15605 - Modernes Wohnen mit Loggia im naturnahen Wohndorf



4_Wohnungsplan_DG

Objektnummer: 215/15605

Eine Immobilie von Borger Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9601 Arnoldstein
Baujahr:	2021
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	319.800,00 €
Betriebskosten:	124,03 €
Heizkosten:	126,09 €
USt.:	37,62 €
Sonstige Kosten:	33,11 €

Provisionsangabe:

3%

Ihr Ansprechpartner

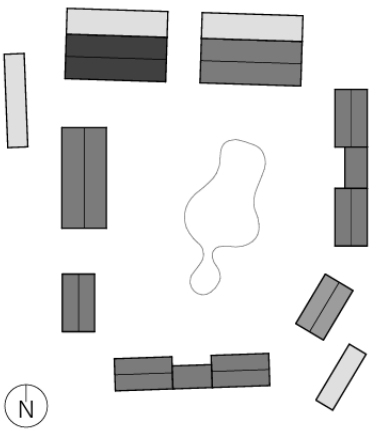
Roland Borger, BA

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



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine attraktive Dachgeschosswohnung mit großzügiger Loggia im idyllischen Wohndorf in Arnoldstein, in der nähe von Villach.

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

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 65m² und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie einen offen gestalteten Wohnbereich. Die rund 15m² große Loggia erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet zusätzlichen Platz, um die ruhige Umgebung zu genießen und gemütliche Stunden im Freien zu verbringen.

Der Eingangsbereich mit Windfang führt in den Vorraum, von dem aus, die einzelnen Räume erschlossen werden. Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche. Die offene Gestaltung schafft ein angenehmes Wohngefühl und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft sowie einen Essbereich.

Das Schlafzimmer mit ca 13,42 m² bietet einen angenehmen Rückzugsort und ausreichend Platz für eine individuelle Einrichtung. Das Badezimmer mit ca. 6,97 m² ergänzt das Raumangebot und sorgt für Komfort im Alltag. Ein praktischer Abstellraum schafft zusätzlichen Stauraum für persönliche Gegenstände und Haushaltsutensilien.

Ein besonderes Highlight ist die ca. 15,31 m² große Loggia, die direkt an den Wohnbereich anschließt. Ob beim Frühstück an der frischen Luft, beim gemütlichen Ausklang des Tages oder beim Entspannen am Wochenende – hier lässt sich die naturnahe Wohnlage besonders genießen.

Die Wohnung ist Teil einer ursprünglich als „TWO-IN-ONE“-Maisonettewohnung konzipierten Einheit, bei der zwei eigenständige Wohneinheiten über einen gemeinsamen Eingangsbereich mit Windfang miteinander verbunden sind. Die im Windfang befindliche Treppe führt zur darüberliegenden, separaten Wohneinheit im Dachspitz. Die hier angebotene Wohnung im Dachgeschoss wird jedoch separat zum Kauf angeboten und ermöglicht somit den Erwerb einer eigenständigen Wohneinheit.

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

Gesamtkaufpreis inklusive sämtlicher oben angeführter Zusatzleistungen: € 359.800,-

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.