

**TOP ANGEBOT! Traumhaus 5 Zimmer in Bestlage in
Kramsach**



Objektnummer: 399

Eine Immobilie von partner4immo gmbh

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6233 Kramsach
Baujahr:	2010
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	140,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	7
Kaufpreis:	890.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

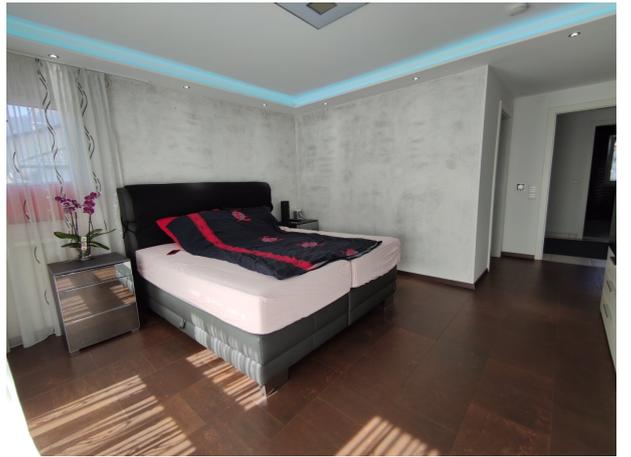


Claudia und David Schmied

partner4immo gmbh
Fachental 30
6233 Kramsach

T +43-5337-90 100



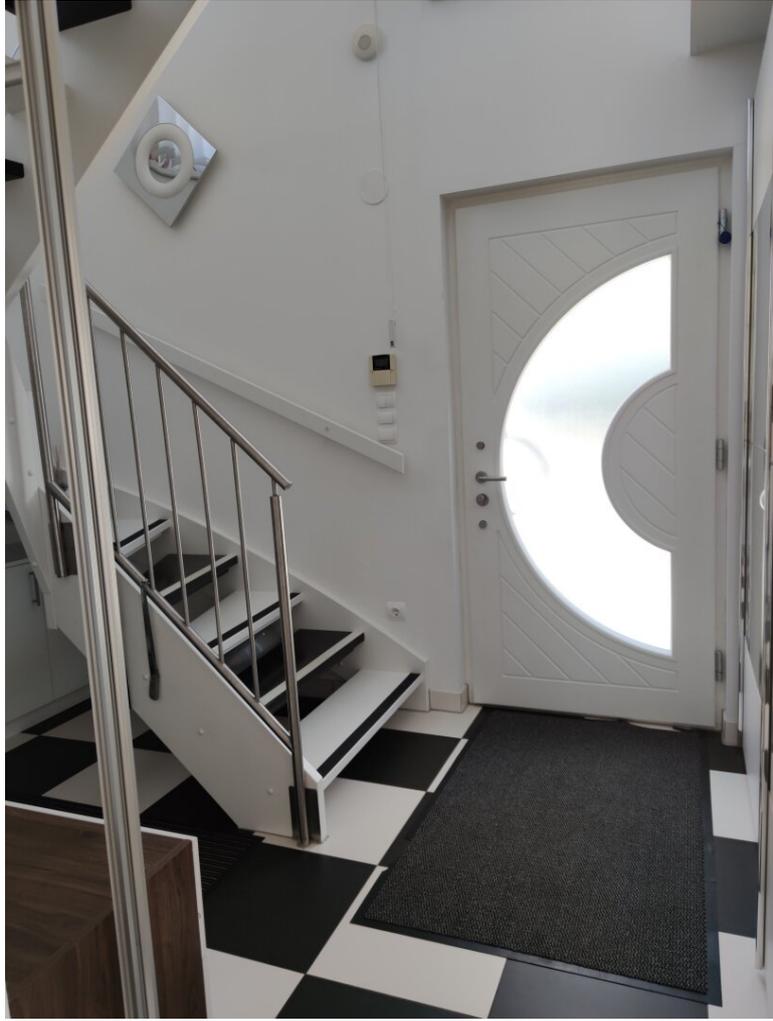
















Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Objektbeschreibung

Finden Sie hier Ihr Traumhaus in Bestlage in Kramsach!

Eckdatenüberlick:

- > Niedrigenergiehaus
- > Baujahr 2010
- > 478 m² Grundstücksfläche
- > 140 m² Wohnfläche
- > 5 Zimmer (4 SZ), 1 Badezimmer, 3 WC's
- > Zustand neuwertig, nur 1 Besitzer
- > 1 Doppelgarage
- > 1 Doppelcarport,
- > 3 freie Abstellplätze, (insgesamt 7 AP's)
- > Pergola 16 m² mit Infrarotheizung und 2 elektr. Markisen
- > Ca. 150 m² Terrassenfläche mit 1 elektr. Markise

- > Garage 43 m²
- > Photovoltaikanlage 5kw/h
- > Wallbox für E-Auto
- > Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Kühlfunktion
- > teilmöbliert
- > elektr .Rollläden

- > Videoüberwachung
- > Alarmanlage
- > Sourroundsystem
- > Farbige indirekte LED-Beleuchtung in WZ, BAD und SZ
- > BK gesamt nur ca. 150 EUR mtl !!

Dieses absolute Traumhaus befindet sich in Bestlage von Kramsach im sonnigen Ortsteil Voldöpp mit unverbaubarem Ausblick!

Auf diesem raren 478m² großen Privatgrundstück, welches in solchen Lagen extrem selten verfügbar ist, bietet das Einfamilienhaus auf über 140m² Wohnfläche pures Wohnvergnügen.

Das Erdgeschoss besteht aus einem Schlafzimmer/Büro, einem WC samt Technikraum, ein Wohn-Esszimmer mit bodentiefen Fenstern, welche viel Tageslicht ins Haus lassen, sowie einer abgetrennten Küche samt Speis.

Das Obergeschoss beherbergt 3 weitere Schlafzimmer ein Badezimmer mit WC samt eben begehbare Dusche und ein separates WC.

Der Masterbedroom verfügt über einen en-suite Schrankraum und Zugang zu einem Balkon, welcher auch vom angrenzenden zweiten Schlafzimmer begehbar ist.

Ein ungedämmter und geräumiger Dachboden ist ebenfalls vom Obergeschoss aus erreichbar.

Aussen befindet sich ein 150m² große Terrasse welche rund um das Haus führt. Im privaten und sichtgeschützten hinteren Terrassenbereich befindet sich eine 16m² große Pergola mit zusätzlichen elektrischen Markisen an zwei Seiten und mehreren Infrarotheizkörpern an der Decke für kühle Abende.

Von hier aus führt eine Tür in die 43m² große Doppelgarage mit fernbedienbarem elektrischen Sektionaltor, hochwertigem Industriebodenbelag und Walmdach, welches zusätzlich für reichlich Stauraum sorgt.

Ein Doppelcarport mit Wallbox Anschluss, welcher über die hauseigene PV-Anlage mit einer

Leistung von 5kw/h gespeist wird, befindet sich direkt beim Hauseingang.

Zwischen Carport und Garage liegen nochmals 3 freie PKW Abstellplätze wodurch sich insgesamt 7 Abstellplätze - 4 Überdachte und 3 Freie - ergeben.

Auf der Südterrasse sorgt ebenfalls eine zusätzliche elektrische Markise für angenehmen Schatten, während unmittelbar hinter dem vor Hochwasser schützenden Damm an der Grundstücksgrenze, die idyllische Brandenberger Ache verläuft .

Die eingebaute und im Preis inbegriffene Küche, wartet mit Granitarbeitsplatte, hochwertigen Geräten, Dunstabzug mit Aussenabluft, LED-Beleuchtung und einer Speis auf.

Das Haus ist teilmöbliert.

Eine indirekte LED - Beleuchtung, verbaut in den modern gehaltenen Stukaturleisten an der Decke im Wohnzimmer, Badezimmer und Masterbedroom, mit vielfältiger Farbauswahl sorgt zu jedem Anlass für ein stimmiges Ambiente.

Das Sole-Wasser-Wärmepumpen Heizsystem mit Tiefenbohrung (Erdwäme) für Fussbodenheizung und Warmwasser, die PV-Anlage, die 3-fach verglasten Fenster und das exzellente Wärmedämmsystem von Elk sind verantwortlich für die extrem niedrigen Gesamtbetriebskosten von nur ca. 150 EUR mtl. !! (inkl. Heizkosten und Stromkosten !).

Bei den meisten Fenstern, vor allem im Wohnzimmer und in den Schlafzimmern sind elektrische Rolläden sowie größtenteils Insektenschutzgitter angebracht.

Weitere technische Finessen wie eine Alarmanlage, Videoüberwachung des Aussenbereichs sowie schnelles Highspeed Internet über Glasfaser runden das Angebot ab.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Bäckerei <1.000m

Supermarkt <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap