



#124416

Gepflegtes Wohnhaus mit Einliegerwohnung in Naturlage

6383 Erpfendorf



Purchase price: On request

Living Area: 198,35 m²

Rooms: 4

YOUR CUSTODIAN



Christine Unterrainer

Staatlich geprüfte Immobilientreuhänderin

Raiffeisen Immobilien Treuhand

Kitzbüheler Alpen GmbH

c.unterrainer@rit.tirol

+43 664 627 2283

+43 5352 63326-44882





DESCRIPTION

Einfamilienhaus in Erpfendorf – Moderne Architektur in ruhiger, sonniger Lage

Zum Verkauf steht ein modernes Einfamilienhaus in idyllischer und sonniger Lage in Erpfendorf.

Diese hochwertige Immobilie besticht durch ihre zeitgemäße Architektur und bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 200 m², die auf einem 690 m² großen Grundstück liegt. Das Haus wurde 2001 erbaut und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Helle, lichtdurchflutete Räume vermitteln ein angenehmes Wohnklima.

Raumaufteilung:

Das Erdgeschoss ist dem Wohnen vorbehalten und bietet auf rund 55 m² einen offen gestalteten Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Die gesamte Fläche ist mit einem Schiffsparkett aus Kirschholz ausgelegt.

Der Zugang zur Terrasse ist sowohl vom Wohnbereich als auch vom Essbereich aus gegeben.

Ein Wirtschaftsraum und eine Tagestoilette sowie die Garderobe befinden sich ebenfalls auf dieser Ebene.

Von außen nicht sichtbar, gruppieren sich die Schlafzimmer auf versetzten Ebenen um den Wohnbereich und wurden in Split-Level-Bauweise erbaut. Die Räume sind gegeneinander auf eine halbe Geschosshöhe versetzt, sodass jedes Zimmer maximale Privatsphäre bietet.

Durch diese Bauweise wurde eine interessante Wohnform mit guter Raumhöhe geschaffen, die



den Sichtdachstuhl perfekt zur Geltung bringt.

Verteilt auf 3 Ebenen befindet sich 1 Schlafzimmer mit Bad und Balkon, das Master-Schlafzimmer mit Ankleideraum und Bad mit Dusche und Wanne sowie einer Sauna und ein weiteres Zimmer, das entweder als Büro oder weiteres Schlafzimmer genutzt werden kann.

Die derzeit vermietete Einliegerwohnung ist ebenfalls auf Erdgeschossniveau situiert und verfügt mit rund 48 m² über einen Wohn-, Ess- und Küchenbereich, einen Vorraum, ein Schlafzimmer und ein Bad mit Dusche und WC. Ein eigener Gartenbereich ist ebenfalls Bestandteil der Wohnung.

Weitere Highlight des Hauses:

- Fußboden- und Wandheizung an den Außenwänden
- Warmwassererzeugung mittels Solar
- Zentralstaubsaugeranlage
- Raffstore an allen Fenstern
- Wasseraufbereitungsanlage zur Nutzung des Regenwassers als Trinkwasser, als kostensparende Alternative. Selbstverständlich ist die Liegenschaft an die örtliche Wasserversorgung angeschlossen.
- Doppelgarage
- ausreichend Frestellplätze

Im Keller des Hauses sind neben dem Heiz- und Tankraum 2 Lagerräume die viel Stauraum bieten untergebracht. Auch die Doppelgarage ist unterkellert.



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES

Category	House	Living Area	198,35 sqm
Usage Type	Living	Base Area	690,00 sqm
Sales Type	Buy	Cellar Area	88,70 sqm
Year of construction	2001		
Heating	Underfloor Heating, Oil		
Car Spaces	2 x Garage		

ENERGY CERTIFICATE

HWB-Value (KWh/m ² /a)	80,00
fGEE Value	1,08

SEGMENTATION

Total Rooms	4
Floors	2
Bathrooms	2
Bedrooms	3

FEATURES

Kitchen	Kitchenette	Cellar	Full Cellar
---------	-------------	--------	-------------



PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

TOTAL

Commission Buy	3,00%
----------------	-------



GALLERY



LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

