

**Extravagantes, modernes 300m<sup>2</sup>  
Familien/Mehrfamilien/Generationen-Landhaus mit 3,30m  
Raumhöhe(!), PV Anlage und  
Erdwärme-Flächenkollektoren, in sehr schöner, ruhiger  
Aussichtslage, 4ha Grund**



Top 1 EG mit 120m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 6379/95**

**Eine Immobilie von SL Immobilien Agentur, Susanne Lehner**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Landhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8323 Kohldorf
<b>Baujahr:</b>	2011
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	400,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	5
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Keller:</b>	103,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 62,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,09
<b>Kaufpreis:</b>	890.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	90,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Susanne Lehner**

SL Immobilien Agentur, Susanne Lehner  
Kocheregg 29









SL  
IMMOBILIEN  
AGENTUR



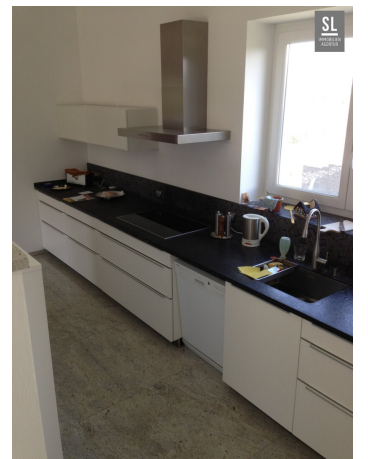
SL  
IMMOBILIEN  
AGENTUR



SL  
IMMOBILIEN  
AGENTUR

















SL  
IMMOBILIEN  
AGENTUR



SL  
IMMOBILIEN  
AGENTUR

## Objektbeschreibung

**Elegantes Mehrfamilienhaus - 300m<sup>2</sup> Wohnfläche, derzeit auf 3 Einheiten aufgeteilt, hochwertige Ausstattung, Garage, Garten, viel Grünfläche & mehr!**

**Um den wunderbaren Ausblick, sowohl Grün- als auch Fernblick, und um die besondere Ruhelage wird man Sie als zukünftige Eigentümer beneiden.**

Dieses großzügige und hochwertig ausgestattete Wohnhaus in Niedrigenergiebauweise bietet Ihnen auf 2 Wohnetagen insgesamt 3 getrennt begehbare Einheiten mit großzügigen Terrassen- und Balkonflächen. Der ca. **1.000m<sup>2</sup> große, eingezäunte Südwest-Garten** kann von beiden Erdgeschosswohnungen genutzt werden. Sie haben viel Platz, denn das Haus steht auf einem ca. **1.800m<sup>2</sup> großen Grundstück** (mit leichter Hanglage) und zusätzlich gehört eine ca. **7.400m<sup>2</sup> große Wiesenfläche (mit PV-Anlage und Erdwärme-Flächenkollektoren)** und eine ca. **1.540m<sup>2</sup> große Waldfläche** zu dem Anwesen. **Insgesamt können Sie ca. 1ha Grundfläche Ihr Eigen nennen!**

Auf der südwestlichen, eingezäunten ebenen Gartenfläche ist **genügend Platz für eine herrliche Poolanlage**, die Sie bereits im Früh-Sommer bis Spät-Sommer mit der PV Anlage angenehm temperieren könnten.

Das Gebäude wurde 2010/2011 in Ziegelmassivbauweise errichtet und verfügt über eine **Erdwärmeheizung mit oberflächennahen Flächenkollektoren**, eine **Photovoltaik-Anlage** sowie eine **Brauchwasserzisterne**.

Alle Fenster sind **dreifach-verglast**. **Sämtliche Fußböden**, die Bäder und das Stiegenhaus wurden in **hochwertigem Granit** ausgeführt. Die **Fußbodenheizung** sorgt für angenehme Wärme. **Ein spezieller Kachelofen im OG und ein Kamin im EG** machen es im Winter zusätzlich so richtig gemütlich. Die Küchen sind mit Miele und Gutmann Geräten ausgestattet. **Ein weiteres, seltenes Highlight ist die Raumhöhe mit 3,30m sowohl im Erdgeschoss, als auch im Obergeschoss.**

Im Keller (Raumhöhe 2,50m) ist u.a. alles für die Errichtung einer Sauna vorbereitet.

Über das Stiegenhaus gelangen Sie durch eine normale Tür auf das **Flachdach**, auf dem sowohl Wasser-, Strom- und Lichtanschlüsse verlegt sind. Von diesem Dach haben Sie einen sehr schönen 360° Rundblick! Auf meiner Homepage können Sie sich ein kurzes Video ansehen, das die Aussicht vom Flachdach zeigt.

**Aufteilung des Hauses:**

**Erdgeschoss:**



**TOP 1: 120m<sup>2</sup> Wohnfläche** und 31m<sup>2</sup> überdachte Terrasse. Bestehend aus Flur, Wohn-/Essraum mit Kaminofen und optisch getrennter Küche, Schlafzimmer, Schrankzimmer, Bad mit Wanne, Dusche u. WC, Gäste-WC. Gartenzugang. Dieser Einheit ist ein Kellerraum und ein Garagenplatz zugeteilt.

**TOP 2: 60m<sup>2</sup> Wohnfläche** und 40m<sup>2</sup> überdachte Terrasse.

Bestehend aus einem großen, Loft ähnlichen Raum (teilbar) sowie Bad mit Walk-In Dusche und WC. Gartenzugang. Auch geeignet als Büroräumlichkeiten, Gäste- o. Au-pair-Bereich oder als Ordination/Praxis.

## **Obergeschoss**

**TOP 3: 120m<sup>2</sup> Wohnfläche** mit 27m<sup>2</sup> überdachtem Balkon sowie 75m<sup>2</sup> Dachterrasse.

Bestehend aus Wohn-/Essraum mit Kachelofen, Küche, Schlafzimmer, Schrankzimmer, Bad mit Wanne, Dusche u. WC, Gäste-WC. 2 Kellerräume (einer davon als Sauna ausbaubar) sowie 1 Garagenstellplatz sind dieser "Penthouse"- Einheit zugeteilt.

Im **Keller** gibt es u.a. eine Waschküche und einen Raum, der als Sauna-Bereich vorgesehen ist, bereits mit allen erforderlichen Anschlüssen ausgestattet. **Die Garage** bietet derzeit Platz für drei Autos und weitere Abstellfläche. Zusätzliche Parkmöglichkeiten befinden sich vor dem Haus.

**Die Wohneinheiten können auch zusammengelegt genutzt werden. Oder Sie genießen das Haus als Mehrgenerationen - Haus.**

Die angegebenen monatlichen Betriebskosten beinhalten keine Stromkosten (die Heizkosten sind in den Stromkosten inkludiert). Auf Anfrage gebe ich Ihnen diesbezüglich gerne Auskunft.

**Wie kommen Sie zum ausführlichen Exposé mit Adresse, Plänen, etc.?**

**! Unmittelbar nach Ihrer Anfrage (auch über meine Homepage), bekommen Sie eine E-Mail mit dem Absender Susanne Lehner, SL Immobilien Agentur. Ich bitte Sie diese Nachricht durchzulesen und inhaltlich zu bestätigen. Danach können Sie das Exposé mit der Adresse, Außenfotos und alle Teilpläne aus dem Einreichplan online abrufen.**

Gerne stehe ich Ihnen nach telefonischer Terminvereinbarung für eine unverbindliche Besichtigung zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.