

**Luxus und Natur in Perfektion – Ihr exklusives Traumhaus  
mit großzügigem Garten und Pool in absoluter Ruhelage**



**Objektnummer: 5603/218**

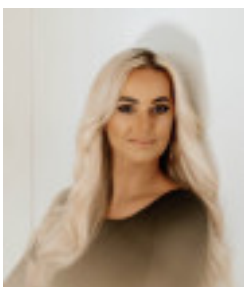
**Eine Immobilie von PLAKA Immobilien Gesellschaft m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7212 Forchtenstein
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	72,54 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	126,44 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 63,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Kerstin Prosi**

PROSI Immobilien e.U.  
Roseggerkai 5 / II / 6  
8010 Graz











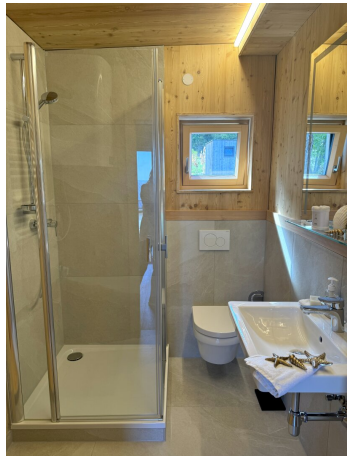




















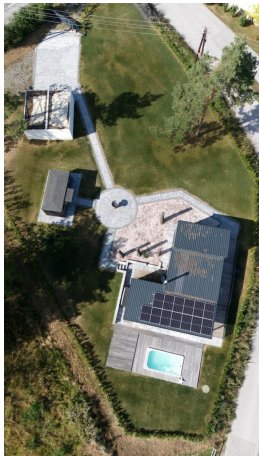












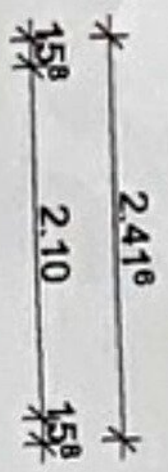
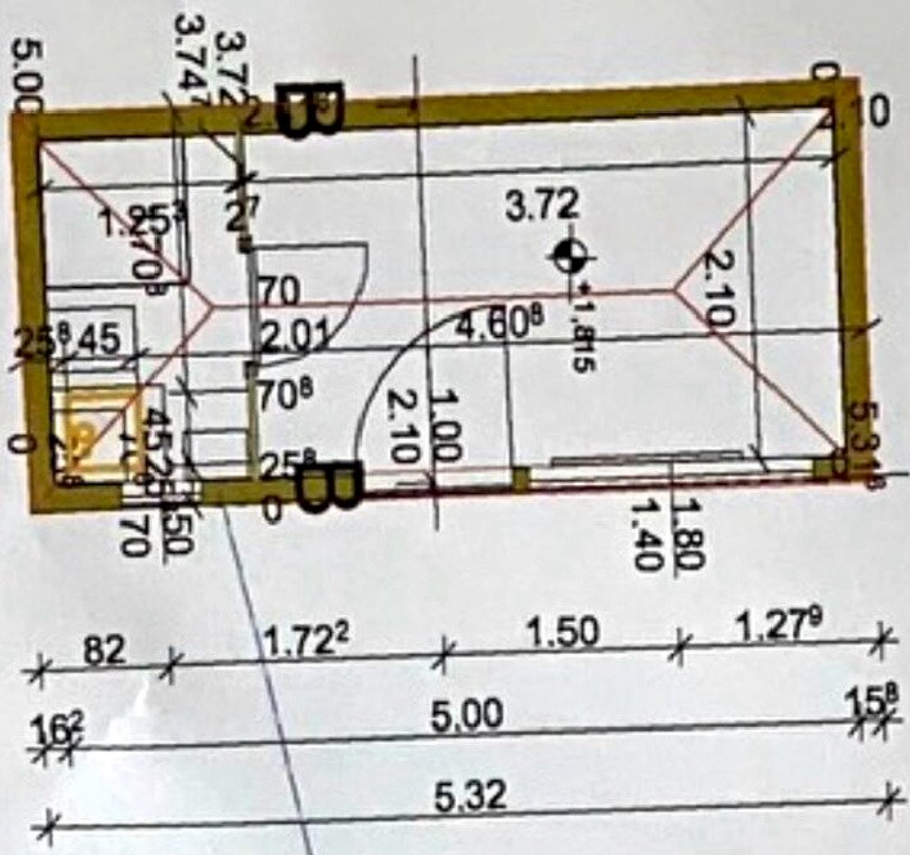














## Objektbeschreibung

### **Luxus und Natur in Perfektion – Ihr exklusives Traumhaus mit großzügigem Garten und Pool in absoluter Ruhelage**

Dieses exklusive, moderne Luxusobjekt welches im Jahr 2019 in innovativer Modulbauweise von einem österreichischen Hersteller errichtet wurde, bietet eine perfekte Kombination aus modernem Design, höchstem Komfort und Naturverbundenheit. Im Jahr 2022 wurde nochmals erheblich investiert, um die Immobilie auf ein High-End-Niveau zu heben. Sämtliche Ausstattungen wurden erneut auf den neuesten Stand gebracht, ein Swimmspa wurde errichtet und ein Nebengebäude mit Wellnessbereich. Auf einer Grundstückfläche 1654 m<sup>2</sup> erwartet Sie nun eine wahre Wohlfühloase bereit für Ihren Einzug (Erstbezug).

### **Objektdetails**

Auf einer Wohnnutzfläche im Haupthaus von ca 63 m<sup>2</sup> finden Sie alles was Ihr Herz begehrt. Die lichtdurchfluteten Räumlichkeiten mit den bodentiefen Fenster sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre. Im Inneren des Hauses dominiert eine hochwertige und luxuriöse Ausstattung, bei der edle Holzelemente stilvoll mit modernen schwarzen Akzenten kombiniert wurden. Diese Materialwahl verleiht dem gesamten Innenbereich eine exklusive und warme Atmosphäre.

Die voll ausgestattete Küche mit integriertem Essbereich lässt keine Wünsche offen und bietet alle Annehmlichkeiten für kulinarische Genüsse. Das groß Wohnzimmer beeindruckt durch seine Großzügigkeit und die Panoramafenster, die auf beiden Seiten einen herrlichen Blick in den Garten und auf das Pool ermöglichen. Vom Wohnzimmer aus kommen Sie direkt auf die Terrasse wo Sie schon am Morgen bei Vogelgezwitscher einen Kaffee genießen können oder am Abend mit Freunden gemütlich bei einem Grillabend beisammen sitzen können. Ein Teil der Terrasse ist überdacht, damit Sie ganzen Tag ein schattiges Plätzen genießen können und auch bei Regen im Trocknen sitzen.

Im Schlafzimmer erwartet Sie ein gemütliches Doppelbett. Von dort aus führt eine Treppenleiter in das "Dachgeschoss", das mit etwa 17 m<sup>2</sup> zusätzlichen Stauraum oder einen gemütlichen Schlafplatz bietet (Raumhöhe 1 Meter). Das Badezimmer ist modern gestaltet und mit einer Dusche, einem Handwaschbecken und einem WC ausgestattet.

Indirekte Beleuchtungen, eine Klimaanlage und Fußbodenheizung sorgen für zusätzlichen Komfort und eine angenehme Wohnatmosphäre. Für besonders kalte Tage oder für die Übergangszeit steht Ihnen im Wohnzimmer ein Kaminofen zur Verfügung welcher für wohlige Wärme sorgt.



## **Technische Highlights**

Modernste technische Ausstattung ergänzt das luxuriöse Ambiente. Eine Photovoltaikanlage mit Speicher sorgt für eine nachhaltige Energieversorgung. Elektrische Raffstores an allen Fenstern bieten Komfort und zusätzliche Sicherheit. Das Haus ist vollständig mit WLAN ausgestattet und verfügt über ein innovatives Nuki Türschloss, das mittels App und Zahlencode steuerbar ist.

## **Außenanlagen**

Das Anwesen befindet sich auf einem großzügigen Grundstück, das mit einem gepflegten Garten besticht. Die Mäharbeiten übernimmt für Sie ein Husqvarna Mähroboter. Während dieser die Arbeit für Sie erledigt, können Sie im brandneuen Schwimmspa entspannen und die burgenländische Sonne genießen. Lassen Sie den Alltag hinter sich und genießen Sie Ruhe, Entspannung und die herrliche Aussicht ins Grüne.

Ein absolutes Highlight ist der luxuriöse OFYR Grill, der eine exklusive und vielseitige Art und Weise bietet, im Freien zu kochen und seine Gäste zu unterhalten. Die kegelförmige Feuerschale strahlt Wärme in einer großen Umgebung aus, sodass Sie sich das ganze Jahr über im Freien unterhalten und die Natur genießen können. Das Designstück bringt Schönheit, Wärme, Essen und Freundschaft an Ihren individuellen Platz im Freien und das das ganze Jahr über.

## **Nebengebäude**

Zusätzlich steht Ihnen ein separates Nebenhaus mit 10 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Dieses entzückende Tinyhouse ist ausgestattet mit einem Badezimmer mit WC und einer Infrarotsauna – ideal für Gäste oder als Wellnessbereich.

Für Ihre Fahrzeuge bietet eine geräumige Garage mit elektrischem Einfahrtstor Platz für zwei Autos. Hier wurde wirklich an alles gedacht - auch Starkstrom ist vorhanden, damit Sie ihr E-Auto laden können.

## **Lage**

Dieses exklusive Luxusanwesen befindet sich in einer absolut ruhigen und idyllischen Lage, oberhalb der beeindruckenden Burg Forchtenstein. Hier genießen Sie völlige Abgeschiedenheit und können sich fernab des städtischen Trubels entspannen. Kein Straßenlärm stört die friedliche Atmosphäre – das einzige, was Sie hören, sind die beruhigenden Klänge der Natur.

Der Ort bietet die perfekte Umgebung für Ruhesuchende, die die Schönheit und Stille der Natur schätzen. Die malerische Umgebung lädt zu Spaziergängen, Wanderungen und weiteren Freizeitaktivitäten in der freien Natur ein.



Dieses Traumobjekt ist perfekt für Paare, Pensionisten oder Singles, die die Ruhe lieben und die Schönheit der Natur in Verbindung mit hochwertigen, natürlichen Materialien genießen möchten. Erleben Sie Luxus und Natur in Perfektion auf der Sonnenseite Österreichs. Das Burgenland wird nicht ohne Grund das "Sonnenland" genannt. Der Bezirk Mattersburg ist aufgrund der hohen Anzahl an Sonnenstunden der ideale Platz zum Wohnen, Leben und Träumen - eine Region mit Ganzjahreswohnen und Wohlfühlwert!

### **Konnte ich Ihre Interesse wecken?**

Gerne vereinbare ich mit Ihnen einen Termin um weitere Details zu besprechen oder um eine Besichtigung zu vereinbaren.

[+43 664 43 77 087](tel:+436644377087)

office@prosi-immobilien.at

www.prosi-immobilien.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <7.000m

Klinik <7.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <2.500m

Universität <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <9.000m

#### **Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.500m

Polizei <2.000m

#### **Verkehr**



Bus <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap