

**Traumhaftes Anwesen für höchste Ansprüche: Pool,  
Sauna und lichtdurchflutete Räume!!**



**Objektnummer: 8086/222**

**Eine Immobilie von DAHEIM D.A. Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8054 Hitzendorf
<b>Baujahr:</b>	2015
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	267,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	412,15 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	96,40 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 25,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dominic Nagele-Stolz**

DAHEIM D.A. Immobilien GmbH  
Baumbachplatz 1  
9020 Klagenfurt am Wörthersee















## Objektbeschreibung

Diese exklusive, architektonisch gut durchdachte Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden und bietet einen herrlichen Ausblick auf die umliegende Landschaft. Geprägt von einer offenen Bauweise und lichtdurchfluteten Räumen, bietet diese Liegenschaft ein exklusives Refugium der Geborgenheit.

Beeindruckende Architektur, außergewöhnlicher Komfort und eine hochwertige Einrichtung zeichnen dieses Objekt aus.

Dieser in Hanglage eingebettete Familientraum erstreckt sich über drei Ebenen, verfügt über eine einzigartige Raumplanung und wurde mit viel Liebe zum Detail errichtet. Das gesamte Haus ist mit moderner Smart-Home-Technik ausgestattet.

### **Ausstattung und Besonderheiten:**

- 3-fach verglaste Fenster (elektrische Außenrollläden)
- Smart-Home-System
- Ganzjährig beheizter Pool mit Massagedüsen (ca. 11 m x 5,5 m)
- Heizsystem: Luftwärmepumpe
- Indoor-Sauna mit Panoramafenster

- Jacuzzi für 4 Personen
- Einzigartig gestaltete Außenanlage
- Fitnessstudio im Untergeschoss
- Beheizte Doppelgarage
- Die Liegenschaft wird voll möbliert übergeben

Direkt von der Doppelgarage gelangen Sie in die erste Ebene der Immobilie.

Das Untergeschoss besteht aus einem hellen Vorraum/einer Garderobe, einem Gäste WC mit Waschbecken, einem Technikraum/einer Waschküche und einem voll ausgestatteten, großen Fitnessstudio.

Über den offenen Treppenaufgang gelangen Sie in das Erdgeschoss, die zweite Ebene. Das erste Highlight der Raumaufteilung ist der offene Wohn- und Essbereich, der sich fast über das gesamte Stockwerk erstreckt. Die großflächigen Fenster machen diesen Bereich sowohl bei Tag als auch bei Nacht zu einem einzigartigen Erlebnis. Zusätzlich gibt es auf dieser Ebene ein Büro/Schlafzimmer und ein Badezimmer. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf die ca. 125m<sup>2</sup> große Terrasse mit beheiztem Außenpool (Düsen, Beleuchtung...), wo Sie die wunderbare Aussicht auf die umliegende Landschaft genießen können. Zusätzlich gibt es auf dieser Ebene einen elegant gestalteten Haupteingangsbereich für Besucher. Die dritte Ebene erreichen Sie über einen hellen, offen gestalteten Treppenaufgang.

Auf dieser Etage gibt es zwei Kinderschlafzimmer mit begehbaren Kleiderschränken und einem Badezimmer, ein Hauptschlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank, einer offenen Glasfront mit Zugang zur ca. 51 m<sup>2</sup> großen Terrasse, einen Indoor-Wellnessbereich mit Sauna, Jacuzzi, Doppelwaschbecken, WC und einer offenen Regendusche mit Panoramafenster.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie am besten noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter 0664/1495097.

Ich freue mich auf Ihren Anruf, Dominic Nagele-Stolz, DAHEIM D.A. Immobilien GmbH.

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten vornehmen, da wir dem Verkäufer gegenüber nachweispflichtig sind.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <3.500m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <5.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m  
Kindergarten <2.500m  
Universität <7.000m  
Höhere Schule <7.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m  
Bäckerei <3.500m  
Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Geldautomat <3.500m

Bank <3.500m

Polizei <4.000m

Post <3.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <5.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <4.000m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap