

## Traumhaftes Architektenhaus für gehobenen Anspruch **VERKAUFT**



Sie suchen ein exklusives Zuhause, traumhaftes Architektenhaus für gehobenen Anspruch.

Wohnen am Land und arbeiten in der Stadt.

Das traumhafte Haus befindet sich in 4652 Steinerkirchen, nur wenige Fahrminuten nach Wels oder zum nächsten Autobahnanschluss der A1, weiters gibt es eine sehr gute Busverbindung nach Wels.

Das Haus wurde 2010 bezogen und befindet sich am oberen Rande des Hügels in einer sehr ruhigen neuen Siedlungslage am Ende einer Sackgasse, mit herrlichem Ausblick ins Grüne und zur Kirche von Steinerkirchen.

Der planende Architekt schaffte nicht nur den modernen Bau mit technischen hochwertigen Standard, sondern passte diesen auch hervorragend der Landschaft an, die hellen lichtdurchfluteten Räume sorgen nicht nur für ein angenehmes Wohnklima sondern auch hervorragenden Ausblick in den eigenen Garten, zum Salzwasserpool oder Poolhaus. Nordwestlich des Hauses lädt eine Terrasse mit großem Griller, Outdoorkitchen mit Waschbecken und eigenen Räucherofen zum Grillen und schlemmen ein.

2012 wurde dann auch noch ein eigenes Poolhaus mit Vordach und Infrarothheizung für kühlere Abende errichtet, hier finden Sie eine Sauna, Dampfbad, kleine Küche im Wandverbau, sowie ein WC.

Der Keller des Poolhauses ist noch mit einem Kino sowie einem eigenen Golfsimulator ausgestattet. Am Dach des Poolhauses befindet sich dann noch ein Whirlpool mit Blick in die Felder und in das Gebirge.

Das Salzwasserpool mit Gegenstromanlage hat ein Ausmaß von 10 x 3 m und wird mit einer eigenen Wärmepumpe beheizt, die Terrassenflächen (teilweise überdacht) rund um das Haus sowie dem Pool haben ein Ausmaß von ca. 100 m<sup>2</sup>, die Pooltechnik ist neben der Garage ebenerdig erreichbar.

Grundfläche: 835 m<sup>2</sup>

Wohnfläche Haus ca. 167 m<sup>2</sup>

Poolhaus: ca. 52 m<sup>2</sup>

Raumaufteilung:

Keller: Eingangsbereich, Haustechnik, Lager, Büro, Doppelgarage, Pooltechnik

Erdgeschoss: Küchen mit Ess - Wohnzimmer, Speis und Abstellraum, WC und Gangbereich mit freitragendem Stiegenaufgang in das OG.

Obergeschoss: Schlafzimmer, Schrankraum, 2 Kinderzimmer, Badezimmer mit Wanne / Dusche und WC, sowie ein weiteres Badezimmer mit Dusche und WC.

Heizung für Haus: Wärmepumpe

Sonstiges: das Haus ist mit Wohnraumlüftung ausgestattet, Raffstores, BUS-System, Alarmanlage, SAT Anlage.

Hochwertige Sträucher und Bäume runden das Ganze ab.

Übergabe August/September 2019

VERKAUFT

Provision: 3 % des KP zzgl. Ust.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Angaben wie Firma, Name, Anschrift und Telefonnummern bearbeiten können.

<b>Ort:</b>	Steinerkirchen an der Traun
<b>Verfügbar ab:</b>	ab August/September
<b>Baujahr:</b>	2010
<b>Wohnfläche ca.:</b>	167
<b>Grundfläche ca.:</b>	835 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche ca.:</b>	219 m <sup>2</sup>
<b>Terassenfläche ca.:</b>	100 m <sup>2</sup>
<b>Heizung:</b>	Fussboden
<b>Heizwärmebedarf:</b>	34 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>fGEE:</b>	0,77
<b>Preis:</b>	VERKAUFT
<b>Provision:</b>	3% des KP zzgl. Ust

**Ihr Betreuer:**  
**Karl Traunmüller**



**Mobil. +43 (0) 664 41 55 9 66**  
**office@immoprojekte.at**  
**www.immoprojekte.at**





