

**Einzigartiges Einfamilienhaus mit traumhaftem  
Gartenparadies und Pool in idyllischer Ruhelage in  
Reichenfels**



Grundstück mit Haus

**Objektnummer: 3754\_751**

**Eine Immobilie von RE/MAX Friends**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Erlenweg
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9463 Reichenfels
Baujahr:	ca. 2018
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	134,67 m <sup>2</sup>
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	595.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.60 %

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Dohr**

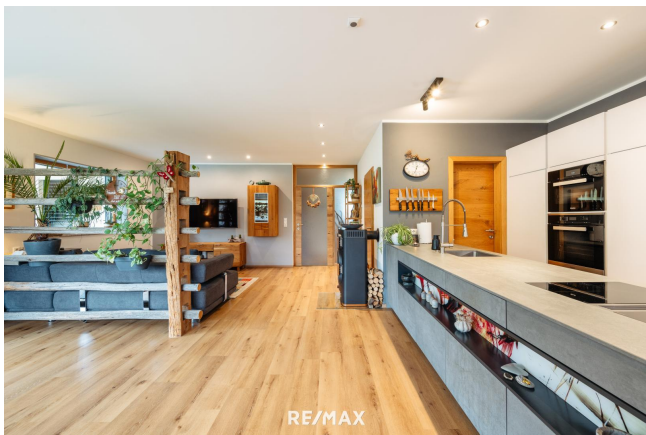
RE/MAX Friends 2  
8.-Mai-Straße 10  
9020 Klagenfurt

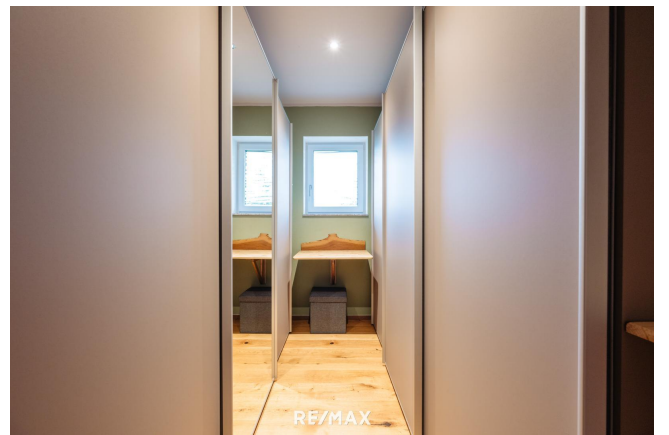
T +43463503944 944  
H +43 664 266 32 96









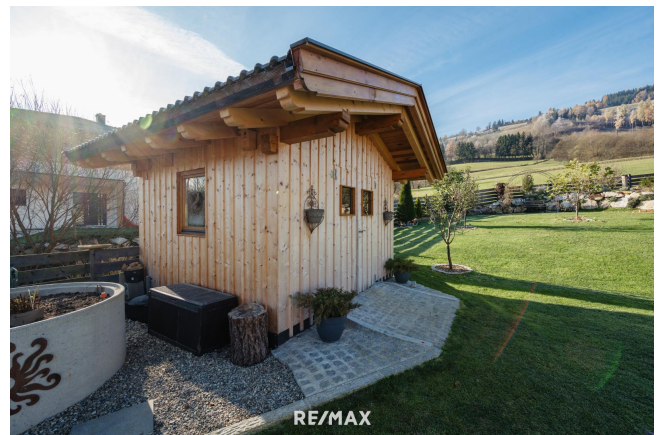






















## Objektbeschreibung

**Einzigartiges Einfamilienhaus mit traumhaftem Gartenparadies und Pool in idyllischer Ruhelage in Reichenfels** Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Reichenfels – einem erstklassigen, ca. 2018 erbauten Einfamilienhaus, das in einer idyllischen und ruhigen Randlage gelegen ist und moderne Bauweise sowie erstklassige Ausstattung vereint. Diese Immobilie ist ideal für alle, die sowohl naturnah als auch komfortabel leben möchten. Der aufwendig gestaltete Garten ist ein echtes Highlight und verwandelt das Grundstück in eine grüne Oase der Erholung. Mit viel Liebe zum Detail wurden Blumen, Sträucher und Bäume gepflanzt, die eine bezaubernde Atmosphäre schaffen. Der beheizte Pool, der über eine Luftwärmepumpe beheizt wird, verspricht Entspannung und Badespaß. Perfekte Erholung und Privatsphäre schafft der herrliche Garten, da er nicht einsehbar ist - dort fühlen Sie sich völlig ungestört, vor Blicken geschützt und können sich frei bewegen. Das lichtdurchflutete, helle Haus bietet einen einladenden, offen gestalteten Koch-, Wohn- und Essbereich mit moderner, hochwertiger Einbauküche. Die großzügigen Fensterflächen in diesem Raum schaffen eine optische Verbindung zum Garten. Zusätzlichen Komfort schafft der begehbare Schrankraum, der direkt an das Schlafzimmer anschließt. Ein weiteres, besonderes Extra ist die Infrarotkabine, die sich perfekt für entspannende Wellnessmomente in den eigenen vier Wänden eignet. Die schöne Immobilie verfügt über eine Netto-Wohnfläche von ca. 134,67 m<sup>2</sup>, die sich durch einen durchdachten Grundriss auszeichnet: Erdgeschoss: • Vorraum: ca. 12,36 m<sup>2</sup> • offener Koch-/Wohn-/Essbereich: ca. 49,84 m<sup>2</sup> • Schlafzimmer: ca. 20,43 m<sup>2</sup> • Schrankraum: ca. 6,30 m<sup>2</sup> • Badezimmer: ca. 9,48 m<sup>2</sup> • WC: ca. 2,64 m<sup>2</sup> • Abstellraum: ca. 4,88 m<sup>2</sup> • Stiegenhaus: ca. 6,41 m<sup>2</sup> Untergeschoss: • Vorraum: ca. 15,92 m<sup>2</sup> • Stiegenhaus: ca. 6,41 m<sup>2</sup> Im Untergeschoss befindet sich ein Kellerraum mit ca. 33,09 m<sup>2</sup>, ein Technikraum mit ca. 10,23 m<sup>2</sup> und ein WC mit ca. 2,40 m<sup>2</sup>. Im Untergeschoss gelangen Sie über ein elektrisches Rolltor zur Autoabstellfläche mit ca. 46,80 m<sup>2</sup>, deren Boden mit einem Spezialanstrich versehen ist. Von dort aus kommen Sie direkt in den anschließenden Eingangsbereich und den Vorraum, über eine Treppe erreichen Sie den Wohnbereich im Obergeschoss. Im Untergeschoss befindet sich auch die Haus-/Eingangstüre. Die sonnige Terrasse mit Süd-/Westausrichtung und einer Größe von ca. 60,60 m<sup>2</sup> bietet einen herrlichen Ausblick auf den Garten, die umliegenden Felder, Wälder und Berge. Ein schönes Gartenhaus bietet zusätzlichen Stauraum im Freien. Eine PV-Anlage mit zwei Speichern unterstützt die Stromversorgung, Warmwasseraufbereitung und Luftwärmepumpe zur Beheizung. Im Koch-/Wohn-/Essbereich gibt es einen Zusatzherd, der mit Holz beheizt werden kann. Weiters zum Gemeindewasser gibt es eine eigene Brauchwasseranlage über eine Ringleitung. Diese ist direkt im Haus installiert und funktioniert im Sommer und Winter. Das Wasser kommt mittels einer elektrischen Pumpe aus dem Brunnen und wird vorwiegend zur Bewässerung des Gartens und zur Befüllung des Pools genutzt. Zudem ist das Haus mit strapazierfähigen Vinylböden einer renommierten österreichischen Firma sowie dreifach verglasten Actual Holz-Alu-Fenstern mit elektrischen Jalousien und Insektenschutzgittern ausgestattet. Diese Immobilie wurde in hochwertiger Massivbauweise mit 50er Tonziegel und Thermoputz errichtet und ein Kaltdach wurde angebracht. Durch eine aufwendige Steinschichtung wurde das großzügige Grundstück zu einer ebenen Fläche gestaltet. Die Betriebskosten der Immobilie

sind sehr niedrig, da diese inklusive Haushaltsstrom ca. € 184 betragen. Die Marktgemeinde Reichenfels bietet eine gute Infrastruktur mit Gemeindeamt, Lebensmittelgeschäft, Arzt, Bank, Restaurants, Kindergarten und Volksschule sowie Bus-Anbindung. Der nächstgelegene Ort Bad St. Leonhard ist in kurzer Zeit erreichbar und bietet weitere Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Restaurants, eine Apotheke, Trafik und ein Gesundheitsresort. Die Autobahnanbindung ist nur ca. 10 Fahrminuten entfernt – von dort erreichen Sie Graz in ca. 50 Minuten und Klagenfurt in ca. 55 Minuten. Genießen Sie perfekte Wohnqualität in idealer Lage und überzeugen Sie sich von diesem einzigartigen Juwel im Herzen des Lavantals bei einer Besichtigung.

Besichtigungen finden nach vorheriger Terminvereinbarung am 23. und 24. November statt.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage! Benötigen Sie Unterstützung bei der Finanzierung der Immobilie? Wir kooperieren mit ausgewählten, unabhängigen Finanzierungsanbietern und können Ihnen gerne den Kontakt vermitteln, sodass Sie schnell, einfach und unverbindlich Finanzierungsvorschläge erhalten. Für weitere Informationen bzw. Besichtigungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten vornehmen, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind. Alle Angaben laut Abgeber - Irrtümer vorbehalten. Nebenkosten Kaufvertrag: 3,5 % Grunderwerbsteuer 1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft lt. Tarifordnung des Vertragserrichters Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt. Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten.