

K3 - NEU - BUNGALOW NÄHE WÖRTHERSEE - NEBENGEBÄUDE UND CARPORT



Objektnummer: 1239964

Eine Immobilie von K3 Immobilien Austria GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9212 Techelsberg am Wörther See
Wohnfläche:	140,00 m ²
Zimmer:	4
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Marietta Hauer

K3 Immobilien Austria GmbH
Josef Schwer Gasse 9
5020 Salzburg

T +43 664 750 04 910
H +43 664 750 04 910

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



Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, einem liebevoll sanierten Haus in bester Lage direkt am malerischen Waldrand. Dieses Haus vereint die Vorzüge eines Neubaus mit dem charmanten Flair eines sorgfältig restaurierten Altbaus. Im Zuge dieser Kernsanierung wurde jeder Zentimeter des Gebäudes mit viel Hingabe zum Detail durchdacht und liebevoll ausgebaut.

Wohnfläche: Erdgeschoß 97 m², der Dachboden wurde 2021 ausgebaut, ist sehr gut isoliert und besteht aus einem großen Raum mit etwa 70m², beheizbar mittels 3 großen Infrarotpaneele, bestens geeignet als Wohnraum / Atelier / Hobbyraum / Wohnraum etc.

Italienische Fliesen und Laminatböden.

Die Fußbodenheizung in allen Räumen vermittelt einen angenehmen Wohncomfort.

Laminatböden, Kunststoffenster 2-fach und 3-fach, alle Fenster sowie Balkontüren sind mit elektrischen Rolläden ausgestattet.

Inventar

Modernste Einrichtung in allen Räumen. Designerküche in Hochglanz weiß. Apothekerschrank und Backofen in Sichtbereich. In der Küche befinden sich zwei Fenster mit Weitsicht (eines davon ein Panoramafenster).

Badezimmer mit 2 Fenstern. Alarmanlage für den Innen und Außenbereich (über Handy steuerbar).

Das Nebengebäude mit großzügigen 73 m² im Erdgeschoss verspricht vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Derzeit beherbergt das Erdgeschoss vier geräumige Abstellräume. Ein separater Wohnraum, Büro, Werkstatt oder eine Garage für weitere Fahrzeuge könnte hier entstehen - Ihrer Fantasie sind keine Grenzen gesetzt!

Doppelcarport mit etwa 39 m² bietet ausreichend Platz für 2 bis 3 Fahrzeuge und auf dem asphaltierten Grundstück haben weitere Fahrzeuge Platz.

Der Wohnbereich besteht aus: Eingangsbereich mit Flur, Küche, Büro, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad, Abstellraum, WC, Stiegenaufgang, Technik / Heizraum.

Das Büro oder derzeitige Wohnzimmer könnte man auch als Kinderzimmer nutzen, da man von beiden Zimmern aus, auf die Terrasse gelangt.

Das Grundstück ist komplett eingezäunt, teilweise mit Sichtschutzzaun und vielen Smaragd Thujen. Das schmiedeeiserne Doppel Einfahrtstor funktioniert elektrisch über eine Funkfernbedienung.

Sonnenaufgang im Sommer etwa 5.30 – 6.00 Uhr - und Sonnenuntergang etwa 21.00 Uhr, siehe Foto von der Küche aus

Der große Garten besteht aus einigen Ostbäumen und mehreren Sträuchern. Der Rasen wurde soeben neu angelegt. Auf allen vier Hausseiten wurden etwa 600 Terrassenplatten verlegt, was einen großzügigen Rundgang ermöglicht. Auch bei Regenwetter kann man bequem unter Dach vom Hauseingang zum Carport gelangen. Die Auffahrt sowie der komplette Fahrbereich ins Carport sowie zum Nebengebäude hin wurden asphaltiert.

Lage

Dieses große und exklusive Haus liegt inmitten der Natur und ist doch nur 10 Minuten von Velden sowie Pörschach entfernt. In etwa 4 Minuten erreicht man die Autobahnauf- und Abfahrten in beide Richtungen. In 5 Minuten erreicht man die beiden kostenlosen Strandbäder der Gemeinde Techelsberg.

?Auf dem großteils uneinsehbarem Grundstück genießt man höchste Privatsphäre und einen atemberaubenden Blick auf die Umgebung. Hier kann man noch die Natur genießen, vom Vogelgesang bis hin zur Sichtung von Wildtieren (Rehe, Igel, Vögel, Eichhörnchen) in unmittelbarer Nähe.

Besonderheiten:

- Wörtherseenähe, 10 Minuten nach Velden oder nach Pörschach
- Sehr ruhig gelegen direkt am Waldrand
- Sehr große Terrasse mit Sonnenliegeplatz
- Eigener großer Wasserspeicher zur Gartenbewässerung

Sonstiges

Bauweise:

Dieser Bungalow befindet sich in Bestform, das Haus wurde massiv gebaut und in den Jahren 2016 - 2018 total kernsaniert. Im Zuge dieser Kern-Sanierung wurde alles neu errichtet: Die Decke wurde neu betoniert, das komplette Dach, die gesamte Elektrik mit einem neuen Stromkasten, alle Wasser und Abwasserleitungen, sowie das komplette Heizsystem.

Die Dacheindeckung erfolgte mit Kaltdach und neuen Dachziegeln für das Haus, für das Doppelcarport wurde eine professionelles Blechdach gewählt.

Luft-Wasser Wärmepumpe von Hoval mit Warmwasserspeicher (260Liter) und Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoß.

Sehr geringe Betriebskosten:

Stromverbrauch die letzten Jahre durchschnittlich 5500 kWh pro Jahr, das entspricht derzeit 127,00 Euro mtl. Stromkosten für Haushaltstrom, Warmwasser und Heizung, bei einer Raumtemperatur von 25 Grad im Winter !!!

Zusätzlich zu den Stromkosten belaufen sich die monatlichen Gebühren für Wasser, Abwasser und Müllabfuhr auf nur etwa 35,-EUR. Die jährliche Grundsteuer beträgt lediglich 110,-EUR. Wohnen Sie hier sorgenfrei und genießen Sie die finanzielle Entlastung.

HWB lt. Energieausweis vom 30.11.2023 72,1 kWh/m².

Raumaufteilung:

- Küche: 14,7 m²
- Zimmer: 15,2 m²
- Wohnzimmer: 16,6 m²

- Schlafzimmer: 13,3 m²
- Badezimmer: 6,9 m²
- Abstellraum: 1,8 m²
- WC: 1,8 m²
- Korridor: 12,2 m²
- Treppenaufgang: 2,8 m²
- Heizung: 2,3 m²
- Terrasse: 34 m²

Dachboden: 80 m²

Carport: 48 m²

Nebengebäude: 73 m²

Sollten sie beim Hauskauf eine Finanzierung benötigen können wir Ihnen 2 Kreditexperten empfehlen !!!

Ansprechpartner: Mag. Heinz G. Kriessmann - 0043 (0) 676 935 48 89

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.500m

Apotheke <4.000m

Krankenhaus <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <4.000m

Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <6.000m

Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige

Bank <4.000m

Geldautomat <4.000m

Post <4.500m

Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap