

EXPOSÉ

Ein Haus für uns



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus

Land: Österreich

Adresse: 5082 Glanegg

Baujahr: 1980

Letzte Modernisierung: 2026

Zimmerzahl: 6

Wohnfläche (ca.): 134,08 m²

Nutzfläche (ca.): 204 m²

Grundstücksfläche (ca.): 325 m²

Kaufpreis
€ 980.000,-

NIKI Immobilien KG

Johann Herbst Str 13 ° 5061 Elsbethen ° Tel.: 0043 662 237081
office@niki-immobilien.at ° www.niki-immobilien.at

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Glanegg

> 6 Zimmer

> 134,08 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 6650-5wA90t



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Land	Österreich
Adresse	5082 Glanegg
Baujahr	1980
Letzte Modernisierung	2026
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	134,08 m ²
Nutzfläche (ca.)	204 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	325 m ²
Kaufpreis	980.000,- €
Anzahl Etagen	3
Terrasse	ja
Anzahl Stellplätze	4
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 4
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Wärmepumpe
Endenergiebedarf	70 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2025-10-20
Energieausweis gültig bis	19.10.2035
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Baujahr	1980
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Kamin	ja

Befeuerung	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Sauna	ja
barrierefrei	nein
Keller (ca.)	68,75 m ²
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3%

> Einfamilienhaus

> Glanegg

> 6 Zimmer

> 134,08 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 6650-5wA90t



Objektbeschreibung:

Wohnen mit Stil, Komfort und Zukunftspotenzial

Dieses hochwertig modernisierte Einfamilienhaus vereint zeitgemäßen Wohnkomfort, großzügige Flächen und die seltene Möglichkeit, persönliche Wohnwünsche noch aktiv mitzugestalten.

Die Immobilie befindet sich aktuell in der Finalisierungsphase einer umfassenden Sanierung und präsentiert sich als ideales Zuhause für Familien, Paare mit gehobenem Anspruch oder Käufer, die modernes Wohnen mit individueller Note verbinden möchten.

Besonders hervorzuheben ist, dass bestimmte Ausstattungsdetails derzeit noch individuell angepasst werden können. Dadurch bietet sich zukünftigen Eigentümern die attraktive Möglichkeit, persönliche Vorstellungen in die Fertigstellung einfließen zu lassen.

Unter anderem können teilweise noch folgende Elemente mitgestaltet werden:

- * Küchengestaltung
- * Auswahl von Sanitärgegenständen
- * Badewanne und Armaturen
- * Oberflächen und Ausstattungsdetails
- * teilweise Material- und Farbwahl

Dadurch entsteht ein Wohngefühl, das perfekt auf die eigenen Bedürfnisse abgestimmt werden kann - ohne die Herausforderung einer kompletten Sanierung selbst übernehmen zu müssen.

Flächenübersicht

Wohnfläche: 134,08 m²

zusätzliche Nutzfläche im Kellergeschoss: 68,75 m²

Gesamtnutzfläche: ca. 203 m²

Die großzügige Nutzfläche bietet vielseitige Verwendungsmöglichkeiten und schafft zusätzlichen Raum für individuelle Lebenskonzepte.

Highlights auf einen Blick

- * umfassend modernisiertes Einfamilienhaus
- * derzeit noch individuelle Mitgestaltung möglich
- * ca. 134,08 m² Wohnfläche
- * ca. 68,75 m² zusätzliche Nutzfläche im Keller
- * ca. 203 m² Gesamtnutzfläche
- * großzügige Nebenflächen
- * hochwertige Sanierung
- * moderne Außenanlage
- * Carport mit Solardecke im Kaufpreis enthalten (beim Hauseingang)

- * Einfahrtstor vorhanden
- * Zaunanlage (1,65 m hoch) mit integrierter Photovoltaiklösung
- * moderne Wohnatmosphäre
- * familienfreundliche Raumaufteilung
- * attraktives Gesamtpaket für Eigennutzer

Besonderheit der Immobilie

Dieses Haus richtet sich insbesondere an Käufer, die ein modernes Zuhause mit hochwertiger Basis suchen und dennoch persönliche Wünsche bei der Fertigstellung einbringen möchten.

Die Verbindung aus bereits erfolgter hochwertiger Sanierung, moderner technischer Ausstattung und individueller Mitgestaltungsmöglichkeit macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit.

Ausstattung:

Die Immobilie überzeugt durch eine moderne und zugleich funktionale Raumaufteilung mit angenehmer Wohnatmosphäre.

Großzügige Wohnbereiche, helle Räume und die Verbindung von modernem Design mit praktischer Alltagstauglichkeit schaffen ein Zuhause mit hoher Lebensqualität.

Das vollunterkellerte Haus eröffnet darüber hinaus zusätzliche Möglichkeiten für:

- * Hobbyräume
- * Homeoffice
- * Fitnessbereich
- * Wellnessbereich
- * Lagerflächen
- * Atelier oder Freizeitnutzung

Die zusätzlichen Flächen im Kellergeschoss stellen einen erheblichen Mehrwert dar und erweitern die Nutzungsmöglichkeiten des Hauses deutlich.

Hochwertige Außenanlage inklusive

Auch im Außenbereich wurde auf moderne Ausstattung und hochwertige Ausführung Wert gelegt.

Im Kaufpreis bereits enthalten sind unter anderem:

- * Carport
- * hochwertige Einzäunung der Liegenschaft (Einfahrt)
- * modernes Einfahrtstor
- * innovative Photovoltaikanlage integriert in die Zaunanlage

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Glanegg
- > 6 Zimmer

- > 134,08 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 6650-5wA90t



Die Kombination aus moderner Technik, Sicherheit und Privatsphäre unterstreicht den hochwertigen Gesamteindruck dieser Immobilie.

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage mit guter Infrastruktur und angenehmem Wohnumfeld.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kinderbetreuung, öffentliche Verkehrsanbindungen sowie Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind in komfortabler Distanz erreichbar.

Die Lage verbindet angenehmes Wohnen mit guter Erreichbarkeit und hoher Lebensqualität.

Sonstiges:

Bitte beachten Sie:

Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Angabe des Namens und der Kontaktdaten des jeweiligen Interessenten bearbeiten können.

Sämtliche hier gemachte Angaben sind lediglich unverbindliche Vorinformationen, erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr. Insbesondere kann es sich bei gegenständlichen Angaben um von uns nicht auf Richtigkeit und/oder Vollständigkeit geprüfte Angaben von Dritten handeln, für welche wir ausdrücklich keine Haftung übernehmen. Sämtliche Angebote sind freibleibend. Irrtum und Zwischenverwertung vorbehalten. Käuferprovision: 3% des vertraglich vereinbarten Kaufpreises + USt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Objektbilder:



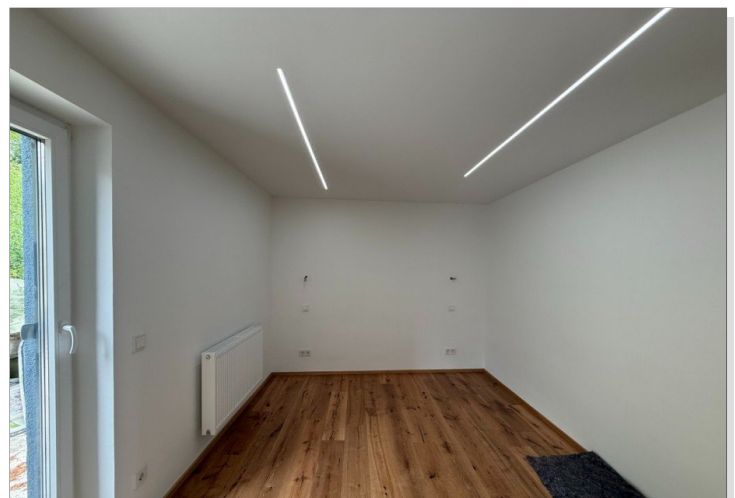
IMG_8594



IMG_8572



IMG_8577



IMG_8560

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Glanegg
- > 6 Zimmer

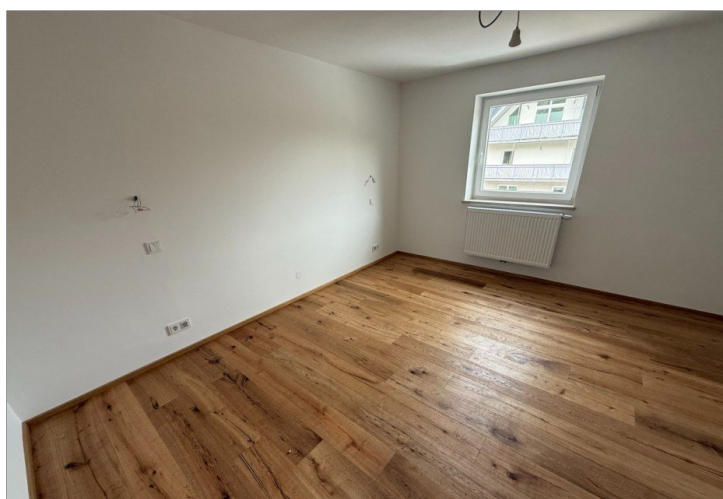
- > 134,08 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 6650-5wA90t



IMG_8569



IMG_8564



IMG_8573



IMG_8554



IMG_8583

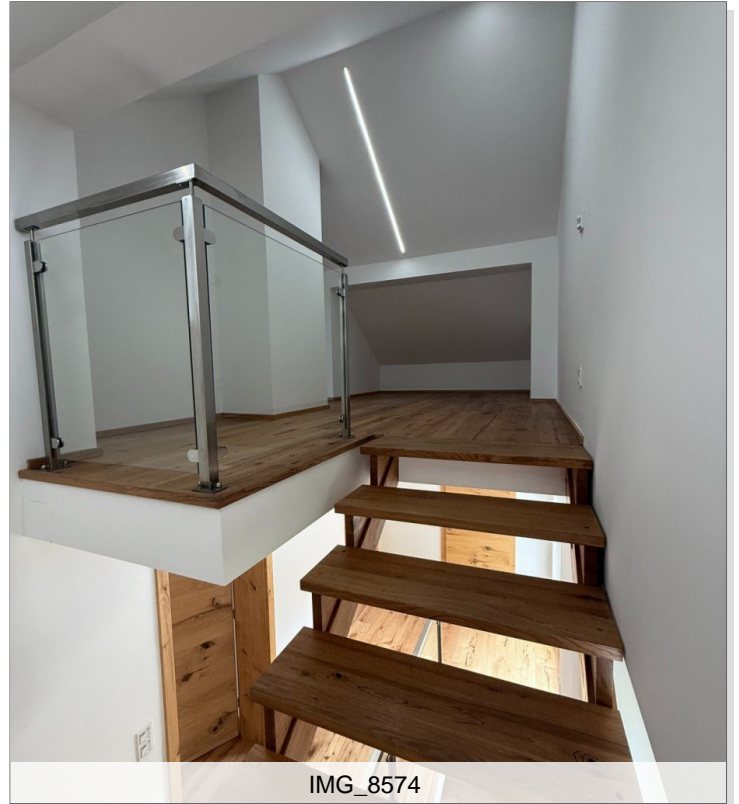
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Glanegg
- > 6 Zimmer

- > 134,08 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 6650-5wA90t



IMG_8567



IMG_8574



IMG_8571

