

Modernes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Angath!



Objektnummer: 3756_537

Eine Immobilie von RE/MAX Fusion

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6321 Angath
Baujahr:	2023
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	211,13 m ²
Nutzfläche:	366,42 m ²
Zimmer:	9,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	3
Stellplätze:	6
Keller:	114,63 m ²
Heizwärmebedarf:	B 32,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,67
Kaufpreis:	1.290.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

Alexander Streicher

RE/MAX Fusion
Bahnhofstraße 11
6300 Wörgl

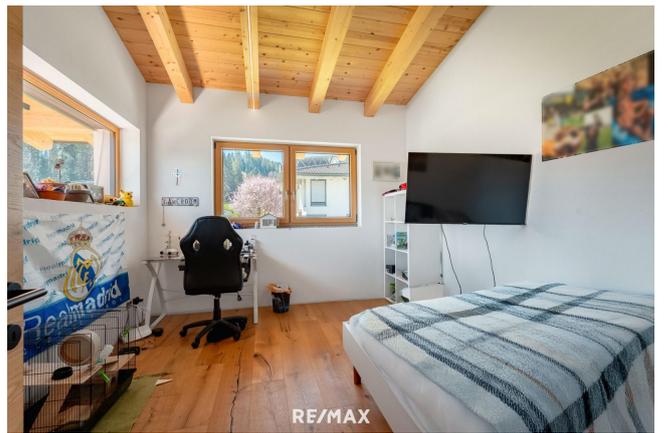
H +43 5332 24700

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

















Objektbeschreibung

Modernes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Angath!

Eingebettet in die sanfte Berglandschaft von Angath, befindet sich dieses außergewöhnliche Liegenschaft. Das Haus wurde im Jahr 2023 in massiver Bauweise auf einem knapp 600 m² großem Grundstück errichtet und vereint zeitlose Architektur mit modernem Wohnkomfort.

Das Objekt erstreckt sich über drei Ebenen und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, großzügigen Freiflächen und lichtdurchfluteten Innenräumen. Die Planung erfolgte mit dem Anspruch, höchste Wohnqualität mit funktionalem Design zu verbinden. Hochwertige Baumaterialien, moderne Dämmtechnik und energieeffiziente Ausführung garantieren ein angenehmes Raumklima und niedrige Betriebskosten.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt einen der Eingangsbereich mit einer beeindruckenden Raumhöhe, die sofort ein Gefühl von Großzügigkeit und moderner Eleganz vermittelt. Der offene Stiegenaufgang, der die drei Ebenen des Hauses miteinander verbindet, wirkt durch die bodentiefen Fenster besonders leicht und einladend. Helles Tageslicht unterstreicht bereits beim Betreten die klare architektonische Linie des Hauses.

Das Erdgeschoss ist geprägt von einem großzügigen Wohn-Essbereich mit offenem Grundriss, der durch die Verglasung gleich einen Rundumblick in den Garten öffnet. Die Küche ist modern konzipiert und wird durch eine Speisekammer ergänzt. Der gemütliche Wohnbereich kann durch eine Schiebetür vom Koch- und Essbereich zusätzlich getrennt werden. Ein Badezimmer, sowie ein getrenntes WC runden das Raumangebot auf dieser Ebene ab.

Zudem befindet sich hier neben dem Hauptwohnbereich auch eine separate Einliegerwohnung mit eigenem Zugang. Diese eignet sich ideal für Gäste, Familienmitglieder, zur Vermietung oder als Büroeinheit. Sie verfügt über einen offenen Wohn-Koch-Essbereich, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer. Ein zugeordneter Gartenanteil und eine Terrasse bieten zusätzlichen privaten Freiraum.

Im Obergeschoss befinden sich fünf Schlafzimmer, die sich flexibel als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer nutzen lassen. Das großzügige Badezimmer auf dieser Etage bietet ausreichend Platz für eine Badewanne sowie einer separaten Dusche. Ein praktischer Wäscheschacht führt direkt in den Hauswirtschaftsraum im Untergeschoss – ein durchdachtes Detail, das den Alltag spürbar erleichtert.

Besonderes Augenmerk verdient das vollständig ausgebaute Untergeschoss, das weit über den typischen Kellerstandard hinausgeht. Durch große Fenster gelangt natürliches Tageslicht in die Räume, eine Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme, und die Raumhöhe schafft ein offenes, wohnliches Ambiente. Ein rund 37 m² großer Hobbyraum der mit einem weichem

Bodenbelag ausgestattet, ist ideal für sportliche Aktivitäten, ein Kinderspielzimmer oder einer sonstigen kreativen Nutzung. Weitere Räumlichkeiten stehen als Lager, Technik- oder Multifunktionsräume zur Verfügung.

Das ideal geschnittene und ebene Grundstück ist gärtnerisch vorbereitet und bietet Raum zur freien Entfaltung – sei es für Spielbereiche, einen Gemüsegarten oder entspannte Stunden auf der Sonnenterrasse. Die Süd-West-Ausrichtung sorgt dabei ganzjährig für optimale Lichtverhältnisse. Hier besteht zudem die Möglichkeit für eine private Poolanlage, deren baurechtliche Genehmigung bereits vorliegt. Damit ist die Grundlage für die eigene Wellness-Oase geschaffen – die konkrete Ausführung bleibt dabei ganz Ihren persönlichen Vorstellungen überlassen.

Dieses Haus bietet nicht nur Platz für das tägliche Leben, sondern auch Raum für Ideen und individuelle Wohnmodelle – ob für Familien und Mehrgenerationen oder der Möglichkeit eines Arbeitsplatzes bequem in den eigenen vier Wänden – umgeben von der Familie. Ein Zuhause, das mitwächst und mitdenkt! Überzeugen Sie sich selbst, und lassen Sie sich von diesem Angebot begeistern! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 32.6 kWh/(m²a)

Klasse B

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamten 0.67

ergieeffizienz:

Klasse Faktor GesA

amtenergieeffizien

z: