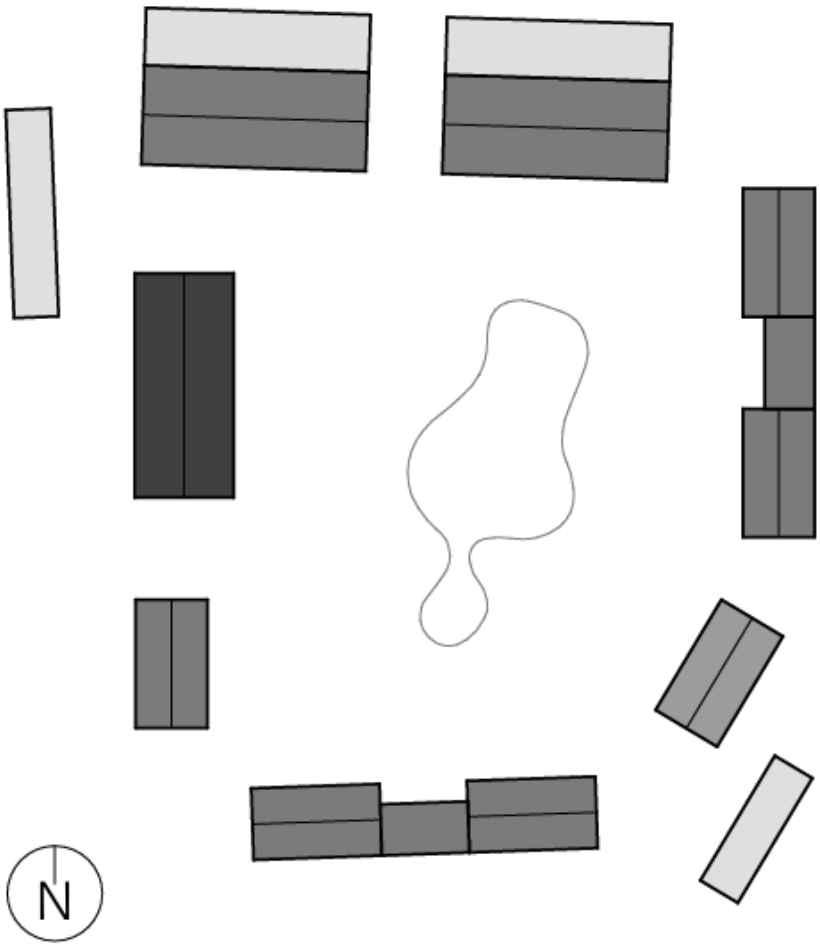
# Ihr Ansprechpartner

**Roland Borger, BA**

Oswald H. Borger

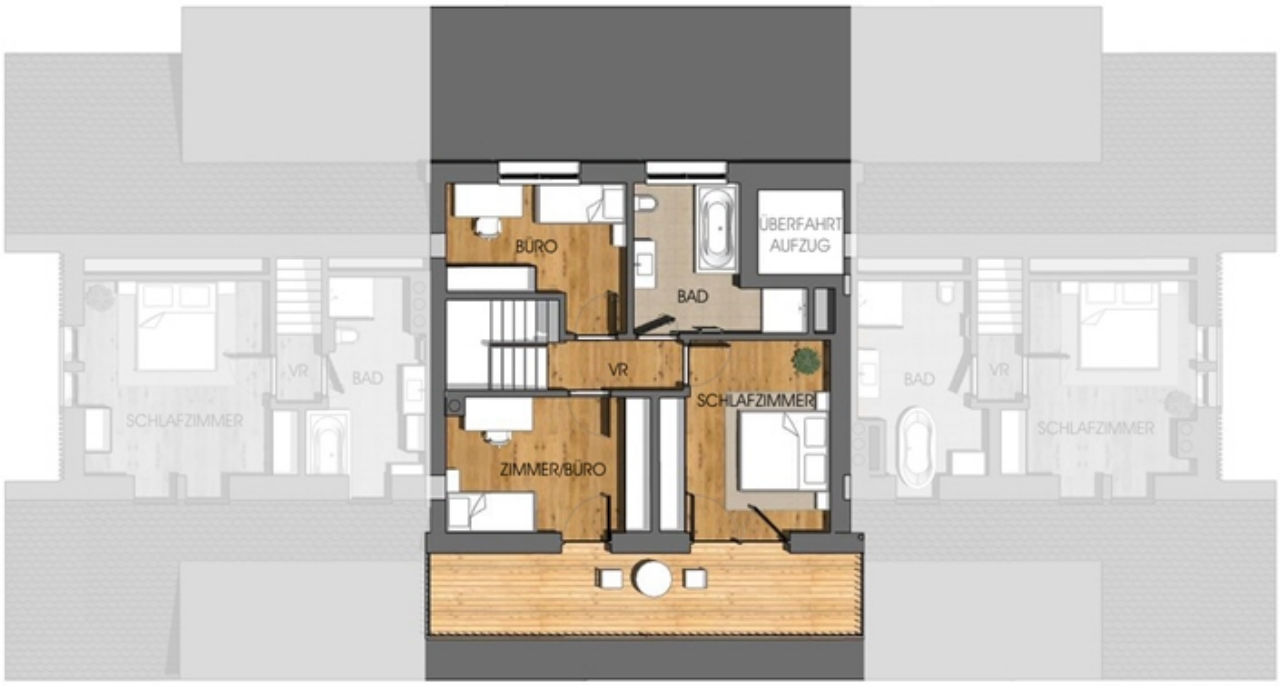
T 02742 35 23 3210
F 02742 35 23 32 - 66

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


N




EINGANG
EINGANG
EINGANG
AUFZUG
VR
AR
WC/WR
KÜCHE
WOHNEN
LOGGIA


BÜRO
BAD
ÜBERFAHRT
AUFZUG
VR
SCHLAFZIMMER
ZIMMER/BÜRO
SCHLAFZIMMER
BAD
VR
BAD
VR
SCHLAFZIMMER

# Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine gemütliche und nachhaltige 4 Zimmer - Maisonettewohnung 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 Maisonettewohnung verbindet komfortables Wohnen mit einer durchdachten Raumaufteilung auf zwei Ebenen. Das Wohnhaus verfügt über einen Lift, wodurch die Wohnung bequem und komfortabel erreichbar ist.

Auf der unteren Ebene, welche sich im Dachgeschoss befindet, bildet der helle und geräumige Wohn- und Essbereich mit ca. 31,08 m² das Herzstück der Wohnung. Die offen gestaltete Küche schafft einen modernen und kommunikativen Wohnbereich. Besonders hervorzuheben ist die anschließende ca. 19,24 m² große Loggia, die den Wohnraum nach außen erweitert und viel Platz für entspannte Stunden im Freien bietet.

Praktisch ergänzt wird diese Ebene durch einen Abstellraum mit ca. 3,77 m², welcher sich ideal als Speisekammer oder zusätzlicher Stauraum nutzen lässt. Ebenso befindet sich hier ein separates WC mit integrierter Dusche, das zusätzlich als praktischer Waschraum genutzt werden kann.

Über die innenliegende Treppe gelangt man in den Dachspitz, der als privater Rückzugsbereich gestaltet ist. Hier stehen Ihnen ein Hauptschlafzimmer mit ca. 15,94 m², ein weiteres Zimmer mit ca. 13,52 m² sowie ein zusätzliches Büro mit ca. 10,71 m² zur Verfügung. Ob Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice – die Räume lassen sich flexibel an die individuellen Bedürfnisse anpassen.

Die Wohlfühloase der Wohnung bildet das geräumige Badezimmer mit ca. 9,03 m², welches mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet ist und somit ausreichend Platz für Komfort und Entspannung bietet.

Ein weiteres Highlight ist der ca. 18,01 m² große Balkon, welcher von den beiden Schlafzimmern aus erreichbar ist und zusätzlichen privaten Freiraum im Freien bietet.

Mit rund 98,54 m² Wohnfläche und attraktiven Außenbereichen bietet diese Maisonettewohnung ein harmonisches Zusammenspiel aus Wohnkomfort, Funktionalität und Freiraum – und schafft auf zwei Ebenen ein besonderes Zuhause.

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.

Folgende Zusatzleistungen sind nicht im Kaufpreis inkludiert und können optional erworben werden:
- Carportstellplatz: € 16.800,–
- KFZ-Abstellplatz: € 6.800,–
- Holzkoje: € 1.800,–
- Jalousien: € 8.800,–

Gesamtkaufpreis inklusive sämtlicher oben angeführter Zusatzleistungen: € 484.000,–

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.