

## Traumhaftes Haus mit Pool in grüner Umgebung



Einfamilienhaus Gratkorn (2)

**Objektnummer: O2100162127**

**Eine Immobilie von Reichert Immobilien GmbH. & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Forststraße
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8101 Gratkorn
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	171,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	171,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	3
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 56,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,84
Kaufpreis:	1.290.000,00 €
Betriebskosten:	63,34 €
Provisionsangabe:	

3 % exkl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner



Elisabeth Preitler



ImmoZ

















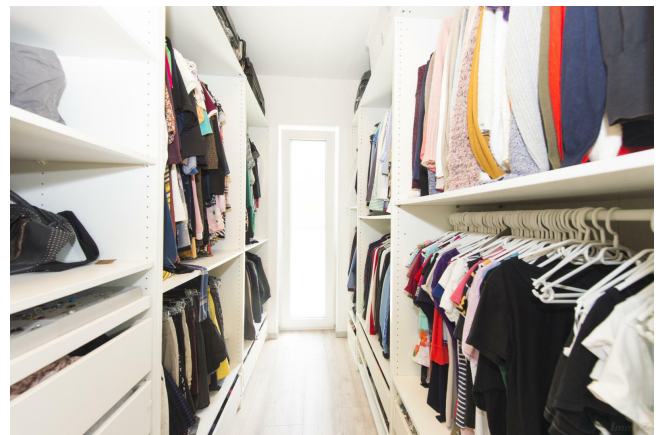














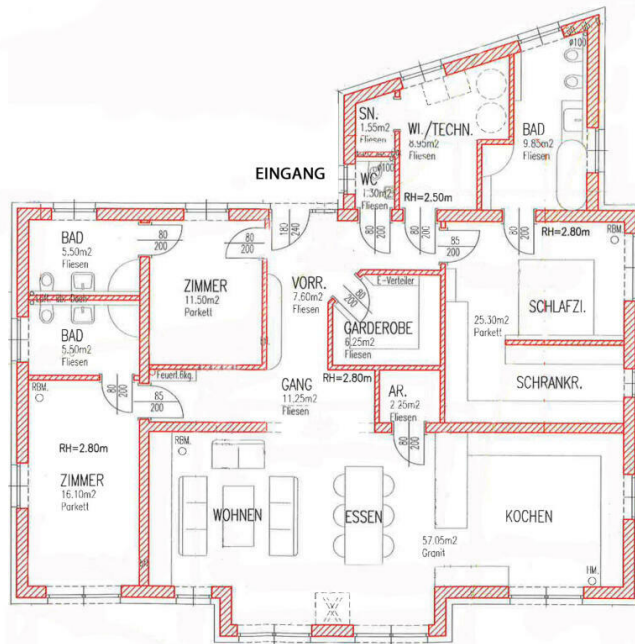












**Grundrissplan Skizze**

## Objektbeschreibung

Dieses exquisite Anwesen, das im Jahr 2020 erbaut wurde, versetzt Sie in eine Welt voller Eleganz und Raffinesse, in der keine Wünsche offen bleiben. Ein wahres Schmuckstück, das mit seinem einzigartigen Charme und seiner hochwertigen Ausstattung selbst die höchsten Ansprüche erfüllt.

Das Anwesen befindet sich in exponierter Lage auf 1.123m<sup>2</sup> Grund, was Ihnen nicht nur eine private und exklusive Atmosphäre bietet, sondern auch den atemberaubenden Panorama-Ausblick auf die Poollandschaft und das Umland noch beeindruckender macht.

Beim Betreten des Hauses werden Sie von einem beeindruckenden, repräsentativen Flur empfangen, der majestätisch den Weg in den weitläufigen Wohn- und Essbereich öffnet. Mit einer atemberaubenden Deckenhöhe von bis zu 6 Metern strahlt dieser Bereich puren Luxus aus und verleiht dem gesamten Haus einen Hauch von Hotelcharakter. Die großzügigen Fensterfronten, ausgestattet mit hochwertigen Hebe-Schiebe-Elementen, bieten Ihnen einen unvergleichlichen und unverbauten Blick auf die malerische Umgebung.

Ein herausragendes Highlight dieses Anwesens ist der elegante Kamin im großzügigen Wohn- und Essbereich, der an kühlen Abenden für eine behagliche Atmosphäre und angenehme Wärme sorgt. Die Küche ist mit hochwertigen Markengeräten ausgestattet und bietet mit ihrer großzügigen und stilvollen Kücheninsel höchsten Komfort und Funktionalität.

Die drei Schlafzimmer des Hauses sind jeweils mit einem elegant ausgestatteten Badezimmer versehen. Hier können Sie sich ganz nach Ihren Vorstellungen zurückziehen und Ihre persönliche Wohlfühloase genießen.

Nachhaltigkeit und Kosteneffizienz stehen ebenfalls im Fokus dieses herausragenden Hauses. Die groß angelegte Photovoltaik-Anlage mit 12 KWP versorgt nicht nur das Anwesen mit umweltfreundlicher Energie, sondern ermöglicht es Ihnen auch, den großzügigen Pool von 4x8 Metern umweltschonend zu beheizen. Somit erleben Sie zu jeder Jahreszeit einzigartige Baderlebnisse in einem sorgenfreien Ambiente.

Die Kombination aus der Fotovoltaik-Anlage und einer hochmodernen Luftwärmepumpe sorgt für eine besonders schonende Beheizung der Fußbodenheizung und garantiert ein behagliches Raumklima zu jeder Jahreszeit.

Ihre Fahrzeuge finden in zwei Carportplätzen geschützt Platz, während Ihre Gäste drei zusätzliche Parkmöglichkeiten nutzen können.

Ein ausgefeiltes Beleuchtungskonzept durchzieht das gesamte Haus und betont Stil und Eleganz bis ins kleinste Detail.

Dieses herrschaftliche Anwesen bietet Ihnen die perfekte Symbiose aus zeitlosem Luxus, unvergleichlichem Komfort und tiefem Umweltbewusstsein. Jeden Tag erleben Sie das Privileg, in einem solch exklusiven Zuhause zu leben und können die außergewöhnliche Lebensqualität in vollen Zügen genießen.

Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Anwesen verzaubern und tauchen Sie ein in eine Welt des vollendeten Geschmacks und unvergleichlichen Lebensstils. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von der Schönheit dieses Hauses und der atemberaubenden Aussicht, die es Ihnen bietet!

Eckdaten im Überblick:

- Baujahr: 2020
- 3 Schlafzimmer mit noblen Badezimmern
- Wohn-Essbereich (ca. 80 m<sup>2</sup>) mit 6 Meter Raumhöhe
- Große Fensterfronten mit Hebe-Schiebe Elementen – 3fach verglast - Jalousien
- Unverbaubarer Panorama-Blick auf Poollandschaft Landschaft
- Große Photovoltaik-Anlage (12 KWP) für umweltfreundliche Energie
- Beheizbarer Pool (4x8 Meter) durch Photovoltaik-Anlage
- Carportplätze und zusätzliche Besucher-Parkplätze
- Ausgefeiltes Beleuchtungskonzept
- Fußbodenheizung betrieben durch Luftwärmepumpe

Kostenangaben zzgl. Strom/Heizkosten (bisher € 143,- inkl. 20% MwSt.). Diese werden nach tatsächlichem Bedarf abgerechnet.

### **Wichtiger Hinweis!**

Das Haus wird momentan von den Eigentümern bewohnt. Es wird ausdrücklich ersucht, von unangemeldeten Besuchen Abstand zu nehmen.

Wir ersuchen Sie den eindringlichen Wunsch der Eigentümer zu wahren.

### **Weitere Informationen**

Reichert Immobilien agiert als Doppelmakler und vertritt die Interessen von Käufer- und Verkäuferseite gleichermaßen.