

Exklusives Anwesen mit Weitblick in Ruhelage!



Objektnummer: 1281

Eine Immobilie von Immolution GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4221 Steyregg
Baujahr:	1988
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	250,00 m ²
Nutzfläche:	290,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	7
Heizwärmebedarf:	D 134,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,50
Kaufpreis:	690.000,00 €
Betriebskosten:	100,00 €
Heizkosten:	100,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Wolfgang Lichtenberger

Immolution GmbH



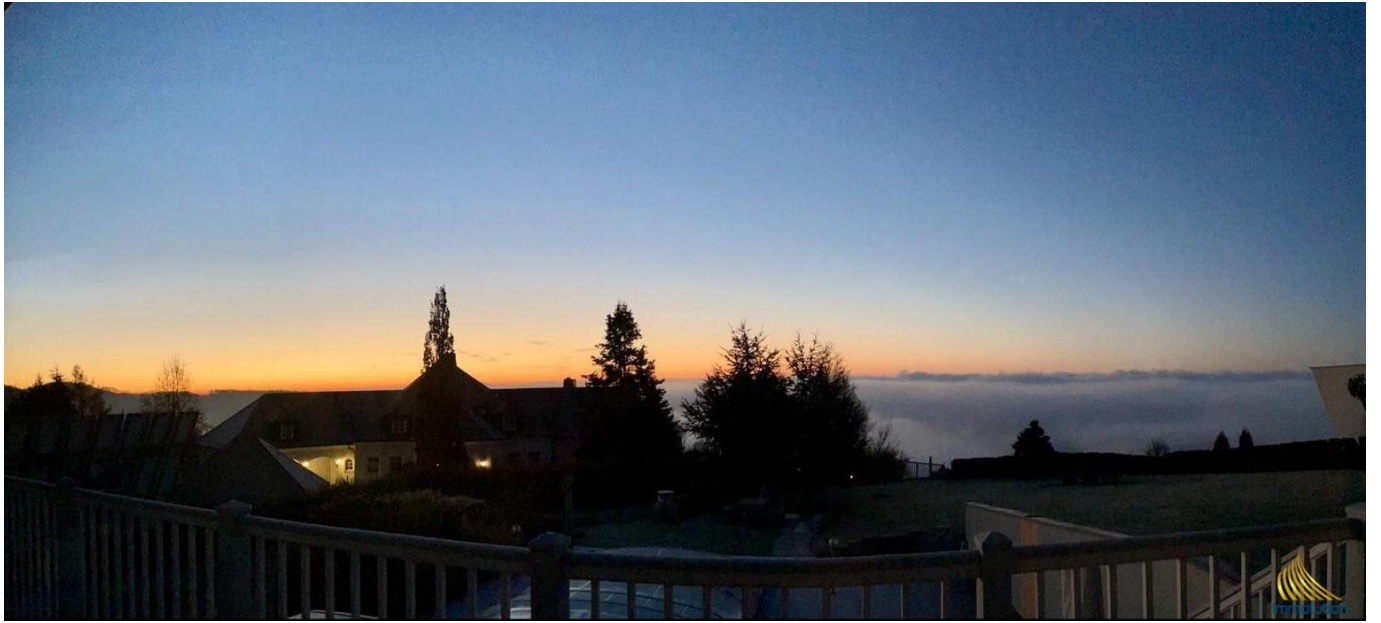


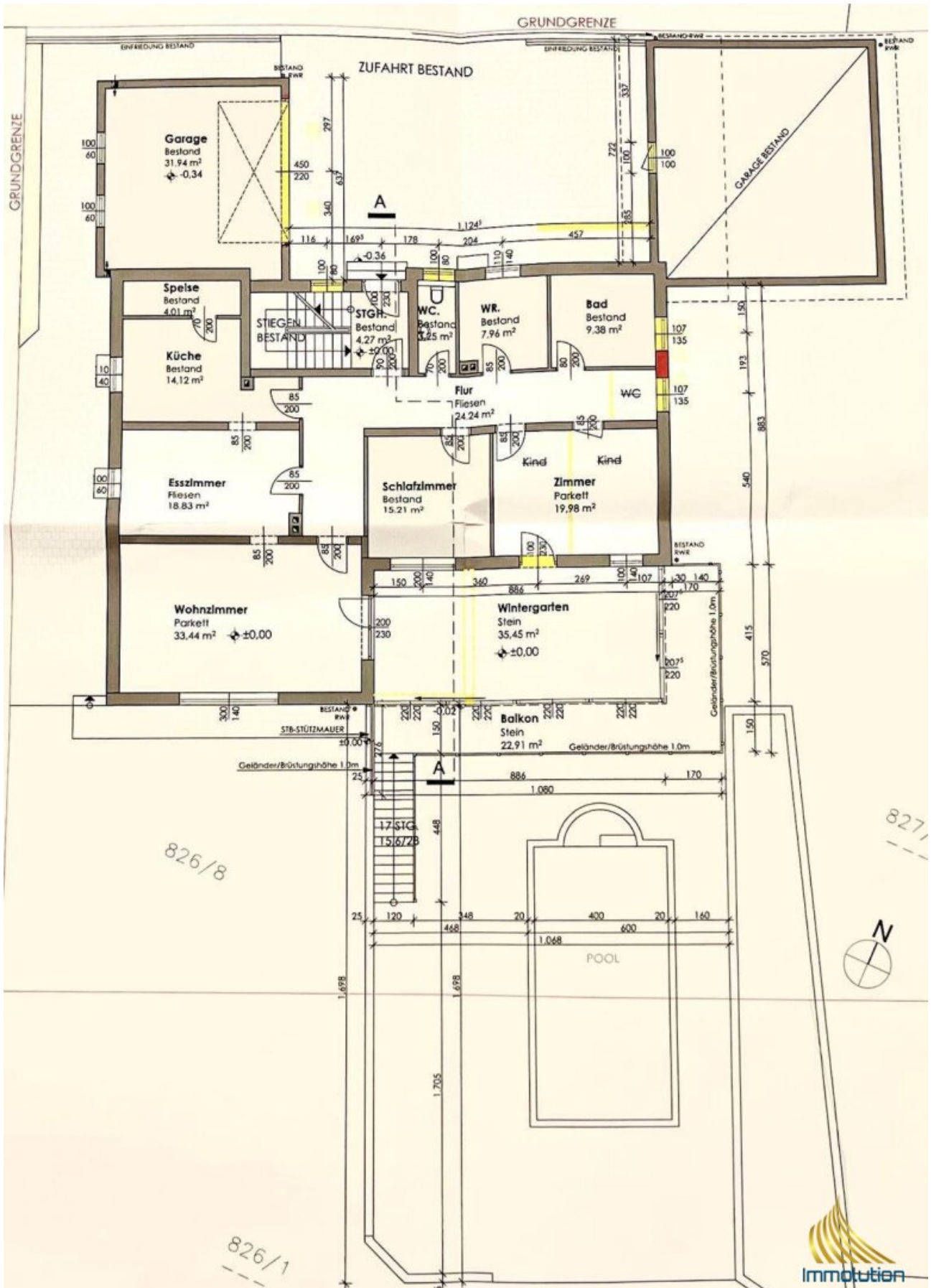




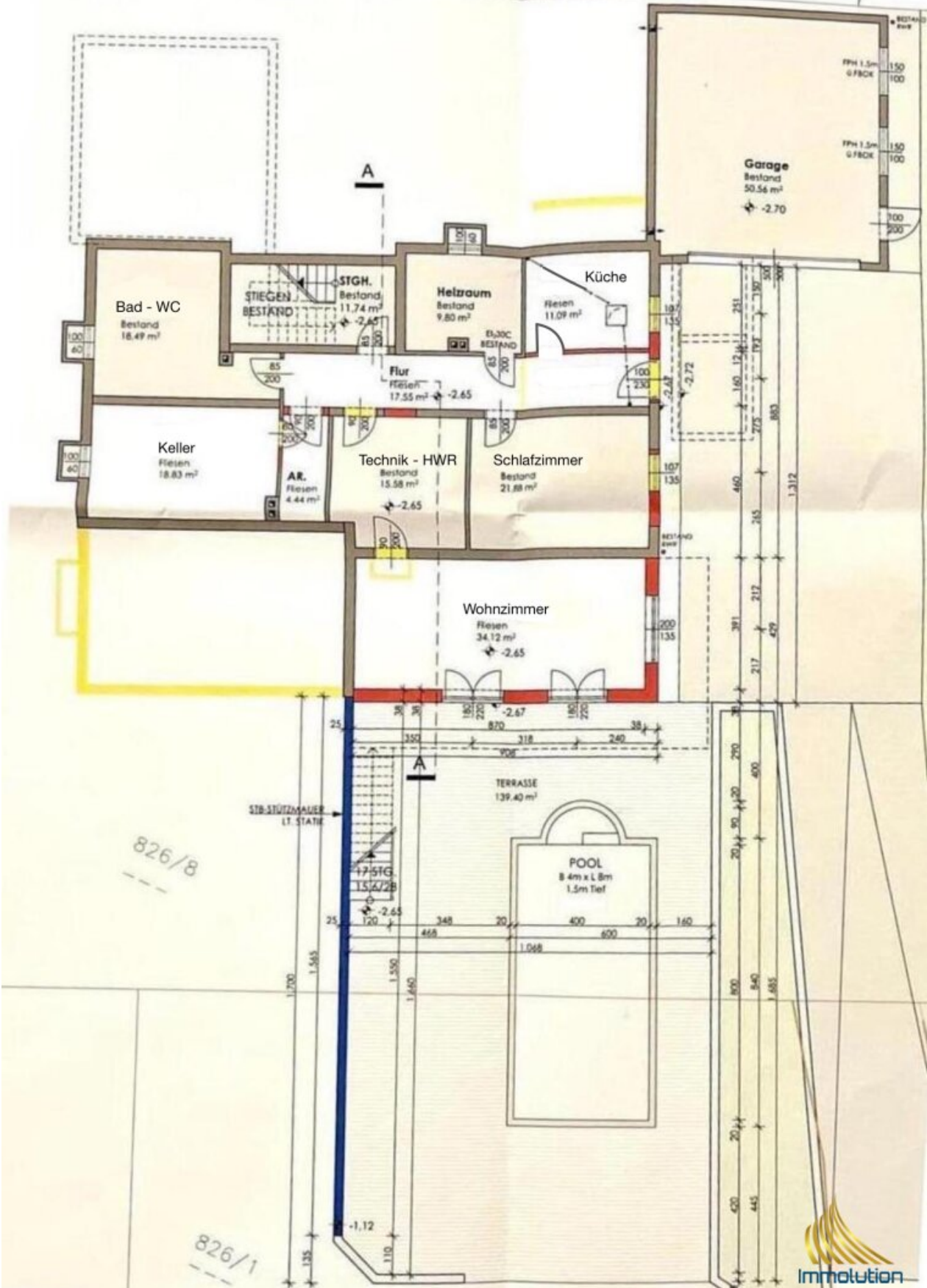






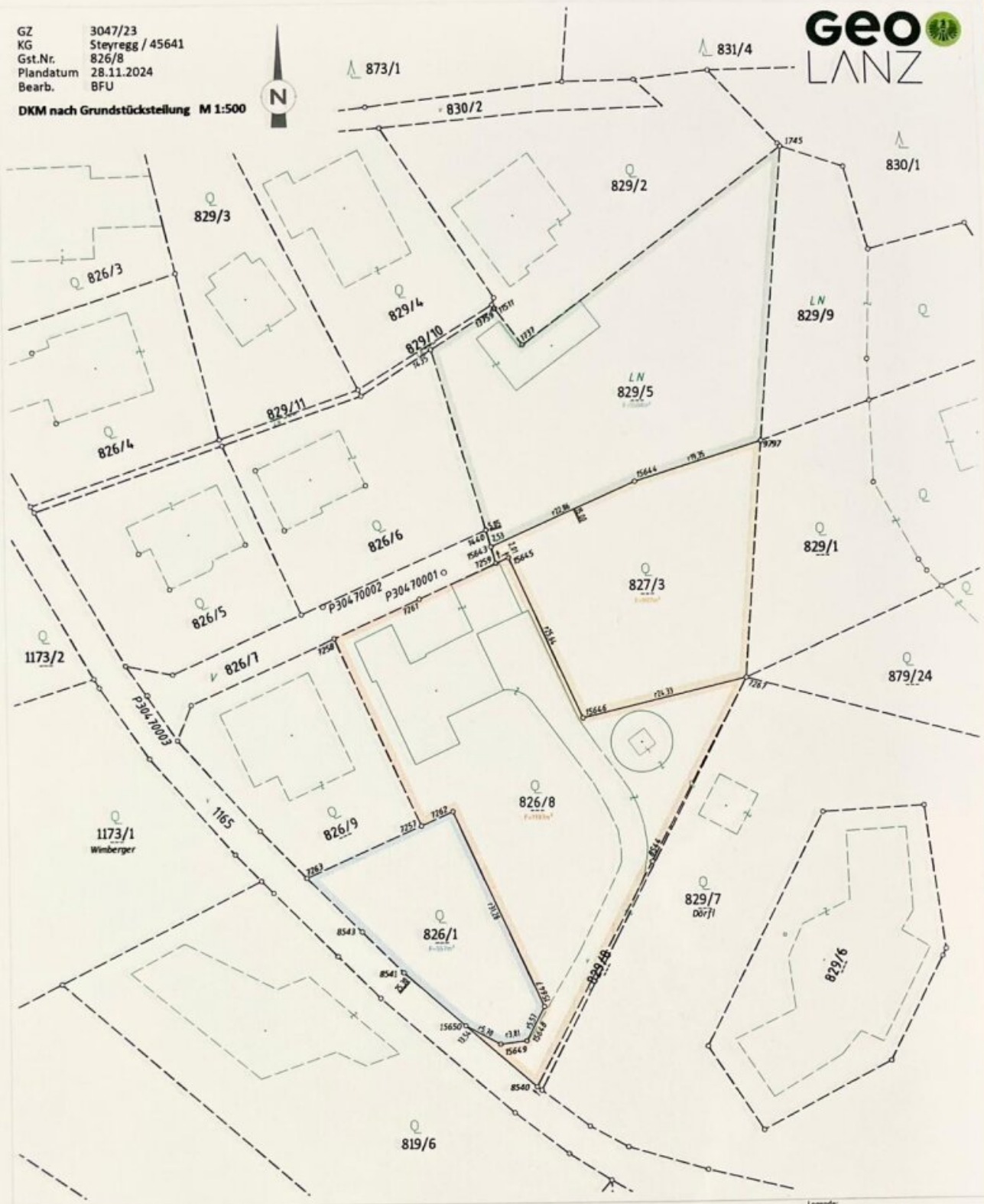


GRUNDRISS

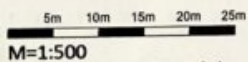


GZ 3047/23
 KG Steyregg / 45641
 Gst.Nr. 826/8
 Plandatum 28.11.2024
 Bearb. BFU

DKM nach Grundstücksteilung M 1:500



geolanz ZT-GmbH
 DI Herwig Lanzendorf | Zivilgeometer, Sachverständiger
 DI Valentin Weber | Zivilgeometer
 Sauerberggasse 2/1 | 4030 Leonding
 t: +43 732 346 132 | e: office@geolanz.at | www.geolanz.at



Die Messung der Grenzpunkte erfolgte durch eine kontrollierte Aufnahme.

Legende:

- G Grenzlinie Behauptung
- H Grenzlinie unbefestigt
- M1 Metallmarken
- E1 Eisenstift
- B2 Grenzpunktmarker
- M4 Kunststoffmarken
- E4 Eisenstift oder Stein
- H1 Holzmarken
- Z1 Zementkeile
- M4 Metallmarken
- H1 Holzmarken

ImmoLanz

Objektbeschreibung

Dieses exklusive Anwesen vereint modernste Autarkie mit einer atemberaubenden, unverbaubaren Aussicht, die jeden Moment in einen Genuss verwandelt. Das großzügige Grundstück bietet völlige Unabhängigkeit dank einer ausgeklügelten Photovoltaikanlage mit Speicher, die das gesamte Anwesen nahezu autark versorgt.

Die Immobilie, erbaut im Jahr 1988 und ideal für eine Großfamilie, besticht durch ihre Flexibilität und Erweiterbarkeit. Mit zwei Zufahrten und getrennten Garagen für insgesamt bis zu fünf Fahrzeuge, bietet das Anwesen nicht nur Platz, sondern auch Komfort. Die Hauptzufahrt zum Haus, mit Stellflächen für drei Fahrzeuge, ergänzt die EG-Garage mit E-Ladestation, während die UG-Garage aus dem Zubau von 1998 mit Platz für drei weitere Fahrzeuge überzeugt uns sogar groß genug für ein Wohnmobil ist.

Das Erdgeschoss ist durchdacht gestaltet und passt sich Ihren Bedürfnissen an. Die Küche im charmanten Landhausstil, mit eigenem Abstellraum, lädt zu geselligen Kochabenden ein und grenzt direkt an das gemütliche Esszimmer. Der offene und helle Wohnbereich verbindet sich harmonisch mit dem fast 40 m² großen Wintergarten, der nach Südwesten ausgerichtet ist. Hier genießen Sie den Zugang zur großzügigen Terrasse und zum Poolbereich – ein Highlight für Sonnenanbeter und Erholungssuchende.

Der Außenbereich glänzt mit einer luxuriösen Poolanlage, die von einer weitläufigen Terrasse und liebevoll angelegter Natur umgeben ist. Dank der hauseigenen PV-Anlage und Solarheizung bleibt der Pool ganzjährig angenehm temperiert, ohne zusätzliche Kosten. Die verschiebbare Überdachung schützt vor Wärmeverlust und sorgt für ein stets angenehmes Baderlebnis. Eine separate Solardusche, Sonnenschutz und Insektenschutz sorgen für zusätzlichen Komfort.

Im Garten steht eine automatisch ausgerichtete Photovoltaikanlage verbunden mit einem 60kWh Stromspeicher, der das Haus fast vollständig autark macht.

Die weiteren Details zur Immobilie:

- 2 Wohnebenen
- Nicht ausgebauter Dachstuhl mit Potenzial zur Erweiterung
- EG-Garage mit 37,5 m² und E-Ladestation
- UG-Garage mit 58 m² (Zubau 1998)
- Wintergartenzubau 2006 mit direktem Zugang zum Balkon und Pool
- Pool (4 x 8 m) mit ca. 160 m² Terrasse, Poolkuppel und Solardusche
- Markisen, Sonnenschutz und Insektenschutz für maximalen Komfort
- PV-Anlage (2013), Speicher (60 kWh, 2019), Wechselrichter (2019)

- Pelletsofen im Wintergarten und Zentralheizung (Öl, ca. 1100 L jährlicher Verbrauch)

Dieses einzigartige Anwesen bietet nicht nur eine herausragende Aussicht und exzellente Ausstattung, sondern auch das Gefühl von Freiheit und Unabhängigkeit. Ideal für Menschen, die ein Leben im Einklang mit der Natur und modernster Technik genießen möchten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m
Schule <1.000m
Universität <4.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <1.000m
Straßenbahn <4.000m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap