

## Neuwertige Doppelhaushälfte mit ausgezeichneter Raumaufteilung



**Objektnummer: 5408/223**

**Eine Immobilie von ValorDomo Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8072 Mellach
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	118,24 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Garten:</b>	262,61 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	61,28 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 43,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,80
<b>Kaufpreis:</b>	479.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	145,83 €
<b>Heizkosten:</b>	57,00 €
<b>USt.:</b>	30,80 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

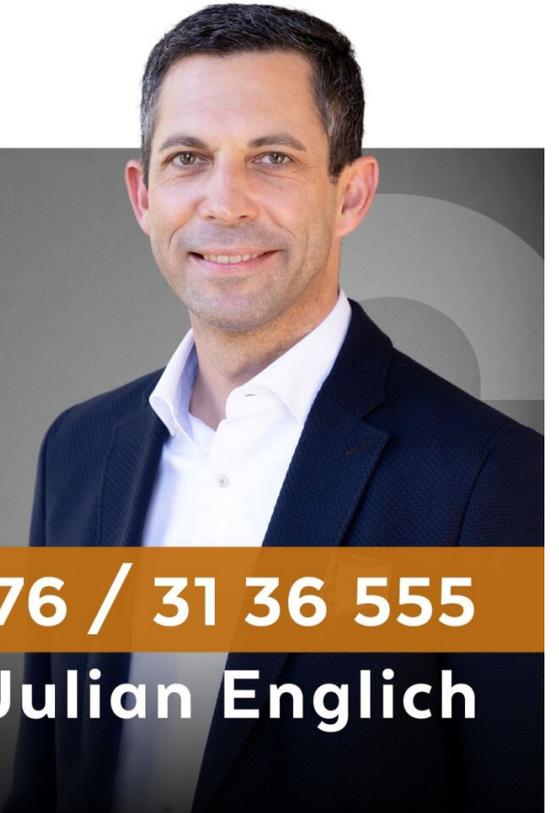
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner





Wo der Wert  
zu Hause ist.



 0676 / 31 36 555

**Julian English**











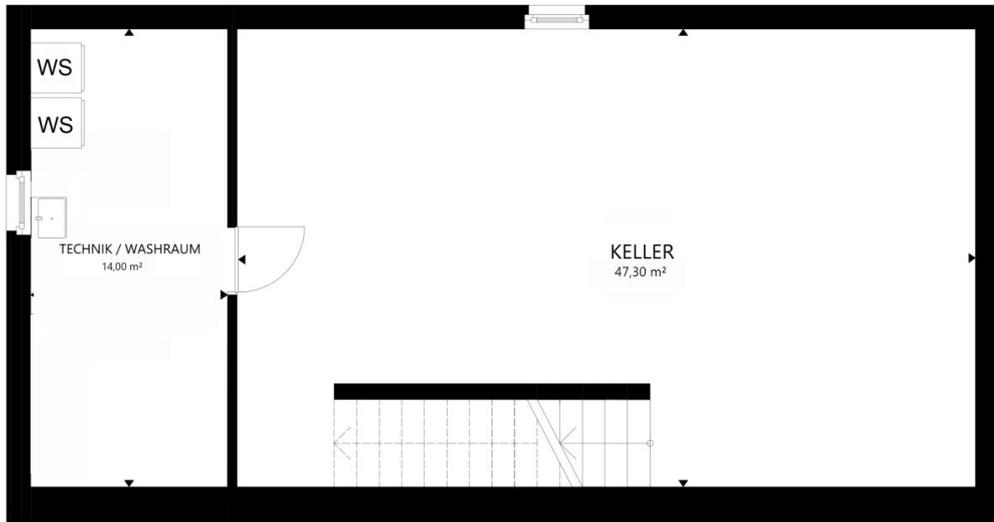












KELLER

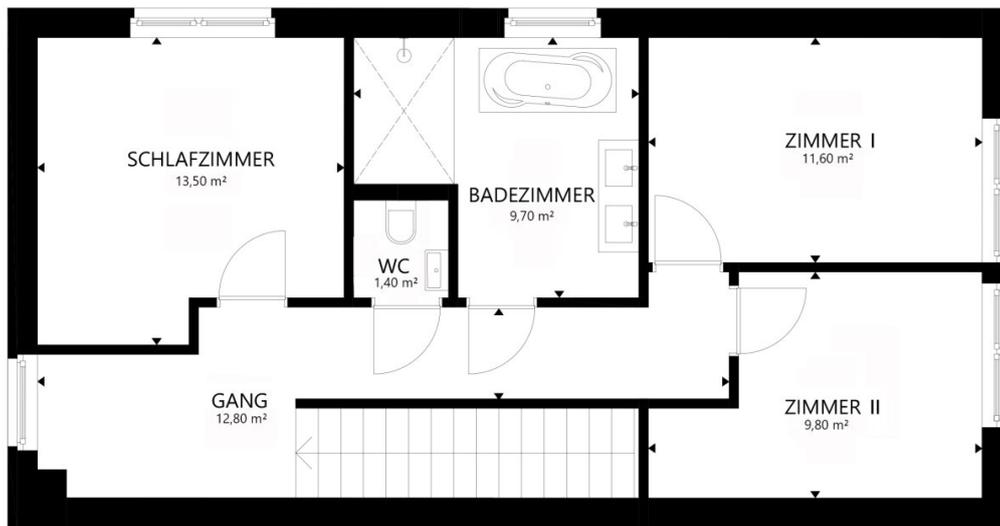
Symbolbild!  
Bitte Naturmaße nehmen!



ERDGESCHOSS

Symbolbild!  
Bitte Naturmaße nehmen!





## OBERGESCHOSS

Symbolbild!  
Bitte Naturmaße nehmen!



## Objektbeschreibung

Diese **Doppelhaushälfte aus Baujahr 2020** in grüner Umgebung **überzeugt mit vielen Vorteilen!**

Auf rund **118 m<sup>2</sup> Wohnfläche** bietet Ihnen diese Immobilie einen **wohldurchdachten Grundriss**, der eine **optimale und praktische Nutzung** ermöglicht. Vom offen gestalteten Vorraum betreten Sie direkt den großen - und aufgrund der zahlreichen Fenster - **sehr hellen Wohnraum** mit Küchenbereich, kreativem und stilvoll gestalteten Essbereich und einer großzügigen Ecke mit Sofa.

Der **zusätzlich nutzbare Kaminofen** ermöglicht beim Prasseln des Holzfeuers **gemütliche Abende** im Kreise von Familie und Freunden. Die **Küche** ist sehr **geschmackvoll** in einem **leichten, reduzierten Landhausstil** eingerichtet. Direkt dahinter befindet sich der Abstellraum bzw. die **Speisekammer**.

Vom Wohnzimmer aus geht es direkt auf die nach **Südwesten ausgerichtete Terrasse** mit über 20 m<sup>2</sup> Fläche und genügend Platz für einen großen Tisch. Das **Glasdach** ermöglicht eine **Nutzung** bei fast **jedem Wetter** und ist sehr ordentlich ausgeführt. Sie haben vom Sitzplatz aus einen **wunderbaren Blick ins Grüne** und in die hügelige Umgebung. Versteckt hinter üppigem Bambusgras erwartet Sie noch eine **weitere Sitzgelegenheit an der Feuerschale**. Hier lässt es sich **herrlich** mit einem guten Getränk **entspannen**.

Der Ausgang zum Obergeschoss befindet sich ebenfalls im Wohnzimmer. Oben angelangt werden Sie von einer **gemütlichen Sitzecke** begrüßt, die zum Lesen eines spannenden Buches einlädt. Direkt danach finden Sie das **große Schlafzimmer** mit rund 13,5 m<sup>2</sup>.

Weiters bietet das Obergeschoss eine **separate Toilette** und ein **großartiges Badezimmer** mit **Doppelwaschbecken**, bodentiefer Dusche und **freistehender Badewanne**. Darüber hinaus gibt es **zwei weitere** - nach Südwesten ausgerichtete - **Schlaf- oder Kinderzimmer** mit ca. 10 m<sup>2</sup> bzw. knapp 12 m<sup>2</sup>.

In allen Räumen wurde **hochwertiges Parkett** und Fliesen verwendet. Auch Fenster und Türen sind von **gehobenem Standard** und **Qualität**.

Im Untergeschoss, das gefliest und bewusst in Rohbauoptik gehalten wurde, befindet sich ein **sehr großer Hobby- und Freizeitraum**, der derzeit auch als **Heimkino** genutzt wird. Weiters ist der **Technikraum** im Untergeschoss angeordnet. Dort befindet sich die **Gastherme**, mit der das Haus über eine **Fußbodenheizung** gewärmt wird. Ebenso ist hier der Hauptwasseranschluss und die **Waschküche**.

Zum Objekt gehören insgesamt **3 Parkplätze**. Zwei davon sind mit **Carport** ausgeführt, einer als freier Parkplatz.

Die **Wohnanlage** besteht aus zwei Doppelhäusern mit insgesamt vier Wohneinheiten. Diese sind als **Wohnungseigentum** ausgeführt und werden ähnlich einem Mehrparteienhaus durch eine **Hausverwaltung** hinsichtlich der Betriebskostenabrechnung **betreut**. Die Häuser wurden in **Ziegelmassivbauweise** mit Austrotherm EPS Wärmedämmsystem und Silikat-Außenputz errichtet.

**Wir freuen uns auf Ihre Anfragen und vereinbaren gerne einen Besichtigungstermin mit Ihnen.**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://valordomo-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://valordomo-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m

Apotheke <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <4.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <3.000m

Bank <3.000m

Polizei <4.500m

Post <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <3.500m  
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap