

## **8430 Leibnitz/Wagna: Wohnen auf höchstem Niveau!!**



Pool

**Objektnummer: O2100167338**

**Eine Immobilie von Steindorff Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                        |
|--------------------------------------|------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus |
| <b>Land:</b>                         | Österreich             |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8430 Leibnitz/Wagna    |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2016                   |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig              |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                   |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                 |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 137,00 m²              |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 137,00 m²              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                      |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                      |
| <b>WC:</b>                           | 1                      |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                      |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                      |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 45,00 kWh / m² * a   |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A++ 0,49               |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 649.000,00 €           |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                        |

3 % zzgl. 20% MwSt.

## Ihr Ansprechpartner

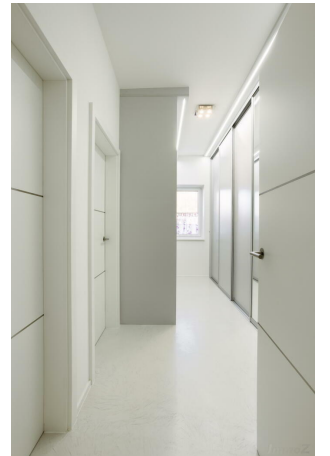
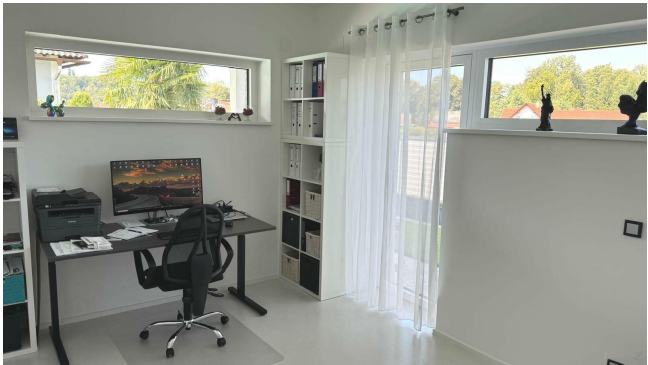


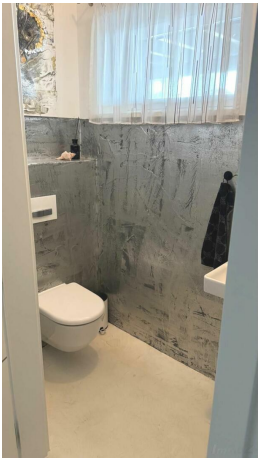
**Kerstin Passegger**

Steindorff Immobilien GmbH  
Albert Schweitzer Gasse 8



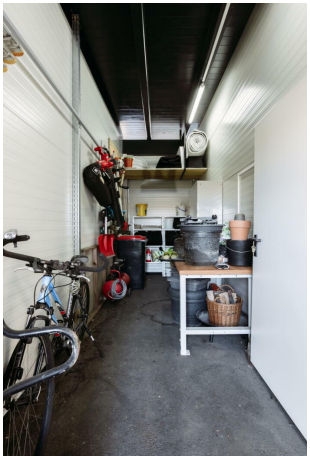
















## Objektbeschreibung

Ein absoluter Wohntraum auf höchstem Niveau in ruhiger Sackgassenlage in Wagna.

Man betritt das barrierefreie Wohlfühlhaus vom überdachten KFZ-Bereich.

Vom Vorraum ausgehend bietet sich bereits der wunderschöne Blick nach Westen Richtung Garten.

Das Haus bietet neben dem Privat-Bereich mit Schlafzimmer, Schrankraum und Tageslichtbadezimmer (Dusche und Badewanne) ein weiteres Schlafzimmer bzw. Büro.

Vom offenen Ess-Wohnraum mit einer hochwertigen Neubauer-Tischlerküche gelangt man auf die großzügige Sonnenterrasse.

Der kombinierte Haushalts-Vorratsraum ist sowohl vom Küchenbereich als auch vom Eingangsbereich betretbar.

Weiteres findet man ein WC sowie einen Technikraum.

Der Boden wurde in einer modernen Betonbeschichtung auf Zementbasis in einer Spachteltechnik ausgeführt.

Es wurde im Jahr 2016 mit hochwertigen Materialien in ziegelmassiver Bauweise (50er Planziegel) und viel

Liebe zum Detail errichtet. Die Raumhöhen sind von 3,05 auf 2,6 Meter abfallend (Pulldach).

Wissenswertes:

- Barrierefreies Wohnen
- Wohnraumbelüftung
- Fußbodenheizung (Luftwärmepumpe mit WW-Speicher)
- Solaranlage
- Entkalkungsanlage
- Salzwasserpool mit neuer Überdachung
- Whirlpool
- Rasenroboter
- Neu verlegte Rasenbewässerung
- West-Terrasse mit Markise,
- App-gesteuerte Alarmanlage mit Glasbruchmelder
- Zaunbeleuchtung
- elektrische/App-gesteuerte Außenrollläden/Raffstore
- 2 überdachte KFZ-Abstellplätze und Gästeparkplätze
- Abstellnische/Abstellraum
- Fundament für eine Gartenhütte

Lasen Sie sich diesen Wohntraum nicht entgehen. Näheres auf Anfrage!