Modernes Griffner-Architektenhaus mit Burgblick



Objektnummer: 1939/221616

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9314 Launsdorf
Baujahr:	2024
Zustand:	Rohbau
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	282,44 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Garten:	353,85 m²
Keller:	22,45 m²
Heizwärmebedarf:	B 48,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	698.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Habenschuß

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17



www.IMMOcontract.at

Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.

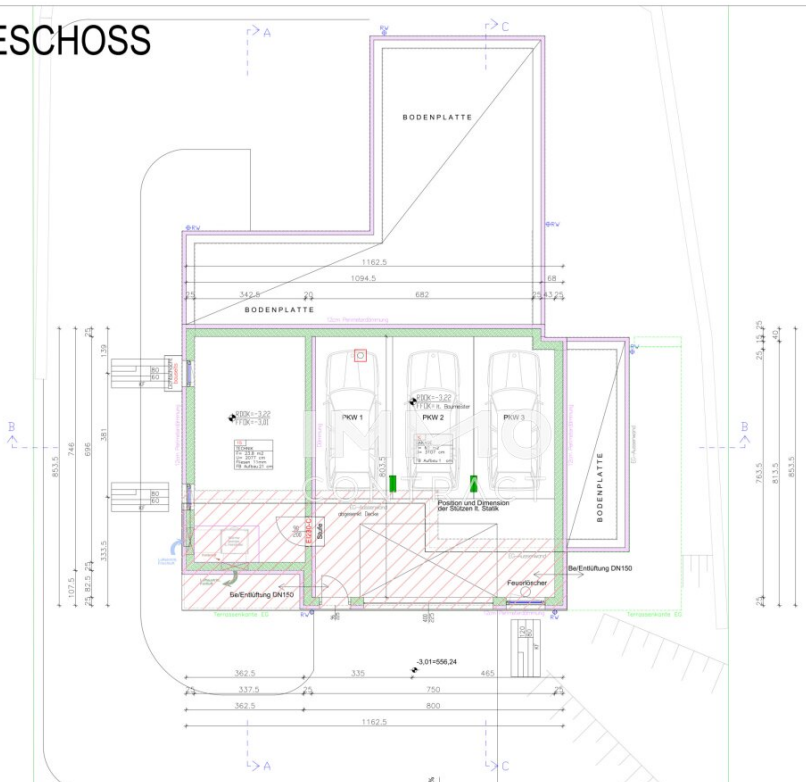








KELLERGESCHOSS



Die Lastfälle betreffend Bodenfeuchte, anstehendes Sickerwasser oder drückendes Wasser ist vom Fachbauleiter der ausführenden Kellerfirma vor Ausführung vor Ort verantwortlich zu prüfen und dementsprechende Ausführung zu wählen um einen dichten Keller zu gewährleisten!!!

Dieser Plan ersetzt nicht die erforderlichen Polierpläne, welche vom ausführenden Baumeister zu erstellen sind. Daher sind alle angegebenen Maße, insbesonders die Öffnungsmaße von Fenstern und Türen, vom ausführenden Baumeister vor Baubeginn mit dem Kunden detailliert abzustimmen bzw. zu prüfen

Sämtliche Dämmungen wie z.B. Perimeterdämmung, Dämmung unter der Bodenplatte usw. sind lt. Energieausweis auszuführen.

DARF NICHT ALS AUSFÜHRUNGSPLAN VERWENDET WERDEN!

FischerB 200901

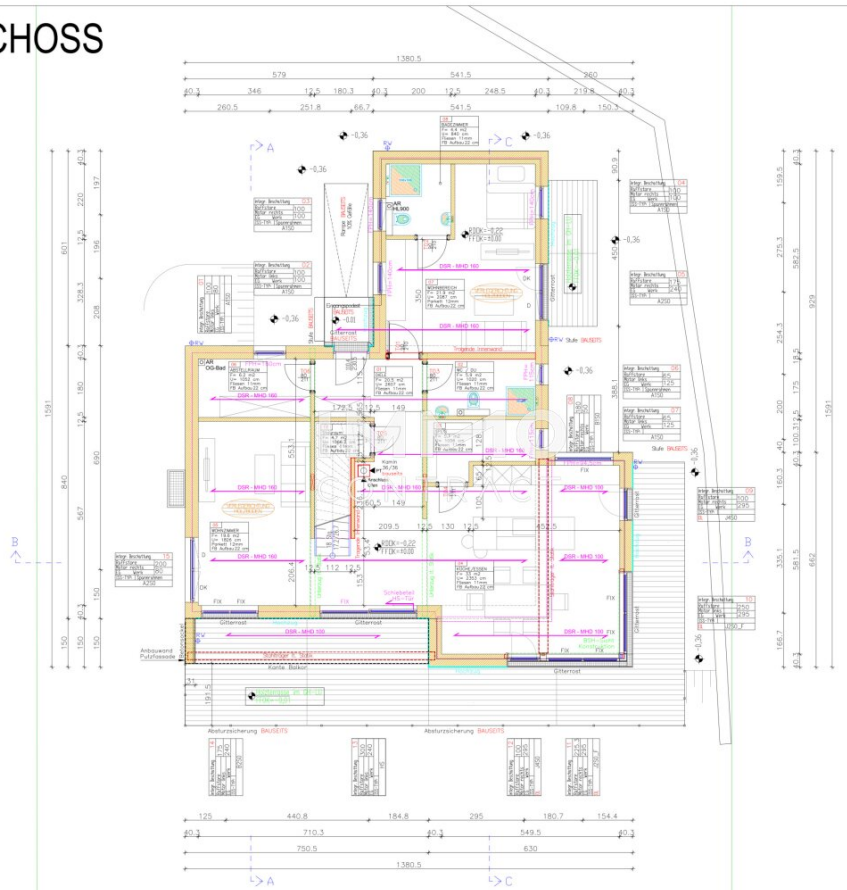
Kellergeschoss

Draufsicht, Schnitte, Details

GRIFFNER

200901_Fischer_50er_V03

ERDGESCHOSS



FischerB 200901

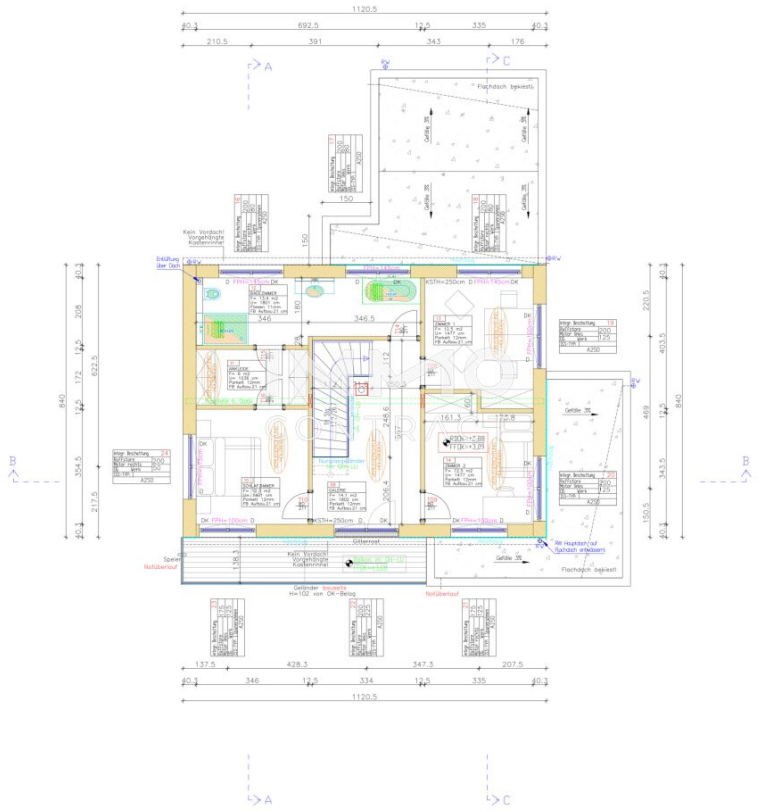
Erdgeschoss

Draufsicht

GRIFFNER

200901_Fischer_50er_V03

OBERGESCHOSS



FischerB 200901

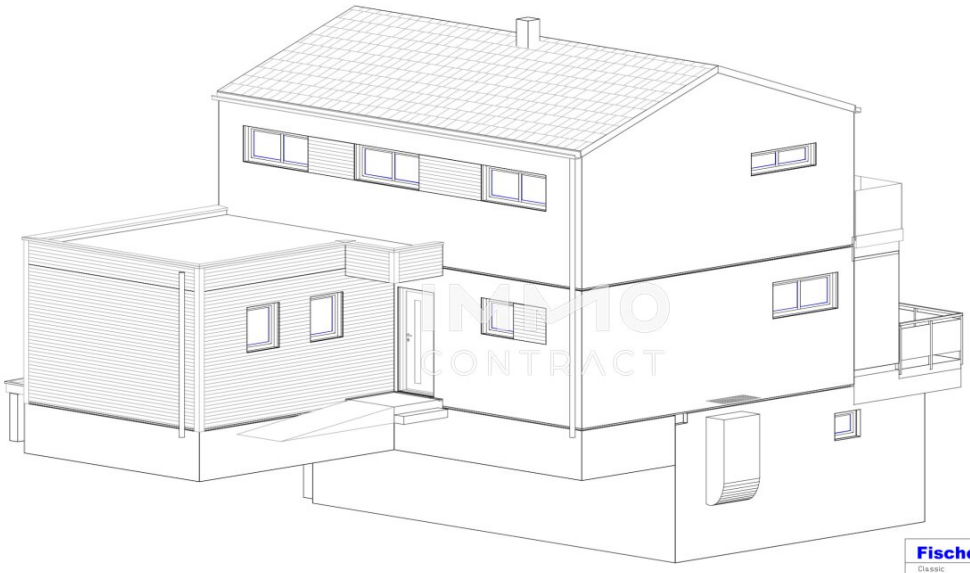
Obergeschoss

Draufsicht

GRIFFNER

200901_Fischer_50er_V03

Perspektive



FischerB 200901

Classic DN: 20°

Perspektive

Darstellung

Ansicht

Planverfasser:

GRIFFNER

Index	Datum	Art der Änderung	Bearbeiter
A		Erstellgabe	

Maßstab	M=1:50, M=1:100	Dateiname:	Planindex: A
Datum	08.05.24	200901_Fischer_50er_V03	
Gez.	VM		
Teil	348		

Perspektive



FischerB **200901**

Classic DN: 20°

Perspektive

Darstellung

Ansicht

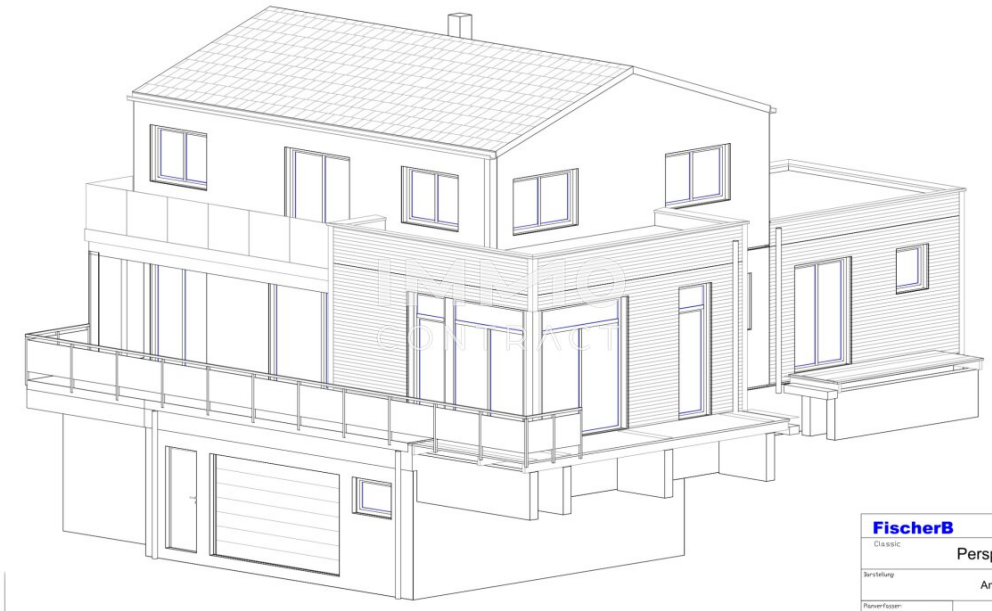
Planverfasser:

GRIFFNER

Index	Datum	Art der Änderung	Bearbeiter
A		Erstellgabe	

Maßstab	M=1:50, M=1:100	Dateiname:	Planindex: A
Datum	08.05.24		
Gez.	VM	200901_Fischer_50er_V03	
Teil	348		

Perspektive



FischerB **200901**

Classic DN: 20°

Perspektive

Darstellung

Ansicht

Planverfasser:

GRIFFNER

Index	Datum	Art der Änderung	Bearbeiter
A		Erstellgabe	

Maßstab:	M=1:50, M=1:100	Dateiname:	Planindex: A
Datum:	08.05.24	200901_Fischer_50er_V03	
Gez.:	VM		
Tel:	348		

Perspektive



FischerB **200901**

Classic DN: 20°

Perspektive

Darstellung

Ansicht

Planverfasser:

GRIFFNER

Index	Datum	Art der Änderung	Bearbeiter
A		Erstellgabe	

Maßstab	M=1:50, M=1:100	Dateiname:	Planindex: A
Datum	08.05.24	200901_Fischer_50er_V03	
Gez.	VM		
Teil	348		

Objektbeschreibung

Modernes Griffner-Architektenhaus mit Panoramablick auf die Burg Hochosterwitz

In sonniger Aussichtslage von Launsdorf befindet sich dieses moderne Griffner-Architektenhaus mit großzügigen Glasflächen, offener Galerie und beeindruckendem Blick auf die Burg Hochosterwitz.

Die Immobilie überzeugt durch moderne Architektur, außergewöhnliche Raumhöhen sowie ein durchdachtes Wohnkonzept mit rund 282 m² Gesamtnutzfläche auf mehreren Ebenen.

Besonders hervorzuheben ist der separierbare Wohnbereich im Erdgeschoß, welcher sich ideal für Gäste, Homeoffice oder Mehrgenerationennutzung eignet.

Das Haus befindet sich aktuell in fortgeschrittener Leistungsstufe und bietet dem zukünftigen Eigentümer die Möglichkeit, finale Materialien und Oberflächen teilweise noch individuell mitzugestalten.

Die Kombination aus:

- moderner Griffner-Architektur
- sonniger Hanglage
- großzügigen Terrassenflächen
- hochwertiger Bauweise
- sowie der beeindruckenden Aussicht
- macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit im gehobenen Wohnsegment Kärntens.

Hardfacts

- Grundstücksfläche: ca. 800 m²
- Gesamtnutzfläche: ca. 282 m²
- Wohnnutzfläche EG + OG: ca. 189 m²
- 6 Zimmer
- 3 Badezimmer
- Keller | Dreifachgarage
- HWB 48 | fGEE 0,72

Sie können es gar nicht erwarten diesen Wohntraum live zu sehen? Kein Exposé kann den **atemberaubenden Eindruck** vor Ort ersetzen! Vereinbaren Sie am besten jetzt Ihren **persönlichen**

Besichtigungstermin unter 0664 124 77 03, Thomas Habenschuß. Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf www.IMMOcontract.at

IMMO einen Besuch wert.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <6.000m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen
Schule <6.500m

Kindergarten <4.500m

Nahversorgung
Supermarkt <4.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige
Bank <500m
Post <4.500m
Geldautomat <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <5.500m
Bahnhof <500m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap