

EINZIG.ARTIGE VILLA

Wohntraum in Frohnleiten



©Toni Muhr

ÜBER DAS OBJEKT

Entdecken Sie dieses wundervolle Objekt mit vielen Extras! Das im Jahr 2009 fertig gestellte Wohnhaus, ist mit viel Liebe zum Detail geplant und ausgeführt. Nachhaltigkeit, Design und Wohlgefühl stehen hier im Einklang zueinander. Gerade Linien mit aufgeräumten, cleanen Strukturen und integrierten, intelligenten Platzspendern: egal ob Garderobe, Küche oder Kleiderschrank - und trotzdem fernab eines Würfels. Eine individuelle Bleibe, die insbesondere durch die Verbindung zur Natur im Innen und im Außen, ein besonders wohliges Gefühl vermittelt. Lassen Sie die Liegenschaft bei einer Besichtigung auf sich wirken!

DIE FAKTEN

Dr. Ammann Straße 4, 8130 Frohnleiten	
Grundstückgröße	1.573 m ²
Wohnfläche	ca. 240 m ² + ca. 50 m ² im UG
Schlafzimmer	3 Schlafzimmer EG, 1 Schlafzimmer OG Weitere Möglichkeiten im UG
Badezimmer	1 Bad im EG & 1 Bad im OG Bad im UG in Vorbereitung
Baujahr	2009
Bauausführung	Massive Bauweise, Naturmaterialien
Materialien	zum Teil Brettschichtholz
Fassade	Wärmedämmverbundsystem mit Hanfdämmung und Zedernholzschindeln
Innenwände	Lehmputz
Böden	Eiche Altholz, Fliesen
Heizung	Erdwärme Tiefenbohrung, Wärmepumpe
Wärmeabgabe	Fußbodenheizung & Wandheizung mit Kühlfunktion im Sommer (Estrichkühlung)
Fenster	Holz: Lärche geölt
Elektroinstallation	BUS System
Pool	Naturbadeteich mit eigenem Ökosystem
Extras	Zentrale Staubsaugeanlage Außenjalousien aus Alu mit Elektroantrieb
Energieausweis:	Kennzahlen in Arbeit.

Petra Umek
IMMOBILIEN MANAGEMENT

KAUFPREIS **1.390.000 €**

Der Kaufpreis versteht sich als Verhandlungsbasis.

KAUFNEBENKOSTEN

3,5% Grunderwerbsteuer
1,1% Grundbucheintragungsgebühr
Kosten für Vertragserrichtung

VERFÜGBARKEIT

Kurzfristig verfügbar!

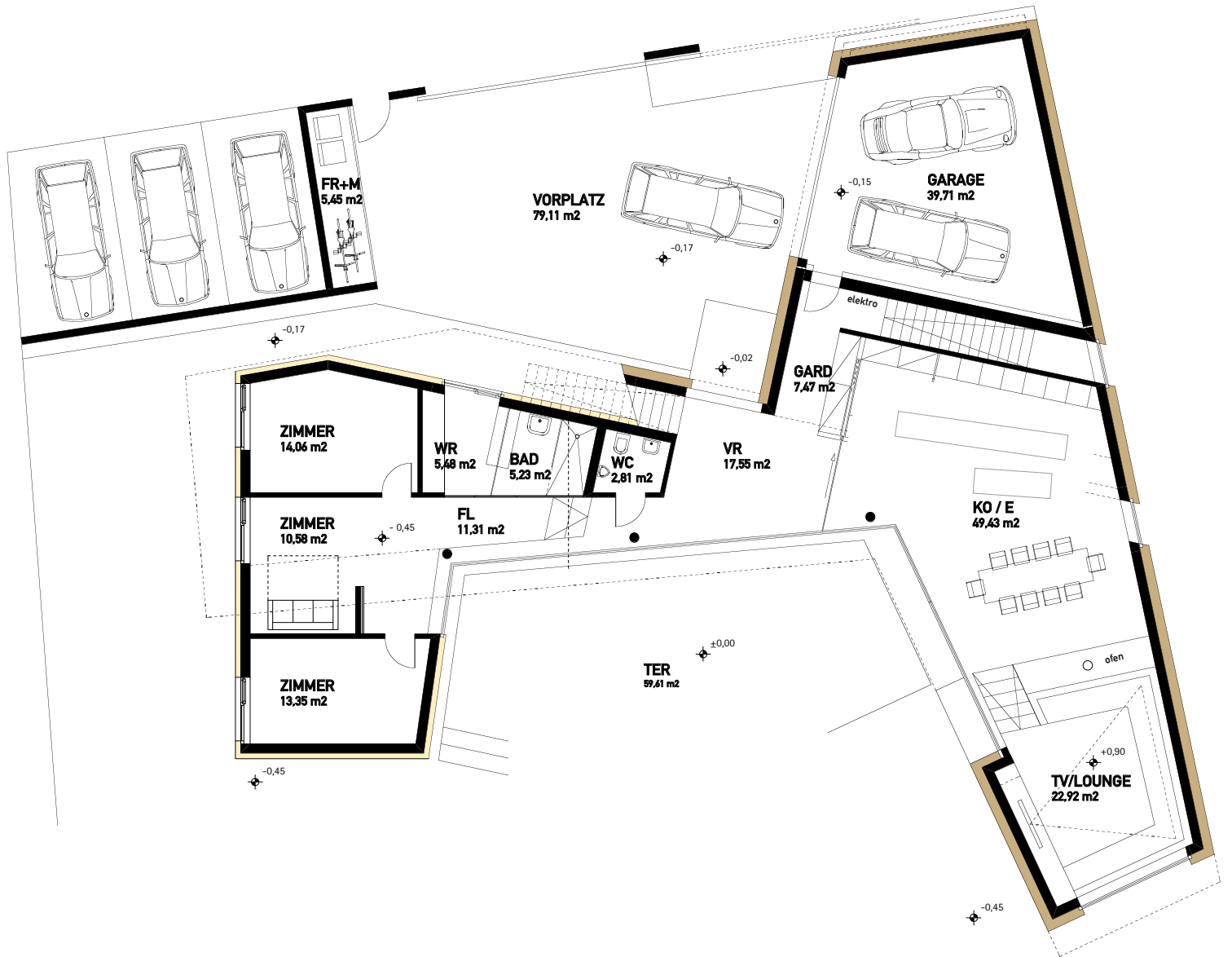
BESICHTIGUNGEN

Sind mit Terminvereinbarung möglich!
Bitte kontaktieren Sie mich bei Interesse:

KONTAKT

Dipl.-Ing. (FH) Petra Umek
+43 (0) 699 180 22 111
office@immobilien-kanzlei.at

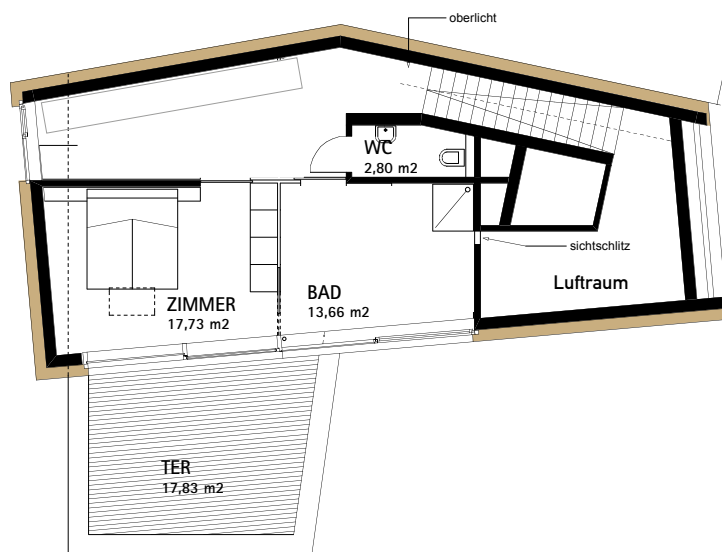
PLAN EG



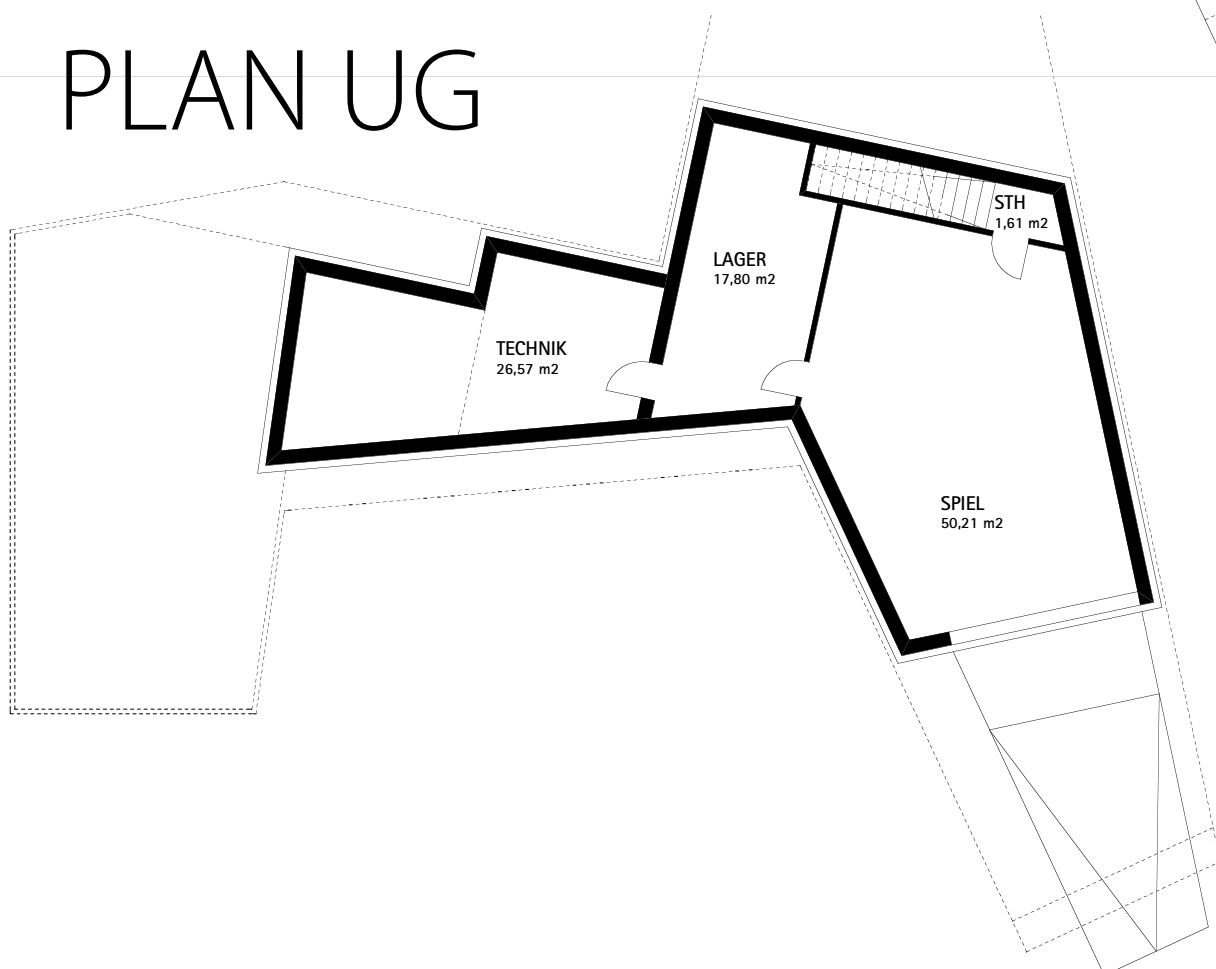
NUTZFLÄCHEN

UG	101,92 m ²	Technikräume, ca. 50 - 100 m ² Wohnraumfähig, Nassraum in Vorbereitung Terrasse (unter Wohnbereich)
EG	185,04 m ² 63,53 m ²	Wohnbereich Nebenräume und Garage Großzügige Terrasse, Außenbereich und Schwimmteich
OG	54,24 m ²	Wohnbereich ca. 27m ² Terrasse

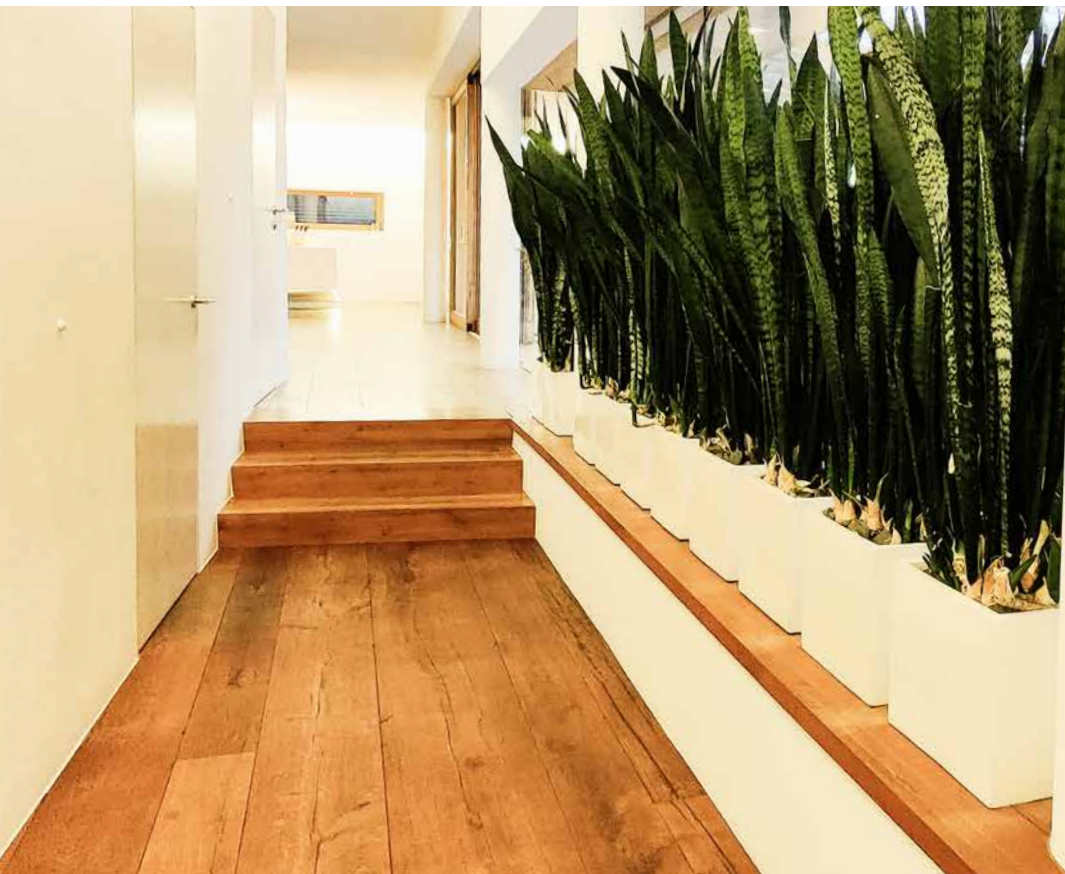
PLAN OG



PLAN UG



EINZIG.ARTIGE IMPRESSIONEN



Die Verbindung der Zimmer im EG zum Wohnbereich führt vorbei an der wunderbaren Terrasse und ist ein wahrer Blickfang. Durch diese Verbindung ist jeder Bereich eigenständig und trotzdem integriert.





Die Küche ist das Zentrum der Liegenschaft. Im Rückwandverbau verstecken sich Durchgangstüren zur Wirtschaftsküche. Dort gibt es viel Platz und praktische Tools wie eine Kühlzelle, Geschirrspüler u.v.m.



Der gemütliche Wohnbereich ist durch eine Erhöhung optisch vom Koch- /Essbereich getrennt. Durch die offene Gestaltung ist man hier zwar auf der Ruhe-Insel, aber dennoch nicht abseits vom Geschehen.



Im Badezimmer im Obergeschoss findet sich eine Badewanne und eine Dusche sowie ein Doppelwaschbecken. Von hier aus gelangt man auf die Dachterrasse und direkt in das Schlafzimmer.



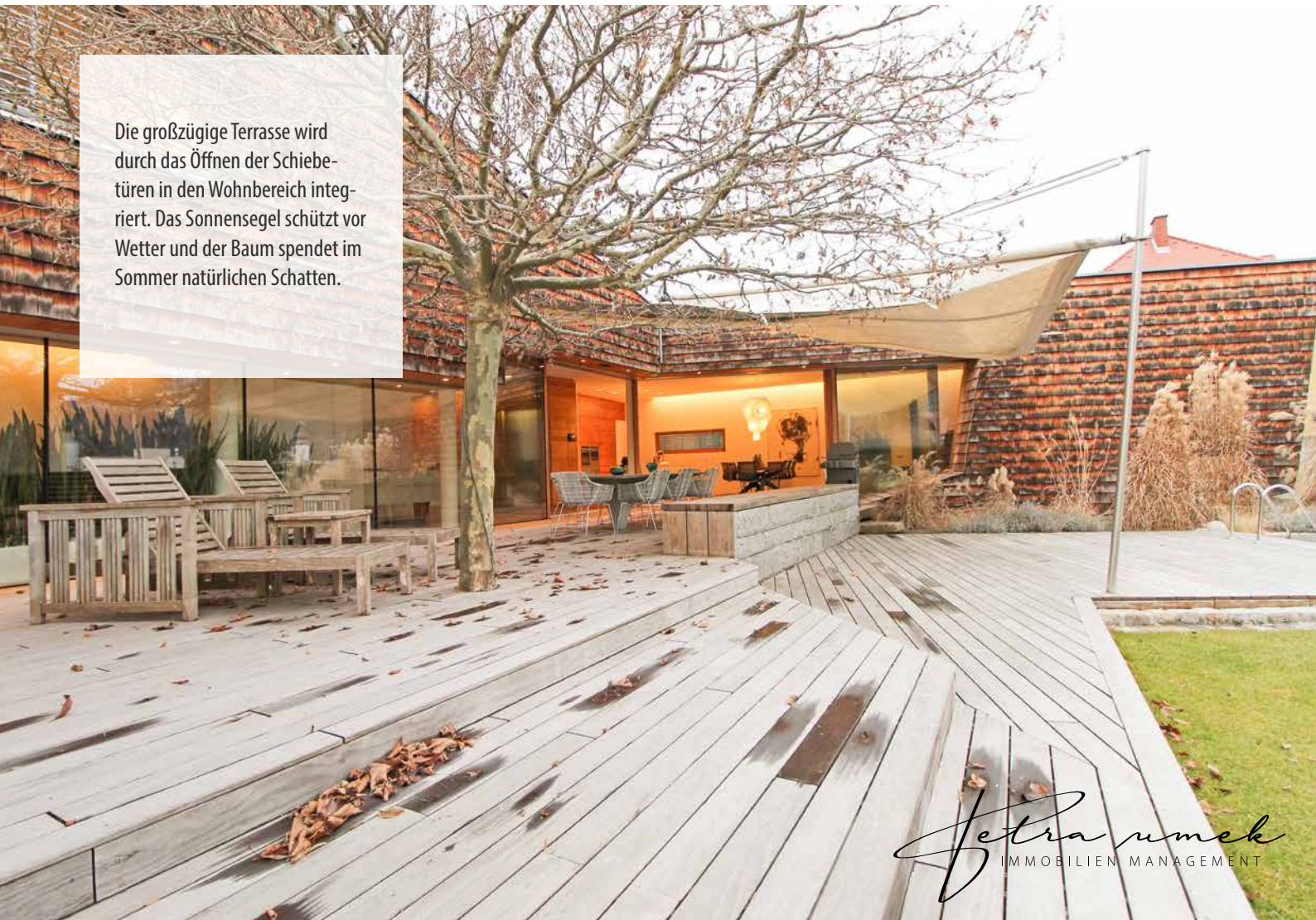
Die drei Kinderzimmer im EG sind so gestaltet, dass man jeweils vom Zimmer aus direkt in den Garten „springen“ kann. Neben den Kinderzimmern im EG befindet sich ein eigenes Bad.





©Toni Muhr

Die großzügige Terrasse wird durch das Öffnen der Schiebetüren in den Wohnbereich integriert. Das Sonnensegel schützt vor Wetter und der Baum spendet im Sommer natürlichen Schatten.



Jetra umek
IMMOBILIEN MANAGEMENT



Die Fassadenstruktur aus Zedernholzschildeln macht den Anblick einzigartig lebendig.

Großzügige Fensterflächen sorgen für großzügiges Raumgefühl und Lichtdurchflutete Räume. Die Wohnräume sind Richtung Süden ausgerichtet.



Die überdachte Outdoor Terrasse ist unter anderem eine kreative Lösung zur Tageslichteinbringung in das untere Geschoss!



INTERESSE?

Kontaktieren Sie mich!
Dipl.-Ing. (FH) Petra Umek
+43 699 180 22 111
office@immobilien-kanzlei.at

Petra Umek
IMMOBILIEN MANAGEMENT

