

Design trifft Natur - Luxuslandhaus



Objektnummer: 1376

Eine Immobilie von Immolution GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Landhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3325 Ferschnitz
Baujahr:	1966
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	320,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	3
Keller:	151,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 75,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,42
Kaufpreis:	1.080.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.375,00 €
Betriebskosten:	150,00 €
Heizkosten:	200,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



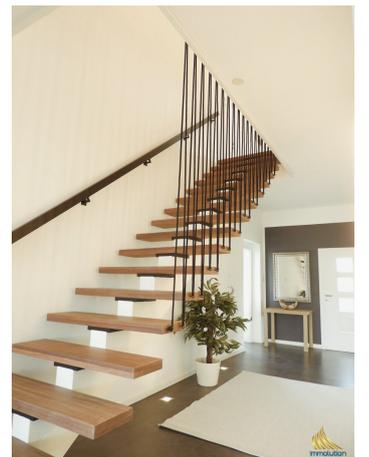
Wolfgang Lichtenberger



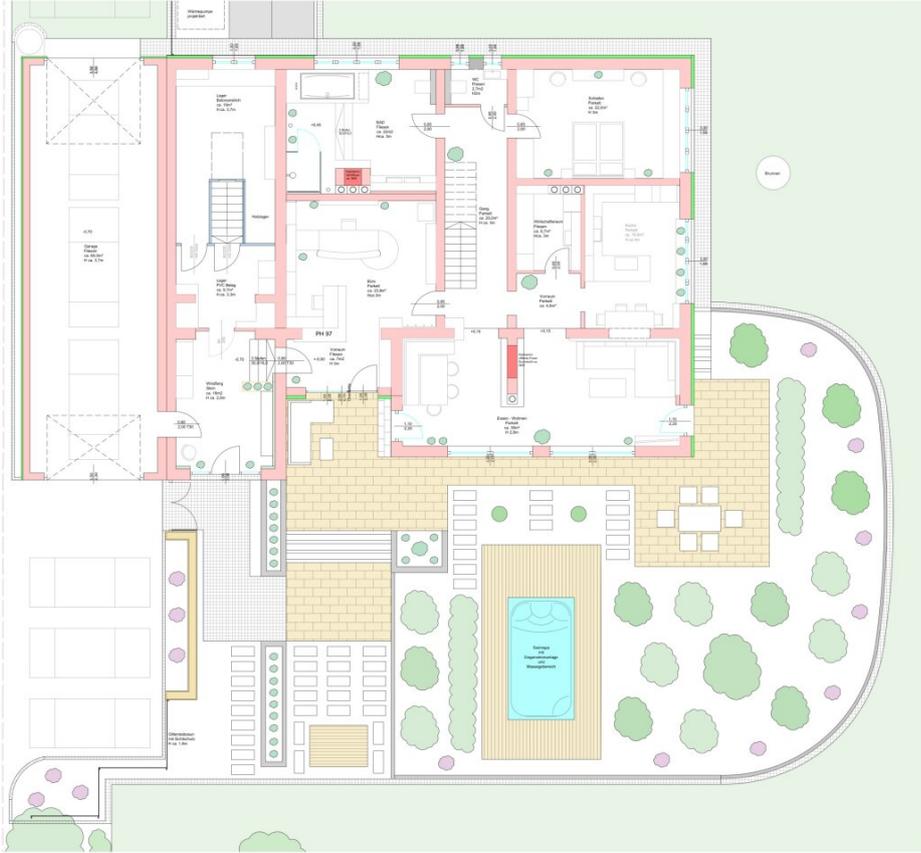


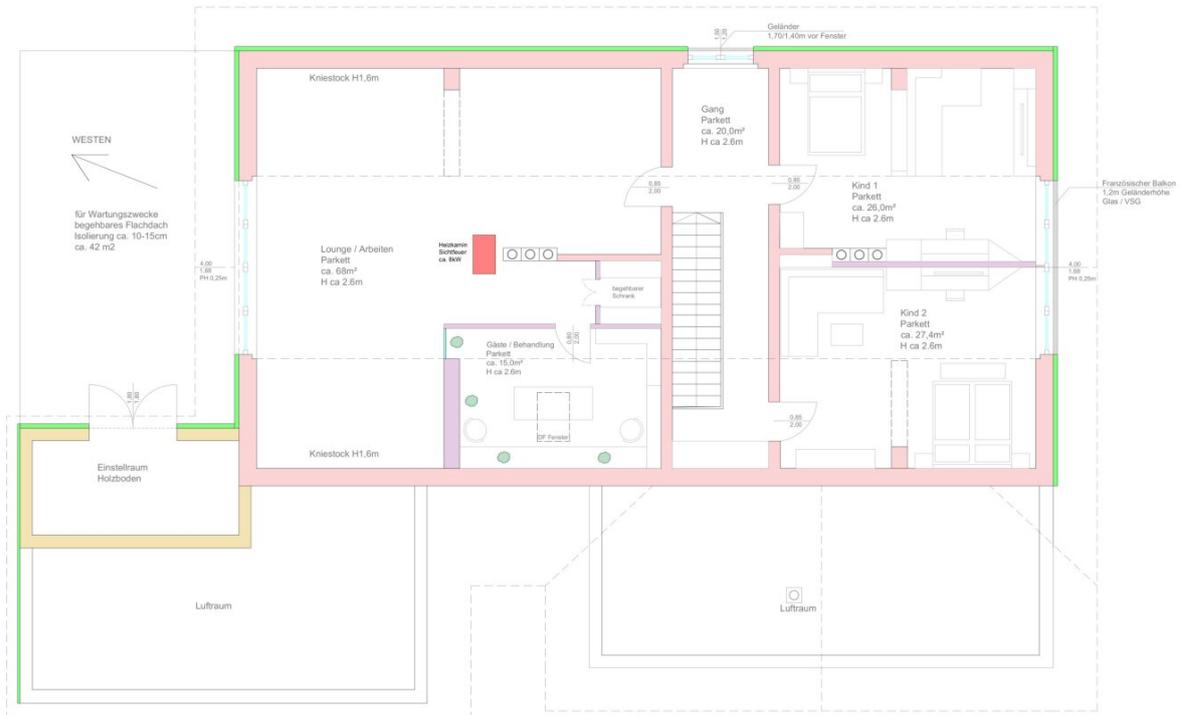




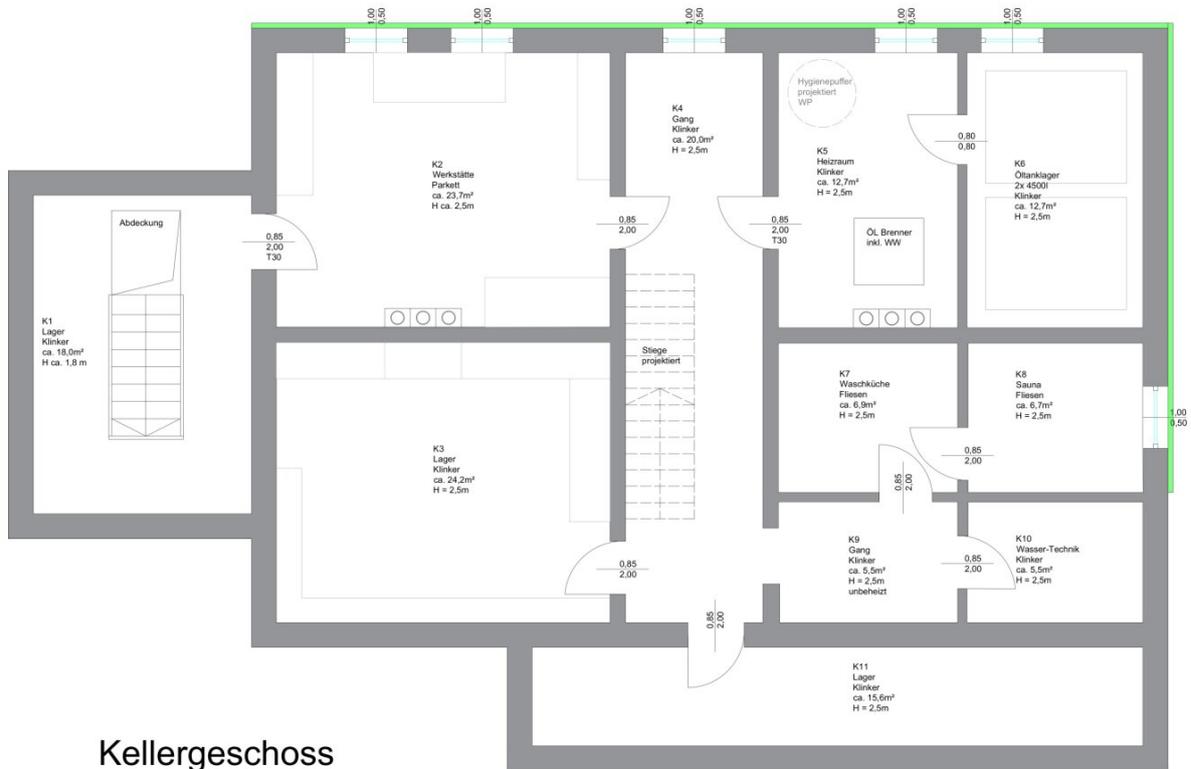








Dachgeschoss



Kellergeschoss

Objektbeschreibung

Landidylle trifft Luxus – Rückzugsort mit Potenzial und Stil

Am Ende einer ruhigen Sackgasse gelegen, umgeben von üppigem Grün und herrlicher Natur, erwartet Sie dieses außergewöhnliche Landhaus – ein Refugium für Naturliebhaber, Ruhesuchende und Menschen mit Blick fürs Besondere.

Das Anwesen bietet auf einem beeindruckenden **Grundstück von 2.929 m²** nicht nur viel Raum zum Leben, sondern auch **Entwicklungspotenzial**: Eine Teilung ist möglich – eine **weitere Bauparzelle mit ca. 1.200 m²** kann separat erschlossen werden.

Wohnkomfort auf über 320 m² – durchdacht, großzügig, stilvoll

Die Wohnfläche erstreckt sich über zwei Etagen und beeindruckt durch großzügige Fensterflächen, die für ein helles, lichtdurchflutetes Ambiente sorgen.

- Im **Erdgeschoss (164 m²)** wurde in den letzten Jahren umfassend modernisiert. Hier befindet sich unter anderem eine exklusive **Mastersuite** mit luxuriösem Bad und **eigenem Kamin** – ein Ort der Ruhe und Entspannung.
- Das **Obergeschoss (156 m²)** begeistert mit zwei stilvollen **Juniorsuiten à 26 m²**, einem **großzügigen Mehrzweckraum mit 68 m²** sowie einem zusätzlichen Nebenraum mit 15 m² – ideal als Atelier, Büro, Heimkino, Fitnessstudio, einer kleinen Einliegerwohnung oder Gästebereich.

Wohnen und Leben inmitten der Natur

Der **liebevoll angelegte, blickdichte Garten** mit eigenen **Obstbäumen** ist ein Paradies für Genießer – komplett gepflegt mit **Mähroboter**. Highlight im Außenbereich ist der **luxuriöse Swimspace auf der Terrasse** – ganzjährig nutzbar, mit **integrierter Gegenstromanlage**. Insgesamt stehen Ihnen rund **100 m² Terrassenfläche** zur Verfügung – perfekt für laue Sommerabende und gesellige Stunden im Freien.

Freizeit, Infrastruktur & Extras

- **Tennisplatz direkt nebenan, Golfplatz nur 3 Minuten entfernt**
- **Radfahrparadies & Sportflughafen** in der Nähe
- **Perfekte Anbindung an die A1 – nur 5 Minuten Fahrtzeit**

- **Doppelgarage mit 65 m², Lagerraum mit 45 m²**
- **Riesiger Keller (151 m²) mit Sauna**

Dieses Landhaus vereint stilvolles Wohnen mit außergewöhnlicher Großzügigkeit, Privatsphäre und optimaler Infrastruktur. Ob als Mehrgenerationenhaus, exklusiver Wohnsitz oder Kombination aus Wohnen & Arbeiten – **hier sind alle Möglichkeiten offen.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
 Apotheke <3.000m
 Krankenhaus <7.500m
 Klinik <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m
 Kindergarten <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
 Bäckerei <1.500m
 Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <1.500m
 Geldautomat <1.500m
 Post <3.500m
 Polizei <7.500m

Verkehr

Bus <500m
 Autobahnanschluss <4.500m
 Bahnhof <2.500m
 Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap