

## Traumhaftes Anwesen für Individualisten



Haus 4

**Objektnummer: 141/78263**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9433 St. Andrä
<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Wohnfläche:</b>	210,02 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 107,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,35
<b>Kaufpreis:</b>	889.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	108,56 €
<b>Heizkosten:</b>	360,00 €
<b>USt.:</b>	0,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3%

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea Simone Lindner**

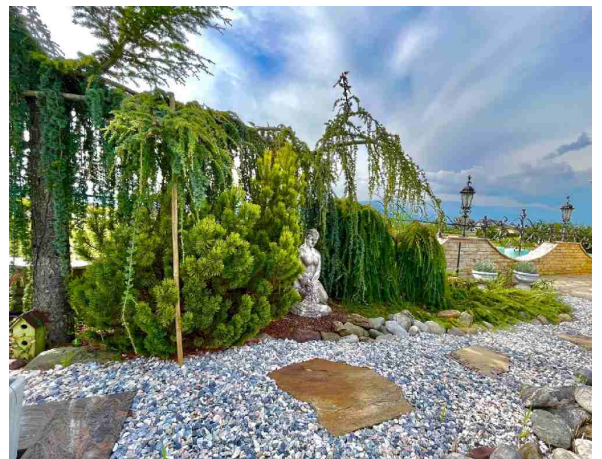
Rustler Immobilientreuhand

T +43 463502072 576

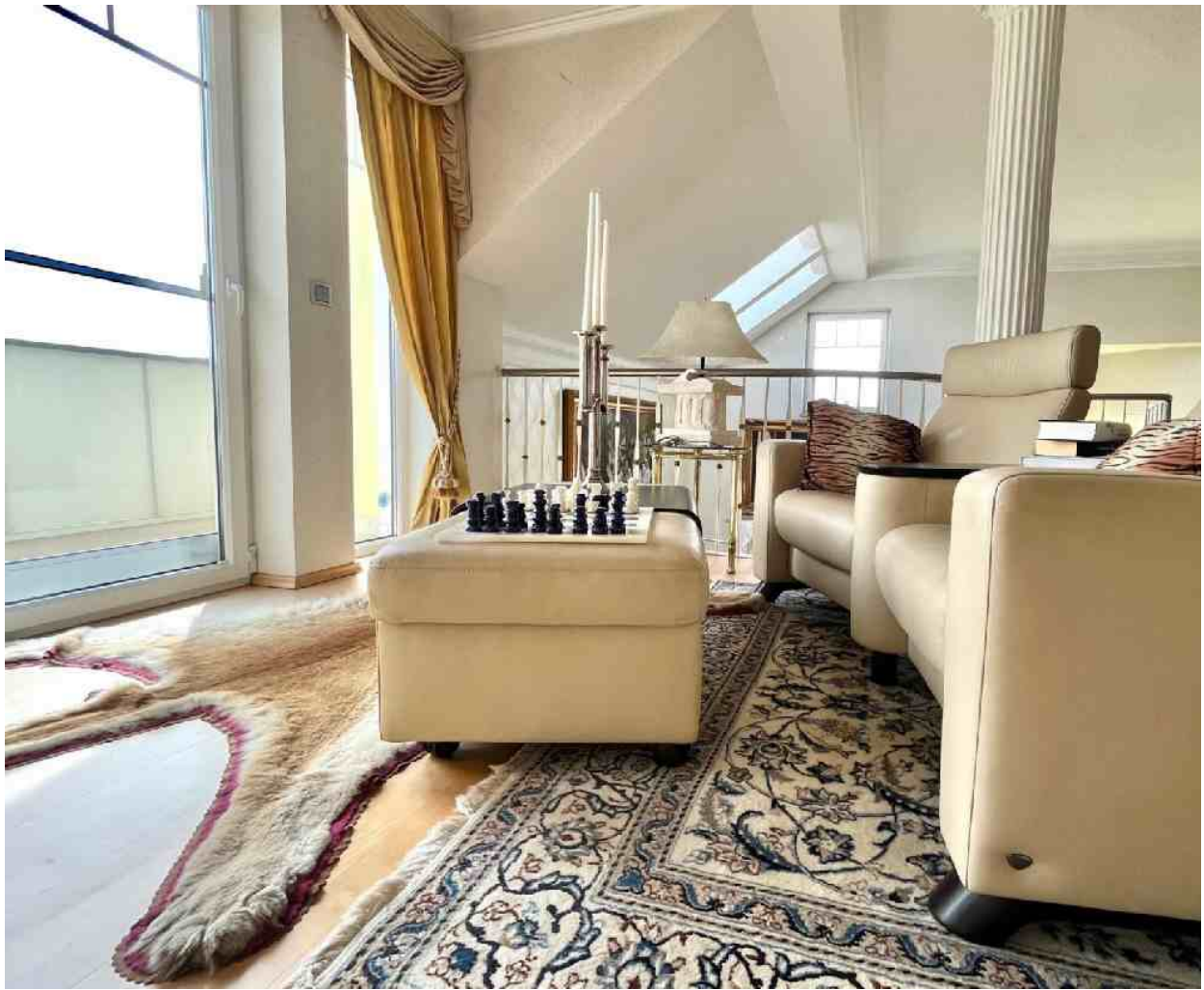


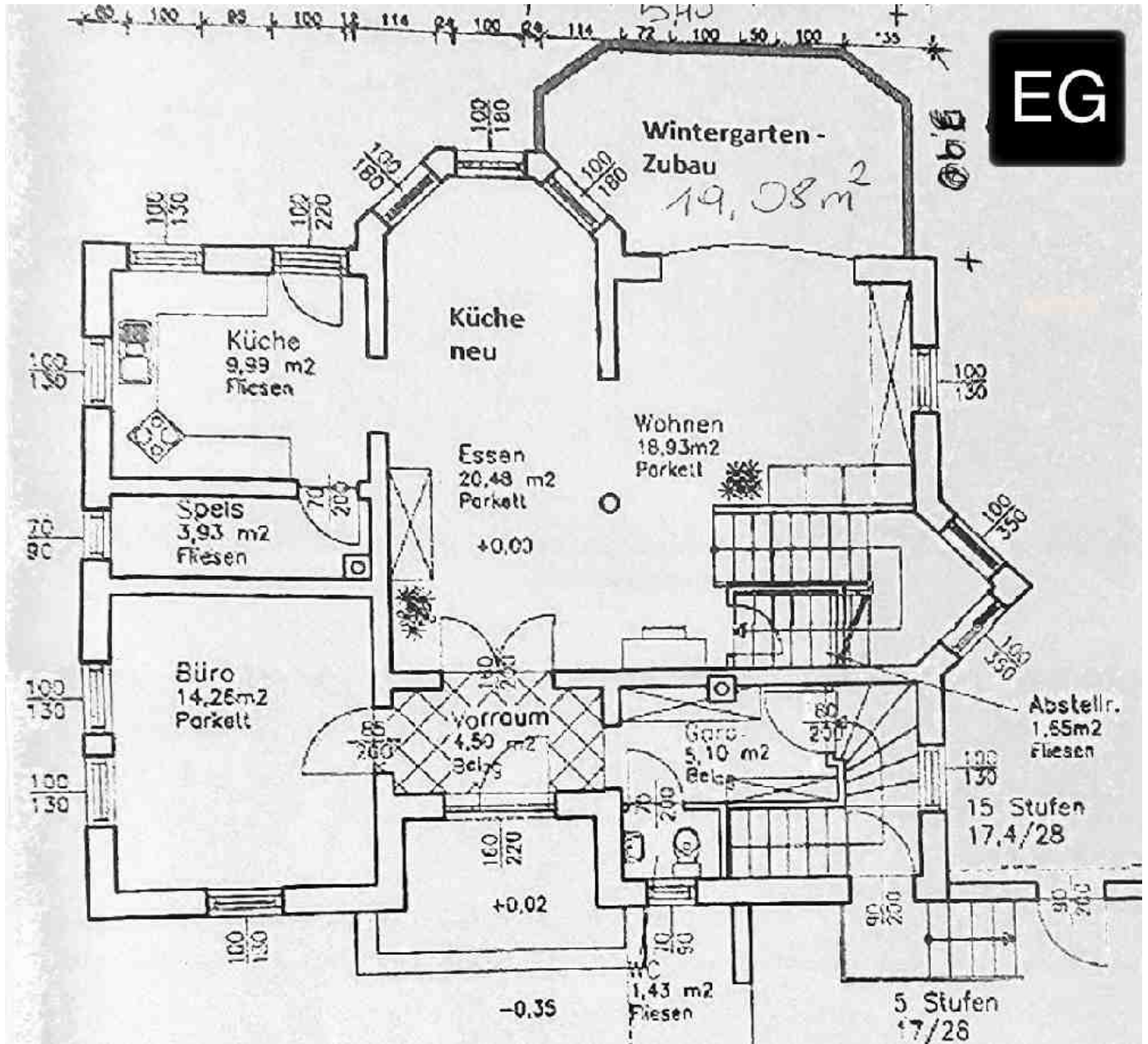
Mitglied des  
immobilienring.at



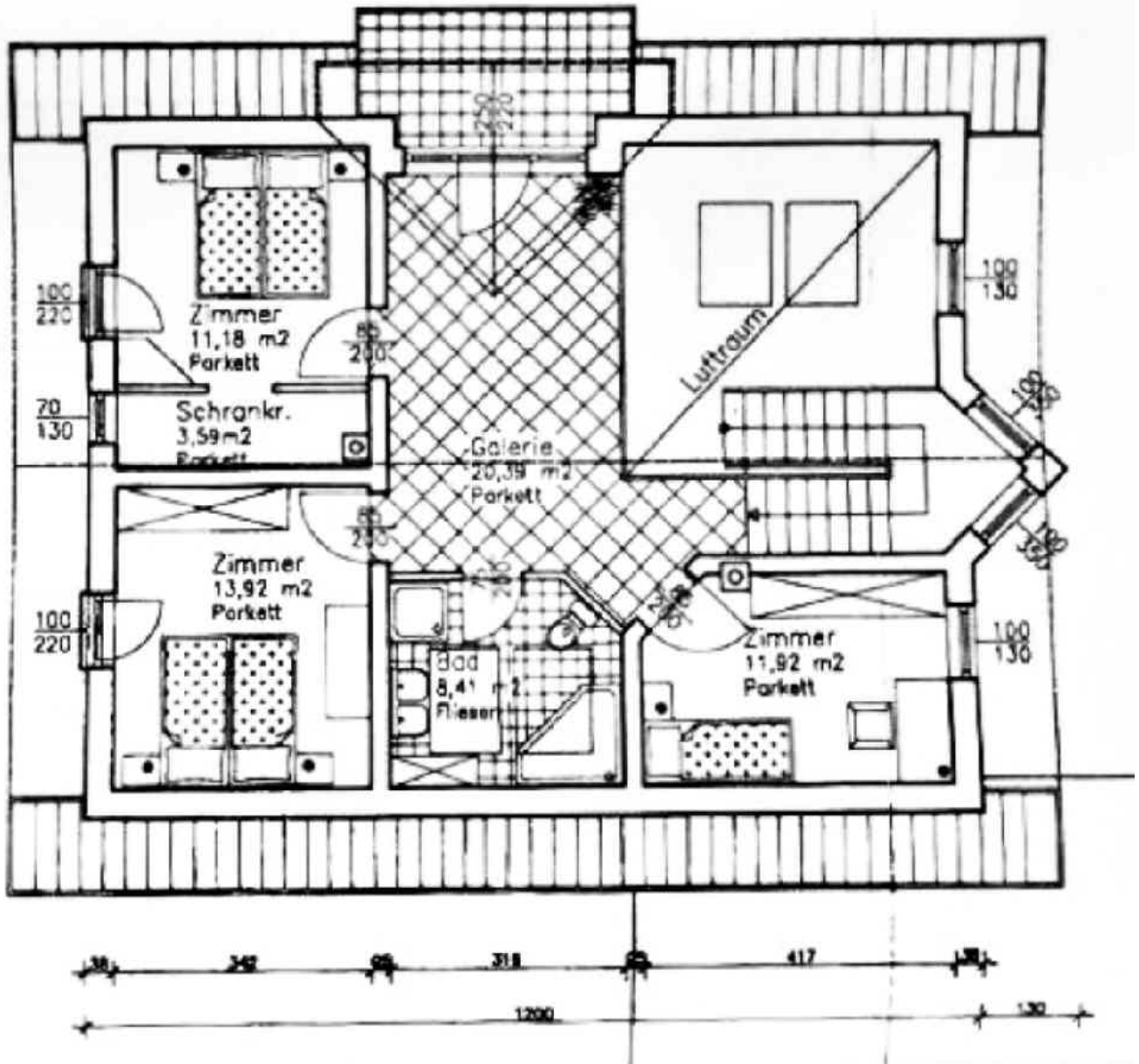




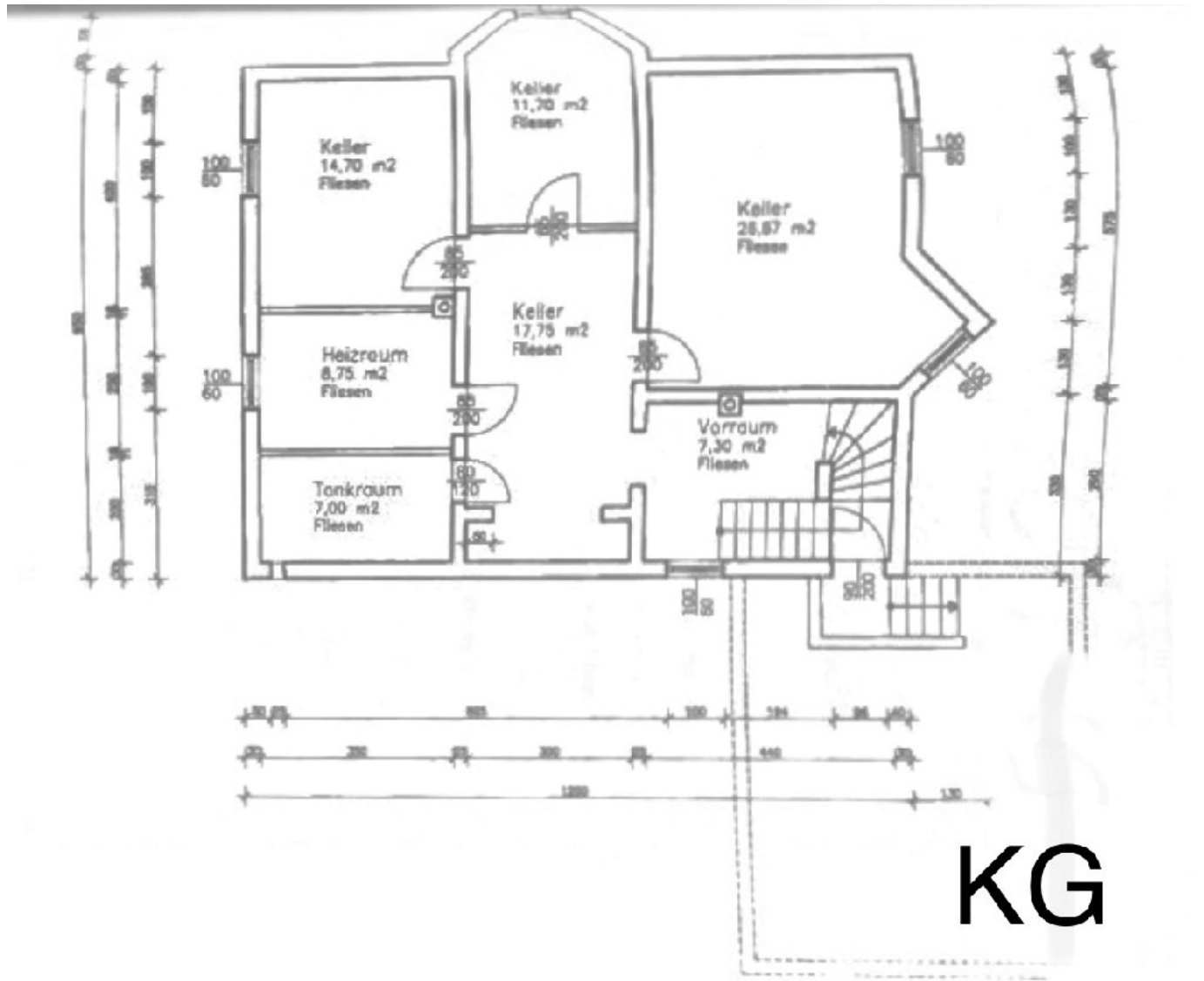


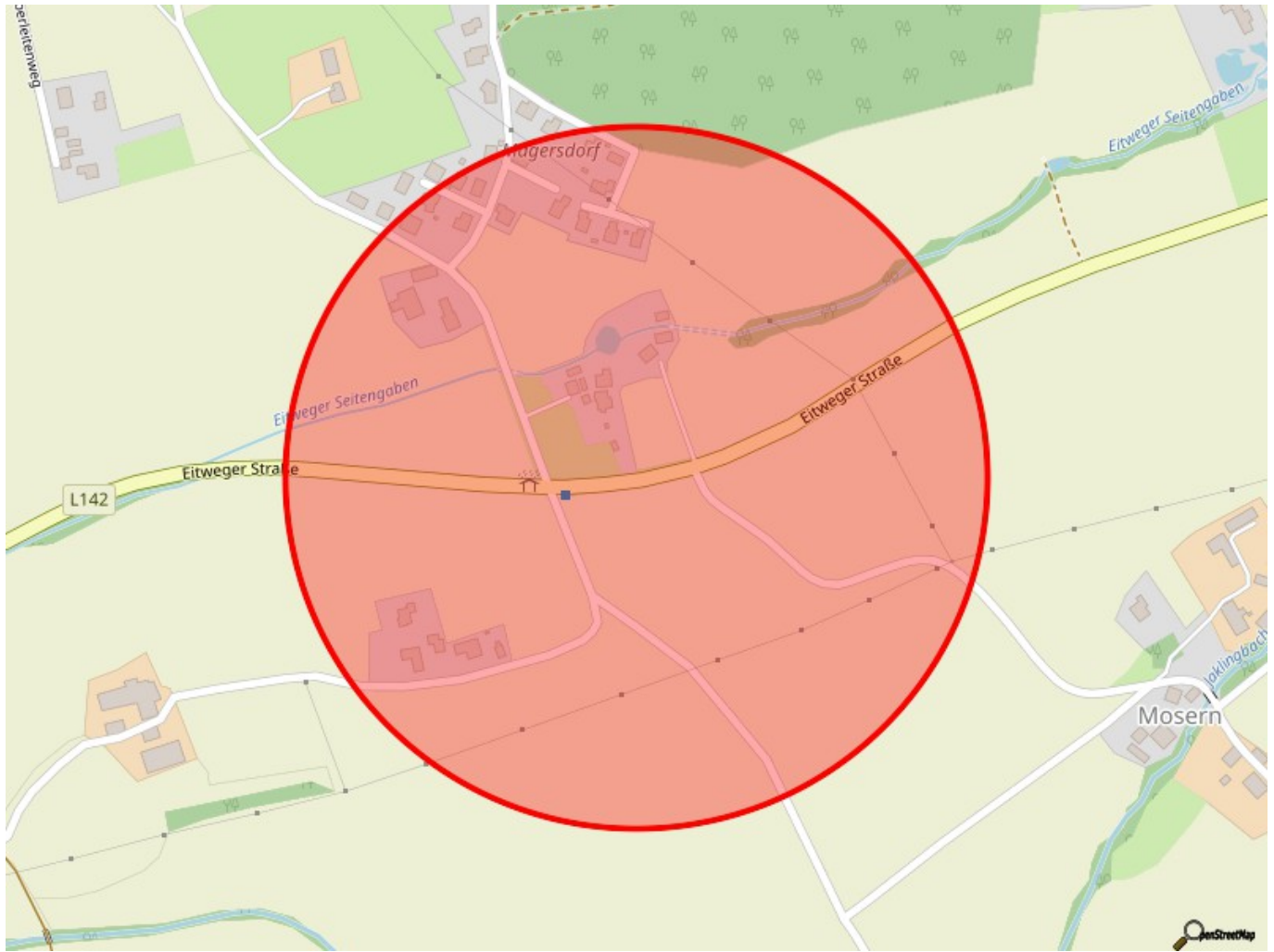


# OG zzgl. Schlafraum









## Objektbeschreibung

Traumhaftes Anwesen für außergewöhnliche Menschen!

Diese extravagante Liegenschaft im schönen Lavanttal besticht durch ihr perfektes und gepflegtes Erscheinungsbild - jeder Bereich im Haus und im Garten wurde mit sehr viel Liebe zum Detail geplant und ausgestattet.

Die hochwertige und offene, im Erdgeschoss befindliche, Küche mit jeder nur denkbaren Ausstattung, erstreckt sich über zwei großzügige Räumlichkeiten inkl. Speisekammer und Sitzlounge. Dieser Bereich ist das Herzstück des Hauses.

In der gesamten Villa wurde Ton in Ton dominierend mit den Farben Weiß, Beige und Sand gearbeitet. Akzente durch Stein, Glas, goldene Luster und Wandbeleuchtungen mit Kristallapplikationen ergeben einen exquisiten und warmen Touch voller Harmonie.

Insgesamt erstrecken sich sechs Räume über zwei Etagen, Bäder in Vollausstattung, sowie einer edlen Galerie, die zum Ausspannen einlädt.

Das Kellergeschoss ist ebenfalls derzeit als Einliegerbereich eingerichtet, sowie der Technikbereich untergebracht.

Im Halbstock gewährt ein Zugang den Doppelgaragenbereich.

Die Gartenanlage ist stilvoll dem Innenbereich gespiegelt - hier erwartet Sie ein Ambiente der Extraklasse. Vom Poolhaus mit 10 m langem Pool und Loungebereich, vom gläsernen Gartenhaus als Location für Feiern sämtlicher Art und dem Grillhaus für Ihre uralten Grillabende. Jeder Bereich ist optisch mit einer ausgiebigen Bepflanzung und Dekoration voneinander getrennt und verspricht ein Erlebnis.

Vom Einfahrtsbereich bis hin zum Haus - ein Anwesen, welches nicht oft zu finden ist.

Entscheiden müssen Sie - ein Angebot, weit unter den heutigen Bau- und Errichtungskosten eines Standard-Einfamilienhauses in dieser Größenordnung.

Auf Wunsch können viele Einrichtungsgegenstände im Haus verbleiben - somit ein weiteres Argument, sich bereits für eine bestehende und dennoch neuwertige Immobilie zu entscheiden.

Bei einem persönlichen Besichtigungstermin dürfen Sie sich Ihre eigenen Inspirationen holen! Ich denke, Sie werden noch weit mehr entdecken, als den hier angeführten "Hauch von Luxus".

Ich freue mich auf Sie!

Anmerkung: Derzeit wird das Haus von einem 5-Personen-Haushalt bewohnt, dementsprechend sind die BK/HK bemessen.



## **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.