

Kontakt



Ing. Michael Renner

Telefon : **+43/664/3531384**
E-Mail : **michael.renner@neonovus.at**
Büro : **Neonovus GmbH**
Adresse : **4600 Wels, Adlerstraße 1**
Weitere Objekte von diesem Makler



Grunddaten

Objekt Nummer: **3747/26**
Objekt Typ: **Haus**
Bundesland: **Oberösterreich**
Adresse: **4623 Gunskirchen**
Kaufpreis: **€ 1.580.000,-**
Wohnfläche: **ca. 380,00 m²**
Zimmer: **6**

Beschreibung

VERKAUFT!!! Traumhafte Architektenvilla in ruhiger Siedlungslage mit einzigartigem Pool

VERKAUFT!!! Traumhafte Architektenvilla in ruhiger Siedlungslage mit einzigartigem Pool

Diese traumhafte Immobilie wurde in den Grundmauern im Jahre 1972 errichtet wurde danach mehrmals baulich adaptiert, zuletzt folgte ein Umbau auf eine moderne Architektenvilla im Jahre 2007.

Dieses einzigartige Objekt wurde auf einem, 1.618m² großem Grundstück errichtet, welches sich durch seine absolute Uneinsichtigkeit und den professionell angelegten Garten samt Baubestand und einem extravaganen Swimmingpool auszeichnet.

Bereits bei der Planung dieses atemberaubenden Wohnhauses wurde besonderes Augenmerk auf lichtdurchflutete Innenräume, hochwertigste Ausstattung und der Blick zum Detail gelegt. Eine grüne Oase in einer ruhigen Siedlungslage die keinerlei Wünsche für den neuen Eigentümer offen lässt, holen Sie sich Ihr Urlaubsfeeling in die eigenen 4 Wände ihres neuen Eigenheims.

Das Architektenhaus bietet mit rund 380m² Wohnfläche + 300m² Nutzfläche (Summe Wohnnutzfläche 680m²) und rund 1.618m² Grundstück ausreichend Raum und Platz um je nach seinen Bedürfnissen die hochwertig ausgestatteten Räumlichkeiten (Parkettböden, Soundsystem "BOSE") genießen zu können.

Die gesamte Wohnnutzfläche von rund 680m² teilt sich wie folgt auf:

Kellergeschoss: 70m²
Erdgeschoss: 215m²
Obergeschoss: 165m²
Garage: 86m² (Stellplätze für 4 PKW's)
Nebengebäude: 50m²
Loungeaußenbereich: 75m²
Dachterrasse: 45m²

Kellergeschoss:

Im Kellergeschoss befindet sich der Waschraum sowie Lagerbereiche, ein Indoor Wellnessbereich mit Dampfsauna, Dusche, Waschbecken und WC. Die Heizungsanlage sowie ein Fitnessraum und ein Lagerraum ergeben in Summe eine Kellerfläche von 70m².

Erdgeschoss linker Baukörper:

Das Highlight des Erdgeschosses bildet der offene, lichtdurchflutete Wohn- Essbereich mit einem gesamten Flächenausmaß von rund 120m² mit hochwertigsten Parkettböden.

Eine offene Feuerstelle, welche mit Gas beheizt wird, rundet das wohlig heimelige Gesamtbild ab.

Zur akustischen Untermalung steht ein "BOSE" Soundsystem zur Verfügung, das visuelle NON PLUS ULTRA kann sowohl mit einem Beamer mit elektrischer Leinwand als auf mit einem 65" LED Fernseher erreicht werden.

Erdgeschoss rechter Baukörper:

Im nordöstlichen Bereich des Wohnhauses/rechter Baukörper befindet sich ein rund 55m² großer heller Wohnraum der aufgrund der Abtrennung zum restlichen Wohnbereich und der separaten Zugänglichkeit von aussen sowohl als Einliegerwohnung als auch zur Gewerblichen Nutzung als Büro, Praxis oder Kundenterminen genutzt werden kann. Zusätzlich verfügt dieser Raum über ein separates Badezimmer mit Dusche, Waschtisch und WC.

Beide Baukörper sind über separate Eingänge (mit Windfang und Garderobe) begehbar.

Obergeschoss linker Baukörper:

Hier befinden sich 3 großzügig dimensionierte Schlafräume mit französischen Balkons, die Räume sind allesamt mit hochwertigen Teppichböden belegt, welcher nach Wunsch auch problemlos zu entfernen wäre (darunter makelloser Parkettboden vorhanden). Des Weiteren befindet sich angrenzend das Badezimmer mit Eckbadewanne, Waschtisch und WC.

Obergeschoss rechter Baukörper:

Eine einzigartige, lichtdurchflutete Loftwohnung mit einer Wohnfläche von rund 60m² mit eigener Naßzelle und anschließender begrünter Dachterrasse mit 45m² runden den Wohnbereich im Obergeschoss ab.

Garten/Terrasse:

Der Garten wurde durch einen konzessionierten Gärtner angelegt und bietet daher dem neuen Eigentümer aufgrund der professionellen Bepflanzung mit entsprechend gefestigten Jungbäumen eine Uneinsichtigkeit von unerwünschten Blicken von außen, eine perfekte Privatsphäre ist garantiert. Sämtliche Rasenflächen der Liegenschaft werden mittels Rasenroboter pflegeleicht vollautomatisch in Stand gehalten. Ein Großteil der Bäume und Sträucher wird durch vorhandene indirekte Beleuchtung in den Abendstunden entsprechend in Szene gesetzt. Der einzigartige Swimmingpool mit einer Abmessung von 14 x 3,5m bildet das absolute Highlight. Eine voll automatische Pooltechnik, verbaute Unterwasser RGB-Strahler und eine wärmedämmende Poolabdeckung lassen keine Wünsche offen. Zusätzlich finden Sie in unmittelbarer Nähe zum Swimmingpool einen Outdoor Whirlpool um das Wellnesserlebnis zu vervollständigen. Der angrenzende, nordöstliche umbaute Lounge Bereich mit einer Fläche von 50m² bietet eine voll ausgestattete Bar mit Waschbecken, Kühlschrank, Kühlzellen sowie einer Eismaschine. Diese Räumlichkeit lädt gerade dazu ein, mit Freunden in angenehmer Wohlfühlumgebung einen wunderschönen Abend zu verbringen.

3 Garagen:
Es stehen 4 Gargenstellplätze mit einer Gesamtfläche von rund 85m² auf der nordöstlichen Grundgrenze der Liegenschaft, welche mit 2 elektrischen Sektionaltoren mit Fernbedienung ausgestattet sind, zur Verfügung. Direkt daran angrenzend befindet sich ein Nebengebäude mit 50m² welches als Hobbyraum oder auch als Garage für 3 weitere PKW genutzt werden kann. An der nordwestlichen Grundgrenze befindet sich eine Einzelgarage, in der die komplette Pooltechnik witterungsgeschützt installiert ist. Zusätzlich bietet der Raum Platz für diverses Gartenequipment.

Allgemeines zum Objekt/Liegenschaft:
Die Beheizung des gesamten Gebäudes erfolgt mittels Gas-Brennwertkessel, im Erdgeschoss erfolgt die Wärmeverteilung mittels Fußbodenheizung, im Obergeschoss mittels Heizkörper mit Thermostatventilen. Das Objekt besitzt eine Photovoltaikanlage mit ca. 8kWp (43 Stk. PV-Module) zur Stromerzeugung, welche am Flachdach der nordöstlich an das Wohnhaus angrenzenden Garage situiert ist.

Sollten wir mit dieser Traumimmobilie ihr Interesse geweckt haben, würde es uns sehr freuen, wenn Sie mit uns Kontakt aufnehmen. Sie erhalten im Anschluß ein äußerst umfangreiches und aussagekräftiges Exposé der Liegenschaft.

Der Heizwärmebedarf laut Energieausweis liegt bei 87 kWh/m²a, Klasse C, fGEE 1,08
Die Angaben zu dieser Immobilie wurden uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt und sind ohne Gewähr.

Wenn Sie diese Immobilie besichtigen wollen, dann vereinbaren Sie einen Termin mit Herrn Ing. Renner unter 0664/353 13 84.

Hinweis: Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können, sowie keine Auskünfte betreffend Objektunterlagen und der genauen Liegenschaftsadresse erteilen können.

Kaufpreis:	€ 1.580.000,-
Betriebskosten:	€ 180,-
Heizkosten:	€ 220,-
Käuferprovision:	3% zuzüglich 20% MwSt

Wohnfläche:	ca. 380,00 m ²
Grundstücksgrösse	ca. 1.618,00 m ²
Nutzfläche:	ca. 300,00 m ²
Terrassenfläche:	100 m ²
Balkonfläche:	45 m ²
Kellerfläche:	70 m ²

beziehbar ab:	1.6.2021
Zimmer:	6
Bäder:	4
WC:	4
Keller:	teil unterkellert
Abstellplatz:	4
Anzahl d. Balkone:	1
Anzahl der Terrassen:	1
Möblierung:	teilweise möbliert
Heizung:	Zentralheizung mit Gas
Baujahr:	ca. 1972
Zustand:	sehr gut
Geschosszahl:	2
Garage:	7
HWB:	87.0 kWh/(m ² a)
Klasse HWB:	C
FGEE:	1.08
Klasse FGEE:	C

Klimaanlage: Vorinstalliert; **Lage:** Sonnige Lage; **Schlafzimmer:** 4; **Ausstattung:** Dachterrasse 45 m², Sauna, Einliegerwohnung, Kamin, unterkellert, Neubau; **Swimmingpool:** Privat, Beheizt; **Bauweise:** Ziegelmassiv



TRAUMHAUS



380m² Wohnfläche, 1.618m² Grundstück



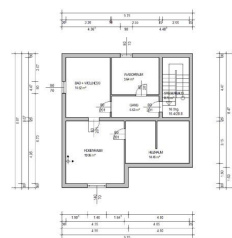






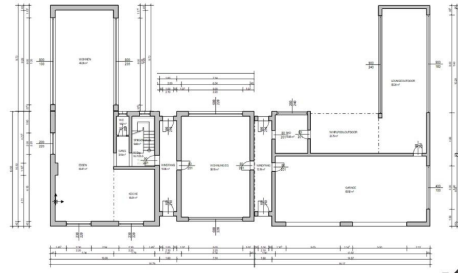


GRUNDRISS KELLERGEOSCH:



Naturmaß nehmen, Kanten prüfen

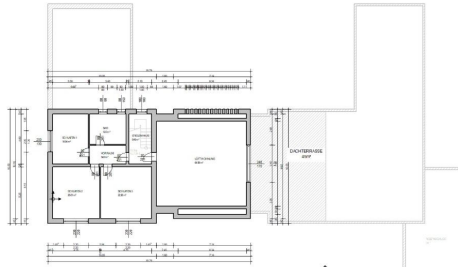
GRUNDRISS ERDGESCHOSS:



Naturmaß nehmen, Kanten prüfen



GRUNDRISS OBERGESCHOSS:



Naturmaß nehmen, Kanten prüfen



3D ANSICHT NORDWEST:



3D ANSICHT NORDWEST:



3D ANSICHT SÜDOST:



3D ANSICHT SÜDOST:

