

**Groß - Siegharts: architektonischer Charme - unerwarteter
Fund -verborgen inmitten der Stadt**



Objektnummer: 2372

Eine Immobilie von Klaus Immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Stadthaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3812 Groß-Siegharts
Baujahr:	1947
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	240,00 m ²
Nutzfläche:	310,00 m ²
Verkaufsfläche:	190,00 m ²
Bäder:	1
WC:	5
Terrassen:	1
Garten:	370,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 85,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	760.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Markus Klaus

Klaus & Kaiblinger Immobilien GmbH
Schlossberggasse 5
3134 Nußdorf ob der Traisen

T +43 660 316 20 24
H +43 660 316 20 24

Gerne stehe ich Ihnen für
Verfügung.



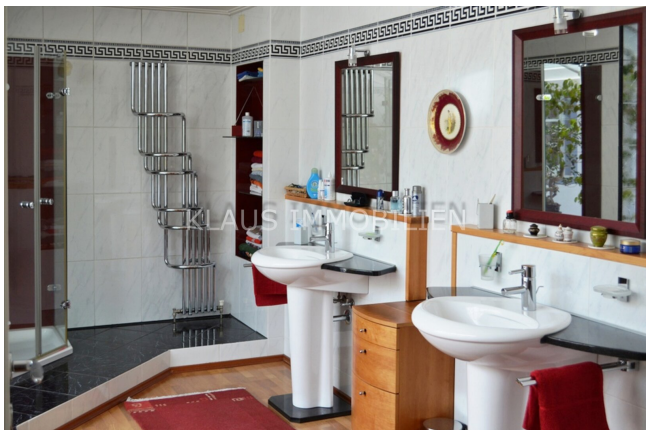
gstermin zur























Objektbeschreibung

Beeindruckend in Stil und Größe. Dieses zum Verkauf stehende zweistöckige Haus in Groß Siegharts bietet viel Platz zum Wohlfühlen.

Dieses zweistöckige Haus ist ein unerwarteter Fund in Groß Siegharts und liegt verborgen inmitten der Stadt. Im Inneren sind gut durchdachte funktionelle Strukturen und verspielte Glaselemente, ein Merkmal eines handwerklichen Erbes und harmonisieren mit hochwertigen Materialien. Das ehemalige Handwerkshaus wurde ursprünglich von den Glasherstellern in Auftrag gegeben und erbaut. Mit den Jahren renoviert, erweitert und perfektioniert. Die Wohlfühl-Bereiche des Gebäudes sind deutlich zu erkennen.

Durch die vielen Glaselemente, heben moderne und künstlerische Akzente, eine durchdachte Struktur hervor. Der weitläufige offene Wohnbereich ist auf das Familienleben zugeschnitten und verfügt über miteinander verbundene Zonen, die Platz zum Arbeiten und Erholen bieten.

Im Obergeschoß befindet sich im Zentrum einer Wohn-Küche mit offener Kochinsel, die einem Kochliebhaber würdig ist. Helle Buchenschränke, farblich abgestimmte Küchenwände und moderne integrierte Geräte sorgen für ein zum Wohlfühlen kulinarisches Umfeld. Fertigparkett aus Eiche mit Fußbodenheizung verbindet die Wohnbereiche. Vom gegenüberliegenden Loungebereich führen große Balkontüren auf die Terrasse. Von letzterem aus schaffen Balkonfenstertüren einen nahtlosen Übergang zum sonnigen Garten. Gastgeber zu sein ist hier selbstverständlich – entscheiden Sie sich für eine großartige Kulisse - den herrlichen Garten

Im luxuriösen Badezimmer: einer freistehenden Badewanne mit Panoramablick in den Garten und eine ebenerdige Dusche mit dunkelroter Glaswand und zwei separaten Doppelwaschtischen.

Eine frei fließende Form der Rezeption, verleihen eine gemütliche Atmosphäre durch die hellen Birkenholzmöbel, abgestimmt mit Indischem Apfel Elementen, kombiniert mit und den großzügigen Proportionen des Glasbrunnens, im Erdgeschoß. Der Wintergartengang fließt, in die Präsentationsräume, Seminarräume, oder Praxisräumen und das Büro, durchdacht ein. Eine Glasdoppelschiebetür, die sich zurückziehen lässt, bietet einen harmonischen Durchgang zum repräsentativen hellen Wintergarten.

... und es gibt noch so viel mehr zu erzählen, über den uneinsehbaren Wohlfühlgarten, im

harmonischen Einklang mit dem gärtnerisch abgestimmten Wasserlauf, Froschkönig und Grünruhebereichen, je nach Belieben dem Indoor-Outdoor Fitnessbereich,der Indoor-Pool Landschaft mit Dampfbad und Wellnessbar...und ein separat vom Wohnhaus getrennter Veranstaltungskeller!

All diese Besonderheiten dieser Liegenschaft erzählen wir Ihnen sehr gerne in einem persönlichen Gespräch und laden Sie vor Ort ein, um Ihnen alles zu Ende zu erzählen.

Wir freuen uns auf Sie!

im Überblick:

- hell, großzügig und verborgen inmitten der Stadt
- gut durchdachtes Wohlfühlhaus zum Arbeiten und Leben
- Wohnbereich ca. 230m², Nutzfläche 640m²
- repräsentative Verkaufsräume inkl. Büro, oder Praxisräumen, Seminarraum
- einem Willkommens Wintergarten und einer Glas überdachten Terrasse
- einen Indoor-Pool, Dampfbad, Fitnessraum und Wellnessbar im Erdgeschoß
- PKW-Garage
- mit Panoramablick in den uneinsehbaren Garten
- ein separat vom Wohnhaus getrennter Veranstaltungskeller

Preiszusammenstellung Stadthaus Groß-Siegharts

	m ²	€ / m ²	
Wohnnutzfläche	230	1150	276000
Haus			
Nutzfläche	540	890	445000
Garage	97	445	43165
Zeitwert			25000
Aussenanlage			
Bauland	1173	15	17595
aufgeschlossen			
Gesamt			830860

Rufen Sie uns an und holen sich die Vorabinformationen über dieses bewundernswerte Objekt.

Wir erzählen Ihnen gerne mehr dazu: 0660/316 20 24

Ihr Klaus - Kaiblinger Immobilien Team

Markus Klaus und Mag. Sabine Kaiblinger

Klaus & Kaiblinger Immobilien GmbH

0660/316 20 24

office@klaus-immobilien.at

www.klaus-immobilien.at

Bitte beachten Sie: Wir können nur Anfragen mit Ihrem Vor.- und Nachnamen, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail Adresse beantworten. Wir arbeiten nur mit Besichtigungsbestätigung und zweifelsfreier Legitimation und behandeln diese selbstverständlich vertraulich.

Der Gesetzgeber sieht vor, dass für den Verbraucher außerhalb der Geschäftsräume des Maklers, gem. § 11 FAGG, ein 14-tägiges Rücktrittsrecht besteht. Wir haben großes Verständnis, wenn Sie die gewünschte Wohnung oder Haus bereits vorab besichtigen möchten. Hierfür benötigt der Makler lediglich Ihre schriftliche Aufforderung zum vorzeitigen Tätigwerden. Und genau aus diesem Grund erhalten Sie, anders als früher, mehr Unterlagen. Die Besichtigungen sind für Sie nach wie vor kostenlos.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <9.500m

Klinik <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <8.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap