

Haus mit Panoramablick - Wohnraum auf 3 Etagen



Takern-48

Objektnummer: O2100163179

Eine Immobilie von Reichert Immobilien GmbH. & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Takern I 117
Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8321 Sankt Margarethen an der Raab
Baujahr:	2007
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	295,00 m ²
Gesamtfläche:	385,17 m ²
Zimmer:	10
Bäder:	5
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	5
Stellplätze:	2
Keller:	139,00 m ²
Heizwärmebedarf:	A 25,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,39
Kaufpreis:	1.249.000,00 €
Betriebskosten:	174,73 €
Provisionsangabe:	

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

Ihr Ansprechpartner



Elisabeth Preitler



ImmoZ

































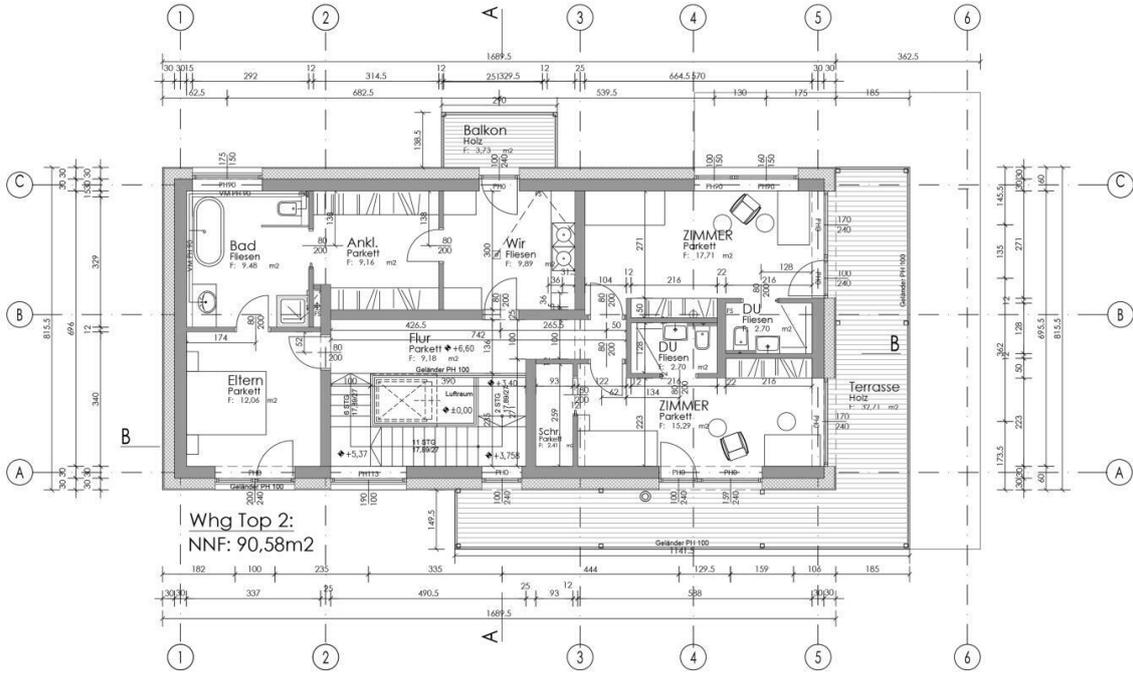




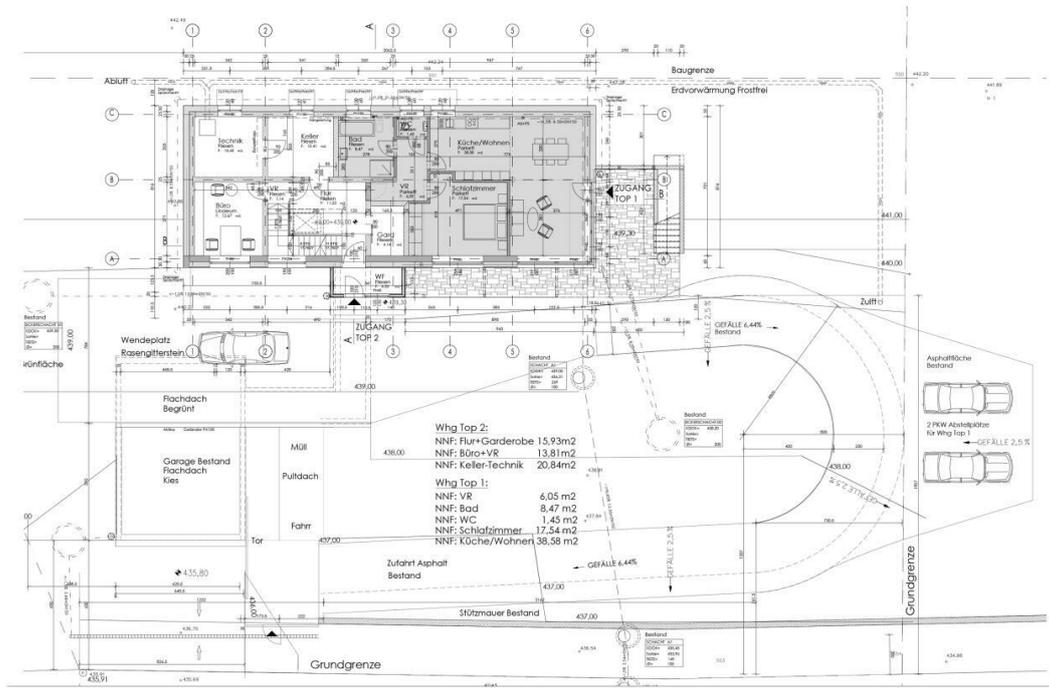




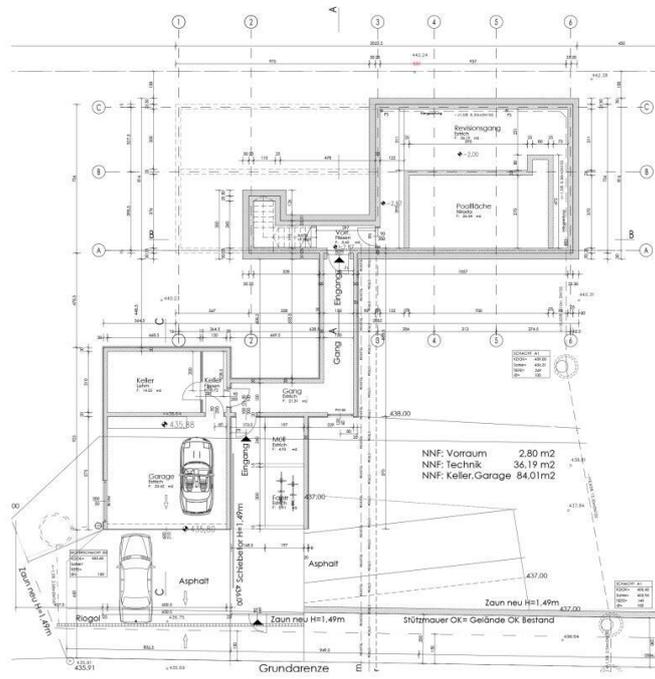
Grundriss - Obergeschoss



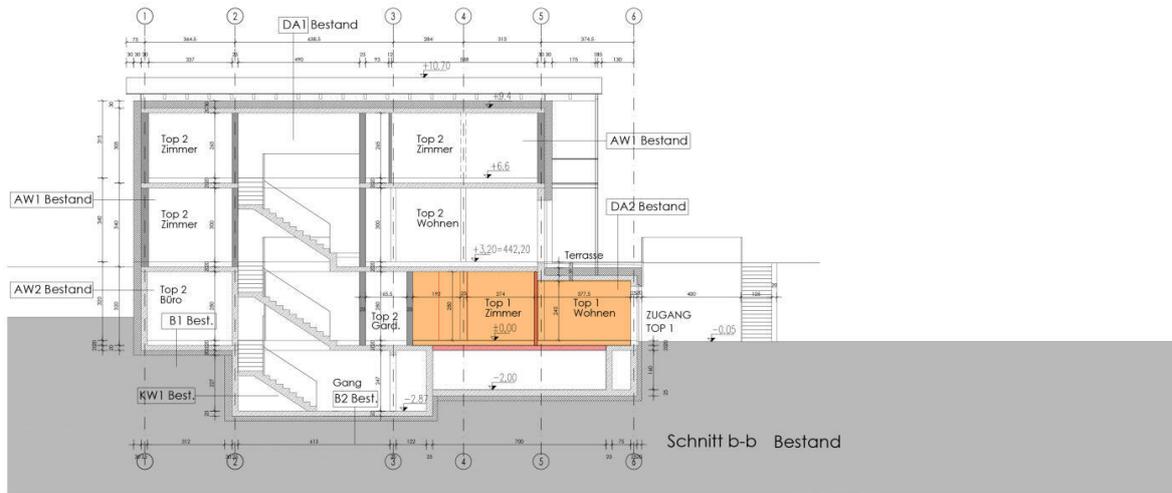
Grundriss - Untergeschoss



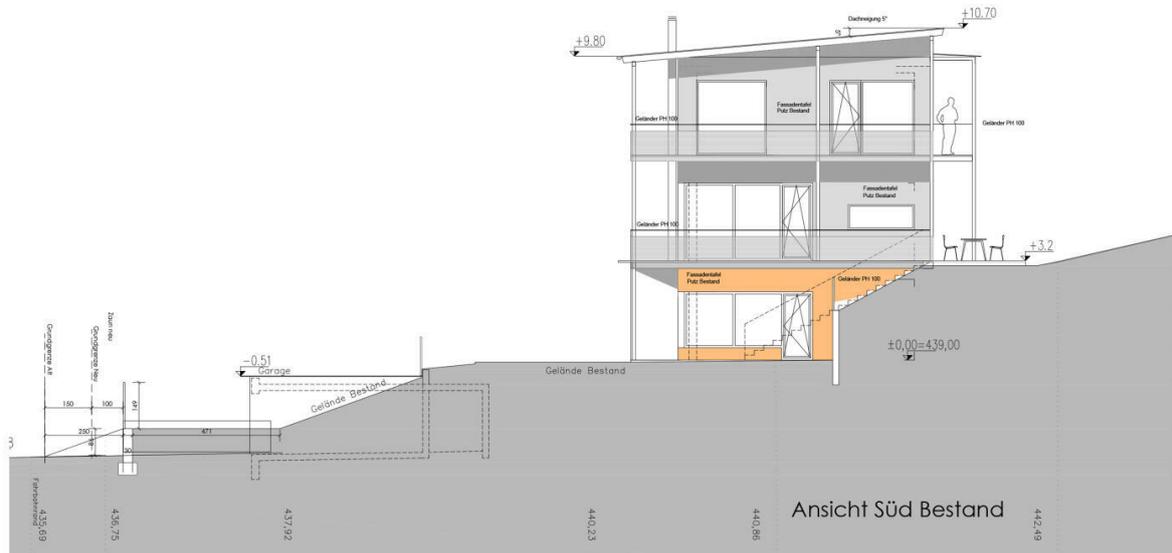
Grundriss - Kellergeschoss



Schnitt b-b



Ansicht Süd



Objektbeschreibung

Dieses exklusive Anwesen bietet großzügigen Wohnkomfort und eine einmalige Aussichtslage, die keine Wünsche offen lässt. Hier findet man hohe und vor Allem nachhaltige Bauqualität vor, welche die laufenden Bewirtschaftungskosten niedrigst halten. Erleben Sie Wohnkomfort eines Passivhauses mit einem HWB von 25 (A) und fGEE,RK von 0,39 mit einer Gesamtbewertung von **A++ !!** Eine große Photovoltaikanlage von insgesamt 19 KWP tut Ihr Übriges.

Mit Baufertigstellung im Jahr 2015, thront das beeindruckende Wohnhaus erhaben auf einem 3.274 m² großen Grundstück. Bereits die eindrucksvolle Zufahrt deutet darauf hin, was Sie hier erwartet: Stil, Raum und zahlreiche technische Raffinessen.

Mit insgesamt 10 Zimmern, mehreren Terrassen und vielfältigen Außenflächen erstreckt sich das Anwesen über drei Ebenen. Rund 300 m² Wohn-, 139 m² Keller-/Garagen- und 130 m² Außenflächen bieten nahezu grenzenlose Nutzbarkeit und Entfaltungsmöglichkeiten. Großzügige Fensterfronten sorgen für eine lichtdurchflutete Atmosphäre in allen Räumen und setzen die exquisite Innenarchitektur perfekt in Szene.

Highlights:

- Massive Bauweise: 60 cm Mauerwerksstärke
- Heizung und Klima: Fußbodenheizung und intelligente Klimasteuerung
- Energieeffizienz: Passivhaus mit einem HWB von 25 (A) und fGEE,RK von 0,39 (A++) und Photovoltaikanlage
- Wallboxen
- Gesamtfläche: 3.274 m²
- Wohnfläche: Rund 295 m²
- Keller- und Garagenfläche: Rund 139 m²
- Außenflächen: Rund 130 m² Terrassen und Balkone

Raumaufteilung:

Untergeschoss (UG):

- Windfang
- Flur
- Garderobe
- Vorraum
- Büro
- Kellerraum
- Technikraum
- Küche
- Bad
- WC

- Schlafzimmer
- Terrasse (offen 18,7 m², überdacht 14,29 m²)

Erdgeschoss (EG):

- Flur
- Küche/Essen
- Wohnzimmer
- Speisekammer
- WC
- Dusche/WC
- Gästezimmer
- Terrasse (offen 28,35 m², überdacht 32,71 m²)

Obergeschoss (OG):

- Flur
- Elternzimmer
- Bad/WC
- Ankleide
- Wirtschaftsraum
- 2 Zimmer
- 2 Duschen/WC
- Schrankraum
- Balkon (überdacht 3,73 m²)
- Terrasse (überdacht 32,71 m²)

Kellergeschoss (KG):

- Vorraum
- Kellerraum
- 2 Schiefkellerräume

Garagenbereich im Kellergeschoss (KG):

- Garage (33,62 m²)
- Vorraum und Erdkeller (18,24 m²)

Außenbereich:

- Freiflächen KFZ-Abstellplätze mit 56,34 m² (2x 28,17 m²)

Dieses exklusive Wohnhaus verbindet großzügige Raumaufteilung mit modernster Technik und einer einzigartigen Lage. Profitieren Sie von der massiven Bauweise und den zahlreichen Annehmlichkeiten dieses außergewöhnlichen Anwesens.

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin!