Modernes Wohnen trifft Nachhaltigkeit - Zwei außergewöhnliche Griffnerhäsuer zum gemeinsamen Kauf

DJI_0702_blr

Objektnummer: 141/82342

Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2474 Gattendorf
Baujahr:	2014
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	328,00 m²
Zimmer:	9
Bäder:	3
WC:	5
Balkone:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 31,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83

Provisionsangabe:

pauschal

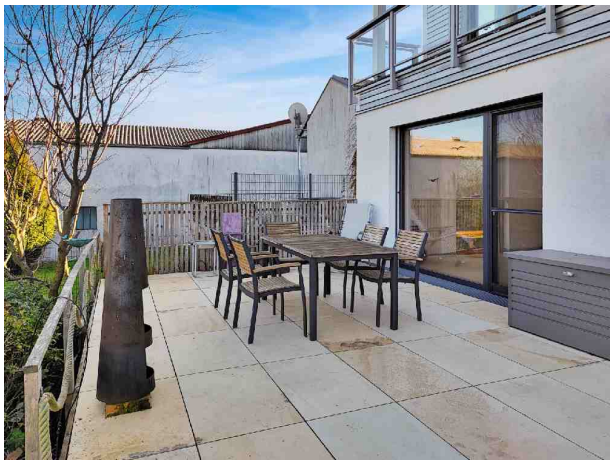
Ihr Ansprechpartner

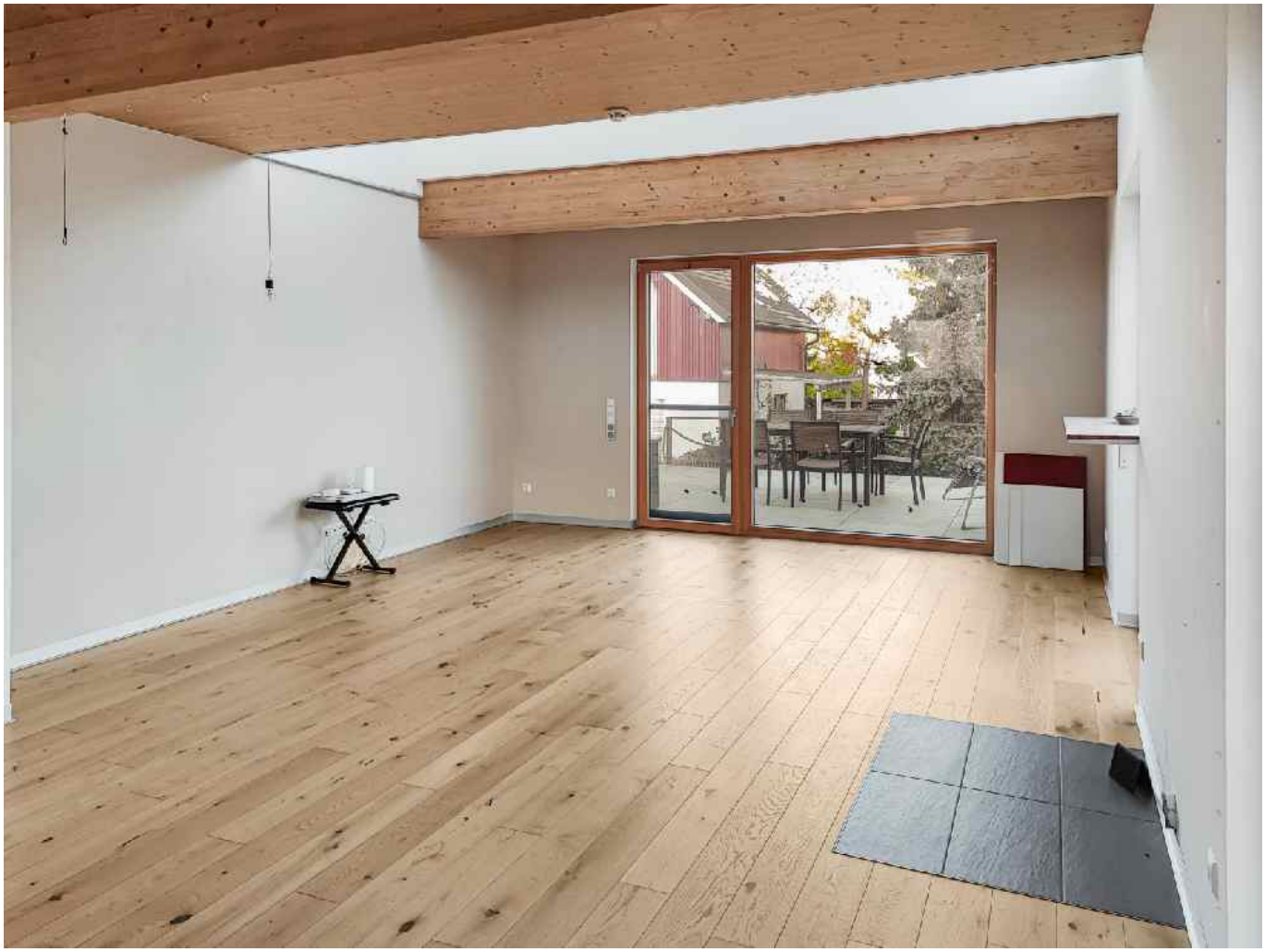
Michael Kadlec

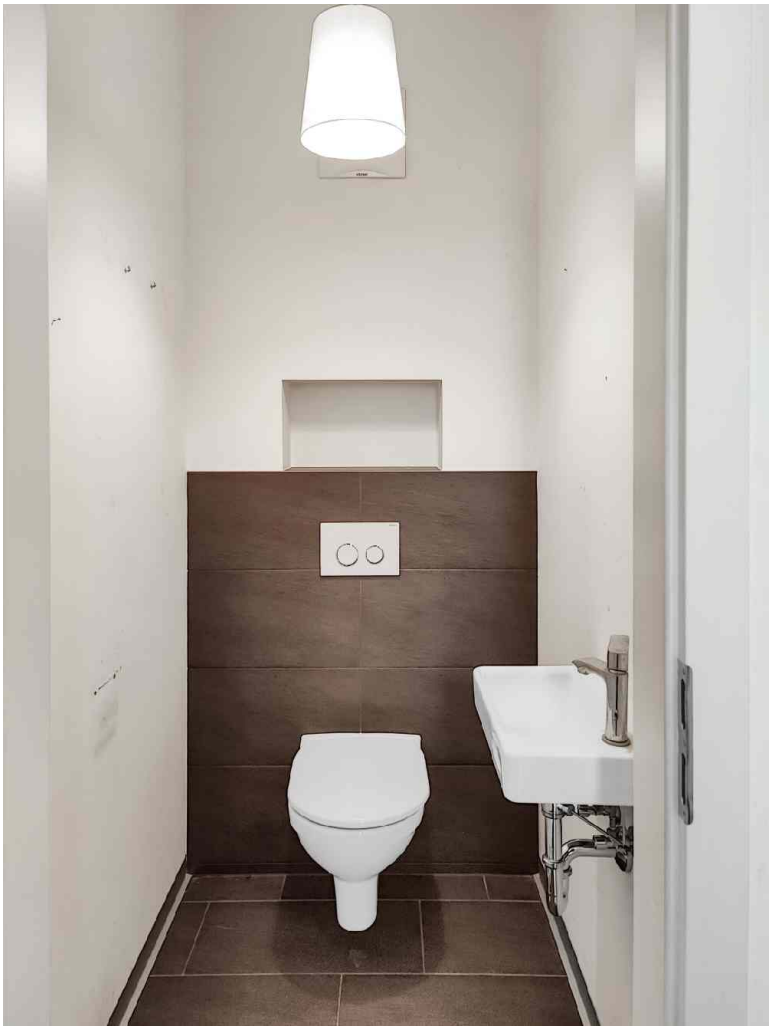
Rustler Immobilientreuhand

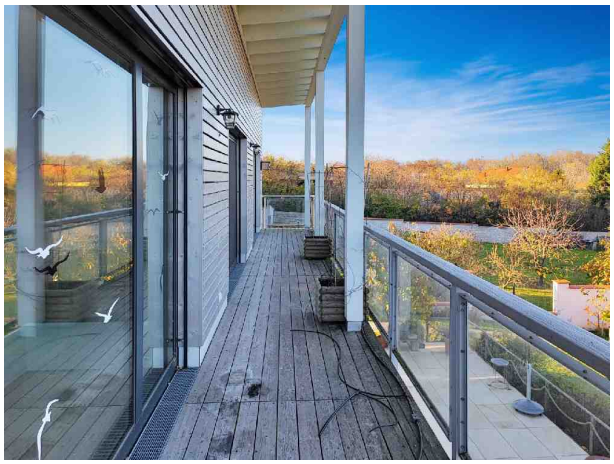
T +4318949749 659
H +4367683434659

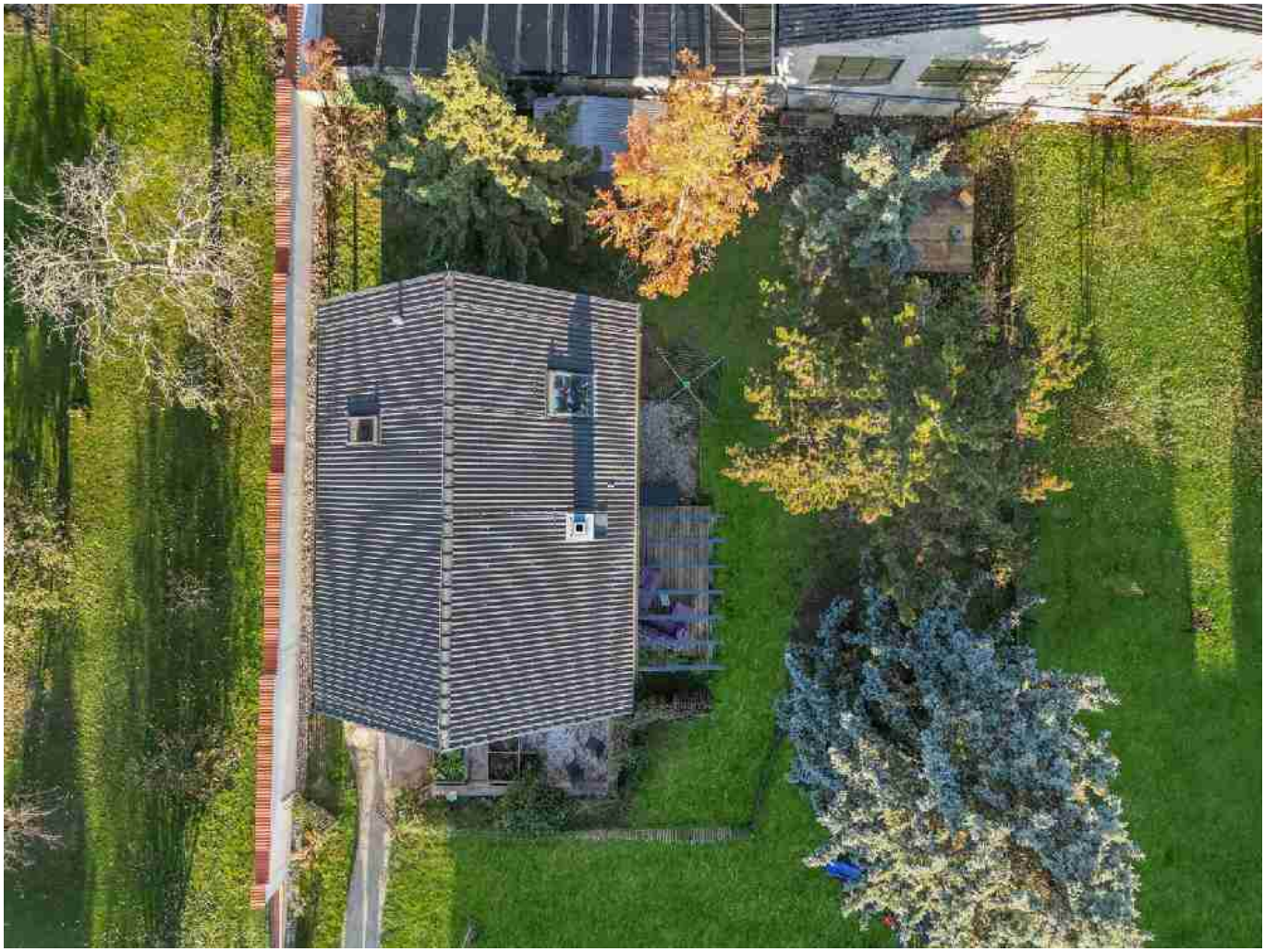
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

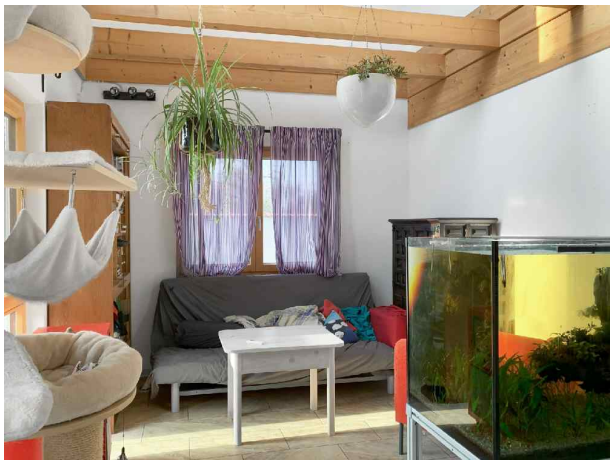


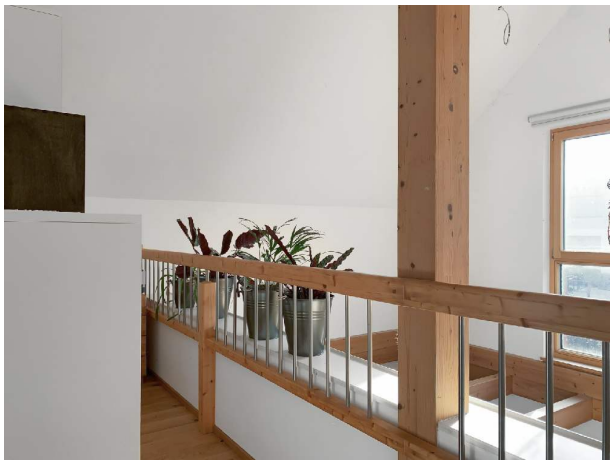


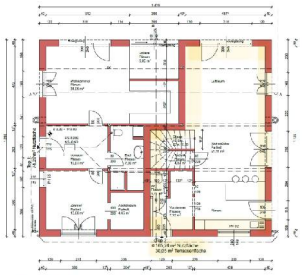




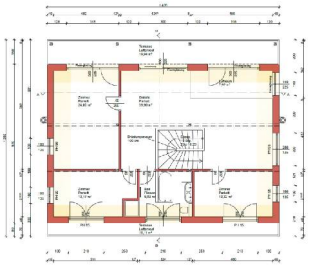




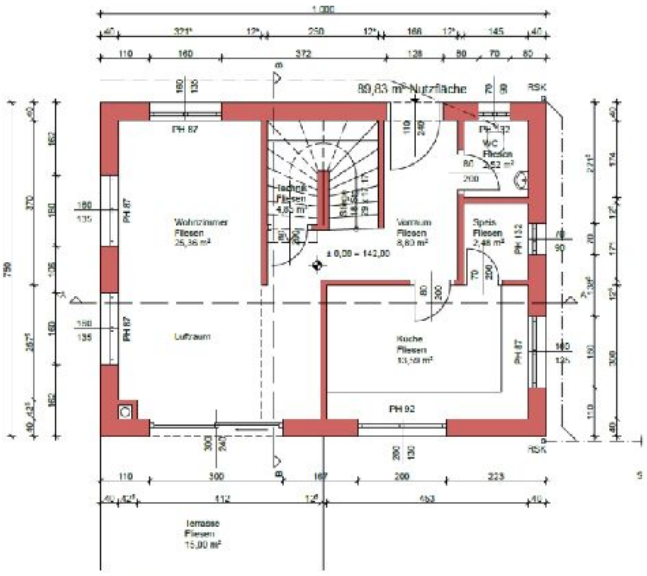




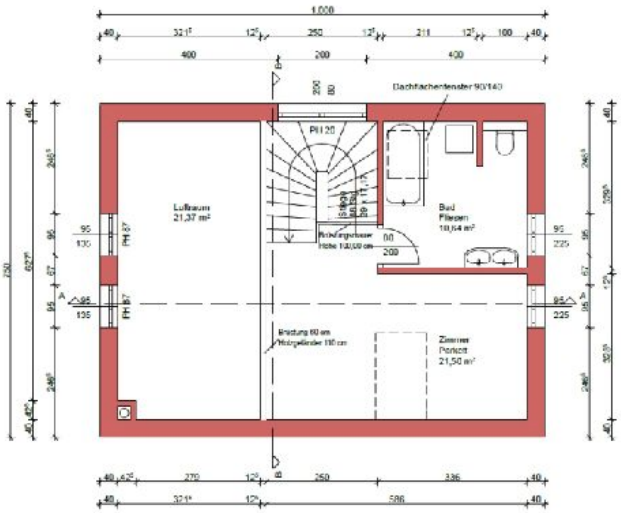
ERDGESCHOSS HAUS 1



OBERGESCHOSS HAUS 1



ERDGESCHOSS HAUS 2



OBERGESCHOSS HAUS 2

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Gelegenheit bietet Ihnen gleich **zwei moderne Griffner Fertigteilhäuser** aus dem Jahr 2014. Beide Häuser stehen auf separaten Grundstücken, wurden bislang im Familienverband bewohnt und können entweder einzeln oder gemeinsam erworben werden. Jedes Haus kombiniert **hochwertige Materialien, durchdachtes Design und nachhaltige Technik**, sodass Sie hier ein zukunftsfähiges Zuhause mit höchstem Wohnkomfort finden.

Haus 1 – Stilvolles Wohnen mit viel Potenzial

Das erste Haus steht auf einem **647 m² großen Grundstück** und bietet Ihnen eine **Wohnfläche von rund 239 m²**, die sich auf **zwei separate Wohneinheiten** verteilt. Diese lassen sich flexibel als **Mehrgenerationenhaus, zur Vermietung oder als großzügiges Einfamilienhaus** nutzen – die baulichen Voraussetzungen für eine Verbindung der Einheiten wurden bereits getroffen.

Schon beim Betreten beeindrucken die **lichtdurchfluteten Räume**, die durch **großflächige Holz-Alu-Fenster mit Dreifachverglasung** optimal belichtet werden. Elektrische Raffstores und Fliegengitter sorgen für eine angenehme Klimaregulierung. Der hochwertige **Echtholzparkettboden** schafft eine warme Atmosphäre, während die **effiziente Luftwärmepumpe von Alpha Innotec** mit Fußbodenheizung für wohlige Wärme sorgt. Eine **Photovoltaikanlage mit 25 kWp** auf dem Dach ermöglicht eine umweltfreundliche und kostensparende Stromversorgung. Ergänzt wird die Ausstattung durch eine **Granderwasser-Aufbereitungsanlage** sowie einen **Gartenbrunnen** für eine nachhaltige Bewässerung.

Zwei Wohneinheiten mit individueller Nutzung

Die größere Wohneinheit bietet eine **ca. 50 m² große Wohnküche mit Kaminplatz**, einen offenen Luftraum ins Obergeschoss sowie eine moderne Küche mit hochwertigen Geräten von **Siemens und Gorenje**. Im Obergeschoss befindet sich eine **ca. 40 m² große Galerie**, ein großzügiges Schlafzimmer, zwei weitere Zimmer sowie ein **stilvolles Badezimmer mit barrierefreier Dusche, Wohlfühl-Badewanne und WC**. Zwei Balkone (ca. 10 m² südseitig, ca. 19 m² nordseitig) bieten entspannte Rückzugsmöglichkeiten.

Die kleinere Wohneinheit ist **barrierefrei** gestaltet und verfügt über eine **ca. 31 m² große Wohnküche mit direktem Zugang zur Terrasse**. Ein besonderes Highlight ist die **angrenzende Voliere** – ideal für Tierliebhaber. Das Schlafzimmer wird durch einen **begehbaren Kleiderschrank** ergänzt, während das Badezimmer mit einer **bodentiefen Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss** ausgestattet ist.

Der **Außenbereich** überzeugt mit einer **ca. 60 m² großen Terrasse**, die sich perfekt für

gesellige Abende eignet. Die stilvolle **Fassade im modernen Silverstyle** fügt sich harmonisch in die Umgebung ein. Zwei Stellplätze sowie eine **E-Tankstelle** komplettieren das nachhaltige Wohnkonzept.

Haus 2 – Privatsphäre & moderne Architektur in idyllischer Umgebung

Das zweite Haus steht auf einem **ebenfalls 647 m² großen Grundstück** und bietet mit **ca. 89 m² Wohnfläche** ein perfektes Zuhause für Paare oder Individualisten. Dank hochwertiger **Holz-Alu-Fenster mit Dreifachverglasung**, einer **Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung** und einer **Klimaanlage von Daikin** genießen Sie höchsten Wohnkomfort.
Im **Erdgeschoss** erwartet Sie ein großzügiger **Wohnbereich mit direktem Zugang zur ca. 15 m² großen Terrasse**, eine Küche mit einer angrenzenden Speisekammer sowie ein separates WC. Der offene Wohnbereich mit **bodentiefen Fenstern** sorgt für eine helle und freundliche Atmosphäre. Eine **elegante Holztreppe** führt ins **Obergeschoss**, wo ein großes Badezimmer mit **Wohlfühl-Badewanne, Regenwalddusche und Wäscheschacht** auf Sie wartet. Die **ca. 21 m² große Galerie** kann flexibel genutzt werden – ob als Arbeits-, Hobby- oder zusätzliches Schlafzimmer.

Der **Garten dieses Hauses** besticht durch einen idyllischen **Altbaumbestand mit Nadel- und Laubbäumen sowie verschiedenen Obstbäumen**. Eine gemütliche Sitzecke zwischen den Bäumen lädt zum Verweilen ein. Zudem gibt es **vier Hochbeete**, die Hobbygärtner begeistern werden. Ein **gepflasterter Stellplatz mit Wallbox** bietet Platz für Ihr E-Auto.

Jetzt besichtigen & doppelte Wohnqualität erleben!

Diese beiden modernen und nachhaltigen Häuser bieten Ihnen **unterschiedliche Wohnkonzepte mit maximaler Flexibilität**. Ob als gemeinsames **Mehrgenerationenprojekt, zur Vermietung oder als individuelles Traumhaus** – hier eröffnen sich Ihnen vielseitige Möglichkeiten. Beide Häuser wurden bisher im Familienverband genutzt und können **einzeln oder gemeinsam erworben werden**. Ein besonderer Vorteil bei einem gemeinsamen Kauf ist die **gemeinsame Nutzung der bestehenden Photovoltaikanlage**, wodurch Energiekosten weiter gesenkt werden können.

Lassen Sie sich von diesem einmaligen Angebot begeistern – **vereinbaren Sie jetzt Ihre persönliche Besichtigung!**

Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.