

Großzügiges Familien-Landhaus, Feriendomizil in absoluter Ruhelage!



Objektnummer: 8164/1865

Eine Immobilie von Kuttenger Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8793 Gai
Baujahr:	1998
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	305,00 m ²
Nutzfläche:	500,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	6
WC:	8
Balkone:	4
Terrassen:	2
Garten:	600,00 m ²
Keller:	141,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 77,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,17
Kaufpreis:	519.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

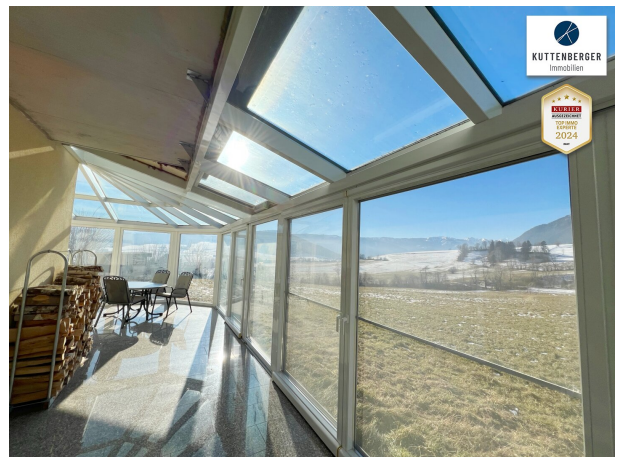


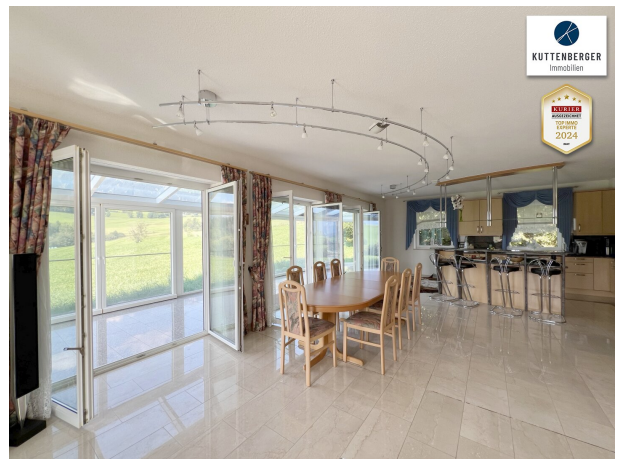
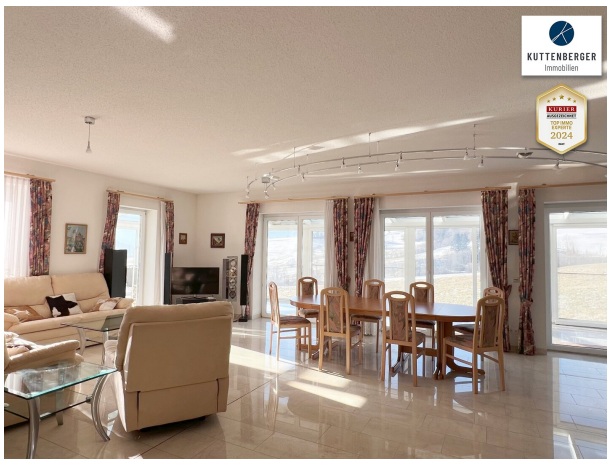
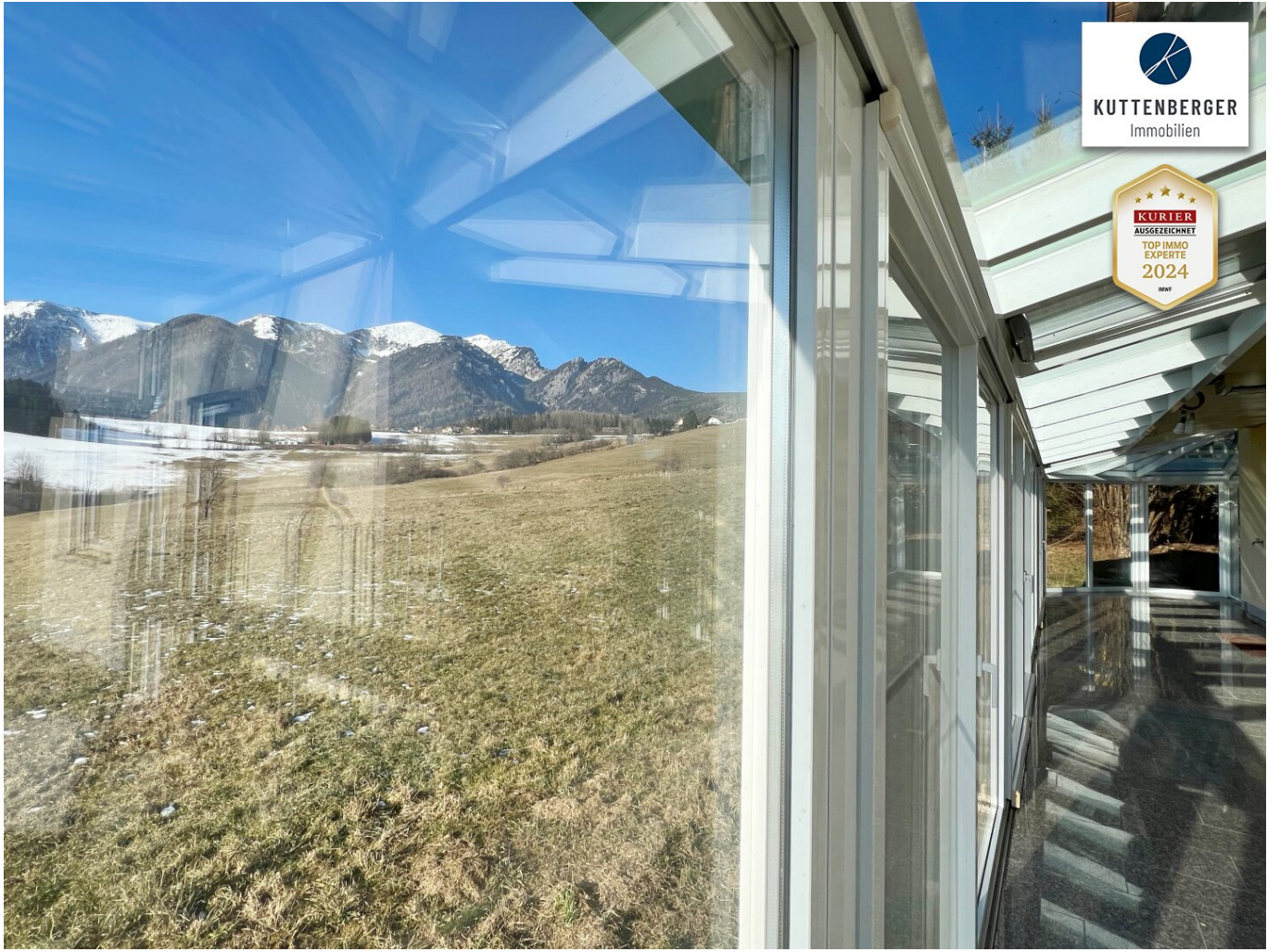
Susanna Reinisch

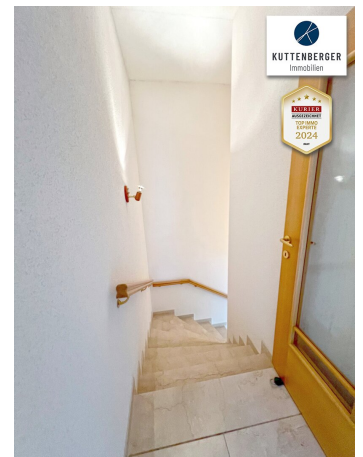
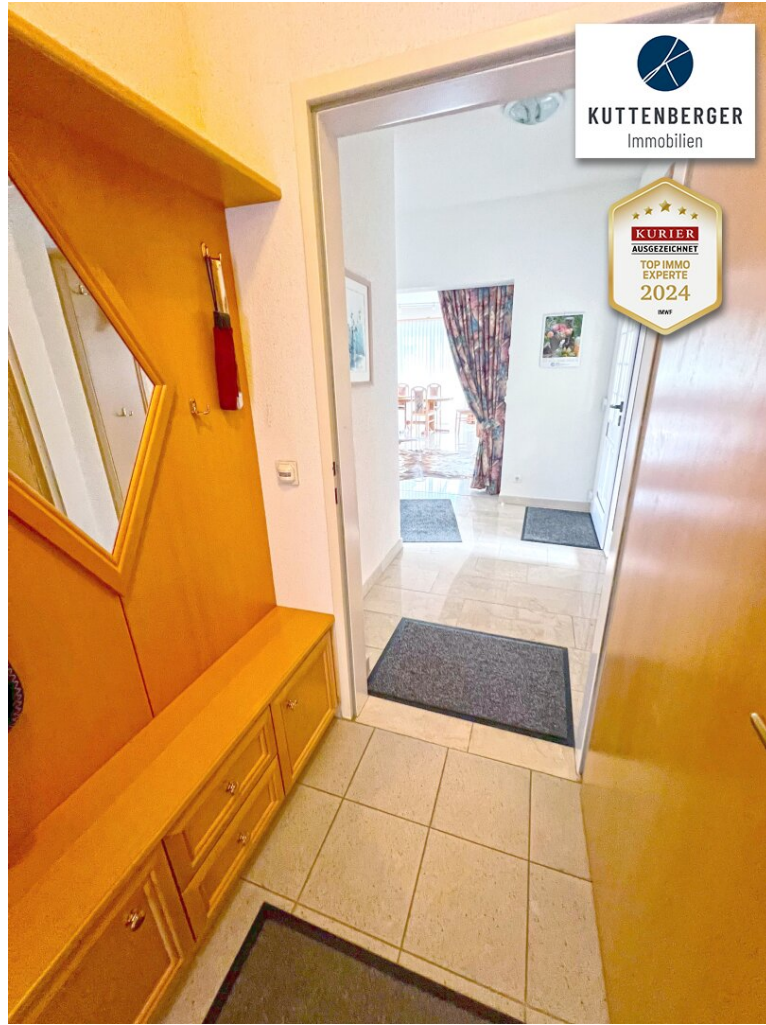
Kuttenberger Makler GmbH

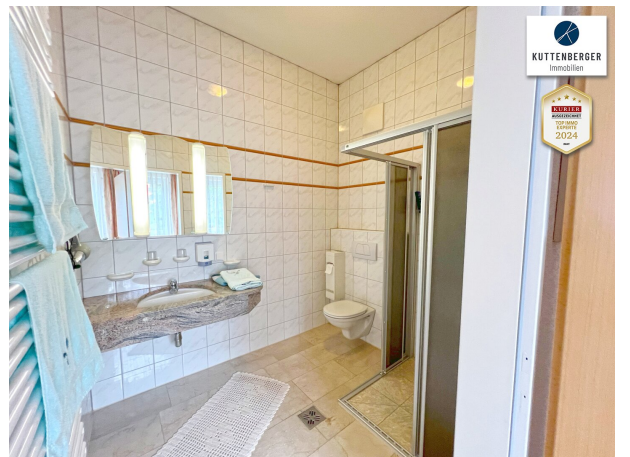
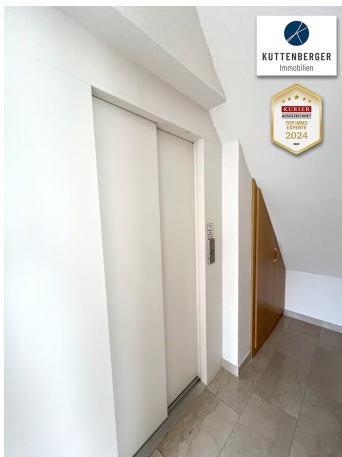


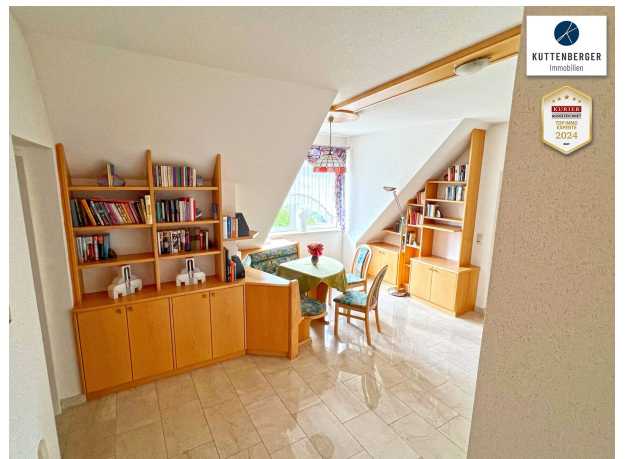
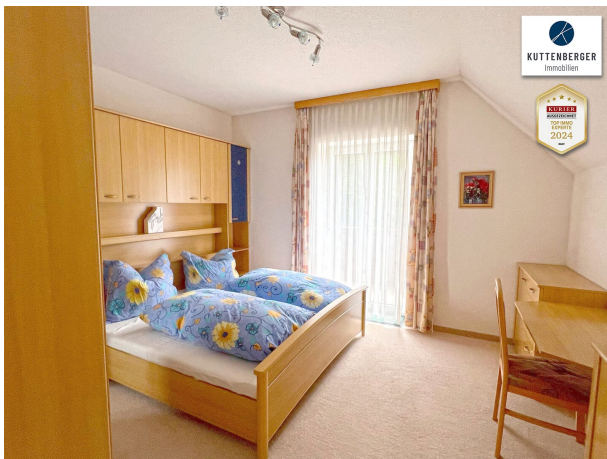
Wieviel ist meine Immobilie wert?
 Der Online-Schnelltest für Ihre Immobilie.
 Kostenlos auf www.kuttenberger-immo.at













Objektbeschreibung

Das großzügige Landhaus bietet viel Platz für Familie (Ein- oder Zweifamilienhaus), Wohnen, Arbeiten und Entspannen. Der Zustand ist gebraucht, jedoch gepflegt und bezugsfertig.

Mit einigen Modernisierungsarbeiten und Renovierungen kann dieses Haus zu Ihrem neuen, gemütlichen Zuhause werden.

Objektdaten

Flächen gesamt

- Grundstücksfläche 800m²
- Nutzfläche dzt. ca. 500m² (KG, EG, OG, DG)
- **Wohn- und Nutzflächen dzt. ca. 500m²**
 - KG ca. **141,07m²** Nutzfläche (Lagerräume, Technikräume, Sauna, Dampfbad, Zirbenstube, WC)
 - EG ca. **88,65m²** Wohnfläche (Vorraum, WC, großer, offener Wohn-, Küchen-, Essbereich ca. 70m², **großzügiger, westseitiger Wintergarten ca. 55m², südseitige Terrassen ca. 30m²**), **zzgl. Doppelgarage ca. 53m²**
 - OG ca. **130,74m²** Wohnfläche (Vorraum, 4 Schlafzimmer, 4 Badezimmer mit WC, AR, **2 Balkone ca. 23m², west- und ostseitig**)
 - DG ca. **85,68m²** Wohnfläche (Vorraum, AR, 2 Zimmer, begehbare Garderobe, 2 Badezimmer mit WC, **2 Balkone ca. 14m², west- und ostseitig**)

Ausstattung, Sonstiges

- Baujahr 1998
- Bauweise Ziegelmassiv
- **Heizung, Warmwasser:**

Mittels tiefliegender Wärmepumpe (ca. 80 - 100m) wird das Haus über eine Fußbodenheizung (vom Kellergeschoß bis zum Dachgeschoß) beheizt und auch das Warmwasser wird damit aufbereitet und gespeichert, die Installationen einer

Solaranlage sind vorhanden.

- **Ein großer Kachel-, Kaminofen** im Wohnbereich bietet angenehme, zusätzliche Wärme
- Voll ausgestattete Wohnküche
- Hydraulischer Personenlift (**für 3-5 Personen vom Kellergeschoß bis zum Dachgeschoß**)
- Die Beleuchtung im gesamten Haus funktioniert größtenteils mit **Sensorregelungen**
- Elektrische **Außenrollos** im EG (Fenster und Wintergarten-Terrassentüren)
- Alle Wohnräume und Vorräume sind mit Marmorfliesenböden, alle Schlafzimmer mit Teppichböden ausgestattet
- Alle Vorkehrungen für eine **Regenwasser-Sprinkleranlage** sind getroffen
- **Alarmanlage**
- Besichtigungen nach Vereinbarung

Kosten

Aktuelle Betriebskosten pro Monat ca. 260,- (Strom, Wasser, Kanal, Müll, Gemeinde)

- **Neuer Kaufpreis € 519.000,-**

Bei Interesse kontaktieren Sie bitte Frau Reinisch 0664 513 57 87,
s.reinisch@kuttenger-immo.at!

KUTTENBERGER IMMO - Die Spezialisten für Wohnimmobilien & Zinshäuser!

Zwei Jahre in Folge ausgezeichnet* mit den Qualitätssiegeln **IMMO CHAMPION 2023** und **TOP IMMO EXPERTE 2024!**

(*von Kurier und dem IMWF - Institut für Management und Wirtschaftsforschung)

Unsere Online-Services von KUTTENBERGER IMMO:

- **Vormerkkunde werden und Angebote erhalten?** [--- Suchagent anlegen ---](#)
- **Sie möchten eine Immobilie verkaufen?** [--- Beratung anfragen ---](#)
- **Die passende Finanzierung finden?** [--- Online Kreditrechner ---](#)
- **Wieviel ist meine Immobilie wert?** [--- Immobilie online bewerten ---](#)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m

Apotheke <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m

Kindergarten <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <4.000m

Sonstige

Geldautomat <3.500m

Bank <3.500m

Post <4.000m

Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <5.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap