

## **Modernes Einfamilienhaus im idyllischen Neubaugebiet von Sachsenburg**



**Objektnummer: 5156/11521**

**Eine Immobilie von Kompagnon Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9751 Sachsenburg
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	137,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,58
<b>Kaufpreis:</b>	480.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Hannes Hammermayer**

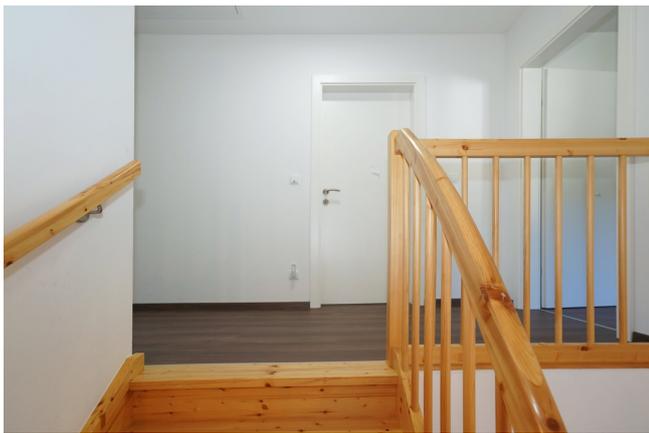
Kompagnon Immobilien GmbH  
Ferdinand-Wedenig-Str.3  
9500 Villach









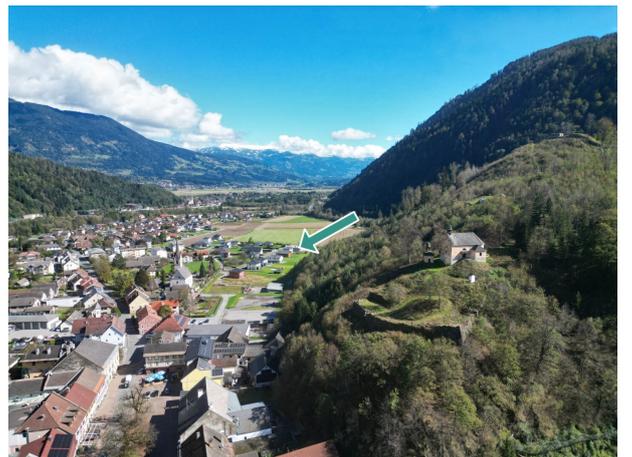














## Objektbeschreibung

Dieses im Jahr 2022 errichtete Einfamilienhaus im Neubauviertel von Sachsenburg wird Sie durch die hohe Qualität, freundliche Nachbarschaft und überdurchschnittliche Grundstücksfläche begeistern!

Die ca. 138m<sup>2</sup> große Nutzfläche mit 5 Zimmern ist ideal aufgeteilt und bietet ein erstklassiges Wohnklima für die gesamte Familie:

Erdgeschoss:

- + großzügiges, helles und offenes Wohn-, Koch und Esskonzept auf ca. 42m<sup>2</sup> schafft ausreichend Platz zum Entfalten
- + gemütlicher Essbereich mit genügend Platz für 6-8 Personen
- + Wohnbereich mit ausreichend Sitzgelegenheiten sowie die Möglichkeit, einen Kaminofen zu installieren
- + zeitlose Einbauküche verfügt über viele Verstaumöglichkeiten mit allen relevanten Elektrogeräten, die Ihre Kochkünste auf ein neues Level heben wird
- + ausreichend Tageslicht durch große Holz-Alu-Fenster und Ausgang über eine bodentiefe Schiebetür zum Terrassen-/Gartenbereich
- + ca. 5,6m<sup>2</sup> großer Technik-/HWR Raum bietet Platz für diverse Utensilien inkl. Waschmaschinenanschluss
- + ca. 6m<sup>2</sup> Vorraum für Ihre Garderobe
- + ca. 3,5m<sup>2</sup> großes Gäste-WC inkl. Dusche
- + ca. 12m<sup>2</sup> Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer, Büro, Arbeitszimmer, Trainingszimmer oder Hobbyraum bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten ganz nach Ihren Bedürfnissen
- + zeitlose Holzstiege führt ins Obergeschoss

Obergeschoss:

- + ca. 13,3m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer mit eigenem ca. 8,6m<sup>2</sup> großen Schrankraum
- + zwei weitere Zimmer mit ca. 14,8m<sup>2</sup> und 13,1m<sup>2</sup> als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer, Büro, Arbeitszimmer, Trainingszimmer oder Hobbyraum - ganz nach Ihren Bedürfnissen
- + ca. 8,7m<sup>2</sup> Badezimmerfläche mit Doppelwaschbecken, Badewanne und bodentiefer Dusche
- + WC extra

Extras:

- + Fernwärmebetriebene Heizung
- + Fußbodenheizung in den Innenräumen – Laminat und Fliesen in zeitloser Ausführung
- + elektrischer Jalousien im EG & elektrische Rollläden im OG in den meisten Räumen zur idealen Verdunkelung
- + ca. 1420m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bietet ausreichend Fläche für individuelle Gestaltung
- + Zufahrt über ruhige Wohnstraße mit einigen Neubauten in der Nachbarschaft
- + Kinderspielplatz & Trampolin kann gerne übernommen werden
- + 3 KFZ-Abstellplätze für Besucher
- + 2 kleine Gartenhütten für div. Utensilien vorhanden

Zum 360° Rundgang klicken sie hier: <https://vr-easy.com/28343/>

Zu beachten gilt: Terrasse, Gartengeräteraum, Carport und asphaltierte Zufahrt wird nicht fertiggestellt und ist dem Käufer nach individuellem Geschmack überlassen.

Die auf den Bildern markierte Fläche dient nur zur Veranschaulichung der ungefähren Position des Grundstücks und stellt keine genauen Maße dar.

Lassen Sie sich diese einzigartige Liegenschaft nicht entgehen und sichern Sie sich jetzt einen Besichtigungstermin unter +43 664 2338906 - Hannes Hammermayer, Kompagnon Immobilien Kärnten!

Obige Angaben basieren auf Informationen der Eigentümer und sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Apotheke <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Höhere Schule <3.000m

Kindergarten <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <7.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <500m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap