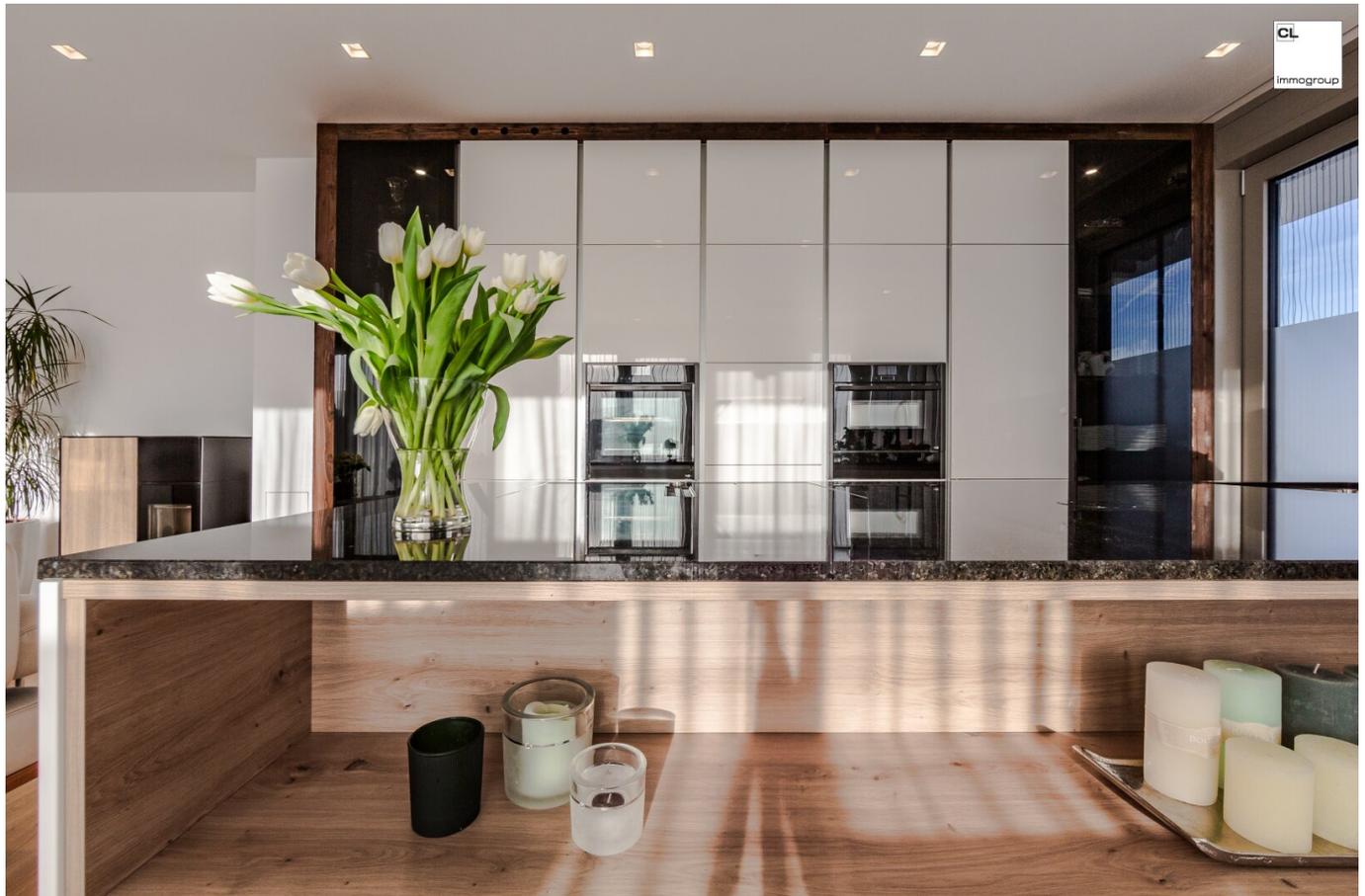


## **DAS Penthouse in St. Georgen im Attergau! Bis ins Detail geplant und ausgeführt für einen hohen Anspruch**



**Objektnummer: 14880**

**Eine Immobilie von CL-immogroup GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4880 St. Georgen im Attergau
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	115,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	14,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	41,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,73
<b>Kaufpreis:</b>	768.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	213,52 €
<b>Heizkosten:</b>	81,34 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	299,31 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Roman Dollberger**

CL-immogroup GmbH







## Objektbeschreibung

Dieses perfekte und äußerst edle Penthouse wird Ihren Erwartungen gerecht werden!

Auf ca. 115 m<sup>2</sup> thronen Sie über dem Ort und erleben das erhabene Gefühl einer Penthouse-Wohnung mit riesiger Terrasse. Alleine die freie Terrassenfläche beträgt über 100 m<sup>2</sup>.

Freiheit und Weitblick! Im Whirlepool, der mit erworben werden kann, die Sonne genießen. Diese Terrasse bietet ausreichend Platz für ein Whirlpool, Palmen oder weitere Zierpflanzen sowie für eine großzügige, windgeschützte Sitzgruppe. Jeder einzelne Steinbelag auf der Sonnenterrasse wurde aufwändig mit einer Schutzschicht behandelt, ist somit vor Witterung oder Verfärbung resistent und erspart Ihnen die ansonsten mühsame jährliche Reinigung.

Die Wohnung ist unglaublich geschmackvoll und stimmig, einladend, freundlich und sehr hochwertig! Die Raumhöhe mit 2,70 m überzeugt!

Großzügig gestaltet sich bereits der Eingangsbereich, von dem alle Zimmer zentral zu erreichen sind.

Ein offener Wohn- Essbereich beeindruckt mit einem Maximum an Tageslicht mit großen Glasfronten mit einer Spezialglas-Wärmebeschichtung auf allen Seiten. Ein wunderschöner Holz-Dielenboden - ebenso mit einer dezenten Schutzschicht für Langlebigkeit versehen - zieht sich einheitlich durch den gesamten Wohnbereich und rundet die durchdachte und edle Ausstattung ab. Der helle Wohnbereich ist in einen Essbereich mit großem Esstisch gegenüber der Top-Küche und einen Loungebereich mit gemütlicher Couch und dekorativem, wärmespendendem Ofen gegliedert.

Diese Küche kann alles!! Sie wurde sorgfältigst geplant und glänzt mit allem Komfort, den man sich nur wünschen kann. Ein Traum für jeden, der gerne kocht!

Im Hauptschlafzimmer finden Sie ausreichend Stauraum in handgefertigter Tischlerqualität und von fast allen Räumen haben Sie Ausgänge zur teilweise überdachten Mega-Dachterrasse. Alle Ausgänge und Fenster sind mit Fliegengittern versehen. In den Wohn- und Schlafräumen finden Sie eingefräste, elegante Vorhangstangen.

Das zweite Schlafzimmer wird aktuell als Büro/Homeoffice und Musikzimmer verwendet. Sollten Sie ein drittes Schlafzimmer benötigen, bestünde die Möglichkeit, mit wenig Aufwand, bei Bedarf ein weiteres Zimmer mit Terrassenausgang, durch Errichtung einer einfachen Wand, zu schaffen.

Viele Sonderwünsche wurden beim Neubau berücksichtigt. Es entstand dadurch nicht nur die perfekte Raumaufteilung gepaart mit geschmackvoller Einrichtung, sondern auch ein

durchdachtes Licht- und Beleuchtungskonzept mit Molto Luce Bestückung und raffinierten Elementen wie eine versenkbare Schiebtüre zum Bad mit übergroßer Regendusche und Erlebnis-Infrarotkabine mit elektrischer Sitzverstellung für Sitz- und Liegekomfort. Es gelang somit die Eleganz der Immobilie noch mehr hervorzuheben.

Abgerundet wird dieses Angebot mit 2 sehr groß dimensionierten Garagenstellplätzen in der hauseigenen Tiefgarage, die beim Kaufpreis der Wohnung mit € 23.000,- und 27.000,- zu berücksichtigen sind, sowie dem der Penthouse-Wohnung zugehörigen größten Kellerabteil des Wohnhauses mit ca. 14 m<sup>2</sup> als Stauraum.

Dieses stimmige und sehr attraktive Immobilienangebot darf als "besonders wertvoll" bezeichnet werden. Der künftige Eigentümer wird seine Freude haben in den Genuss dieses Wohnerlebnisses zu gelangen.