



PROJEKT

# LUXURY - ARCHITEKTENHAUS

in sonniger Lage

OBJEKT NR.

**1433/1526**

**FLYING-IMMO**



# Luxury Villa

## 8724 Spielberg

### Sonnenring 36

<b>Grundfläche:</b>	917 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	ca. 368 m <sup>2</sup>
<b>Dachgeschoss nicht ausgebaut :</b>	ca. 130 m <sup>2</sup>
<b>Obergeschoss:</b>	ca. 137 m <sup>2</sup>
<b>Erdgeschoss:</b>	ca. 141 m <sup>2</sup>
<b>Terrasse (komplett überdacht)</b>	ca. 52 m <sup>2</sup>
<b>Balkon:</b>	ca. 25 m <sup>2</sup>
<b>Doppelgarage:</b>	ca. 45 m <sup>2</sup>

<b>Heizung:</b>	Fußboden Öl, Kachelofen
<b>Energieausweis:</b>	HBW: 93,8 kWh/m <sup>2</sup> a / C
<b>Provision:</b>	3 % des Kaufpreises zzgl. 20% Ust.

**Preis auf Anfrage**



Flying-Immo



# LUXURY ARCHITEKTENHAUS

in sonniger Lage



# ARCHITEKTENHAUS

Wohnraum mit Designmöbel aus Udine





# ARCHITEKTENWOHNUNG

mit Kachelofen und Marmorboden





**ARCHITEKTENHAUS**

**Küche: italienisches Design aus Ancona**





# ARCHITEKTENHAUS

Springbrunnen, überdachte Terrasse, Whirlpool



PROJEKT

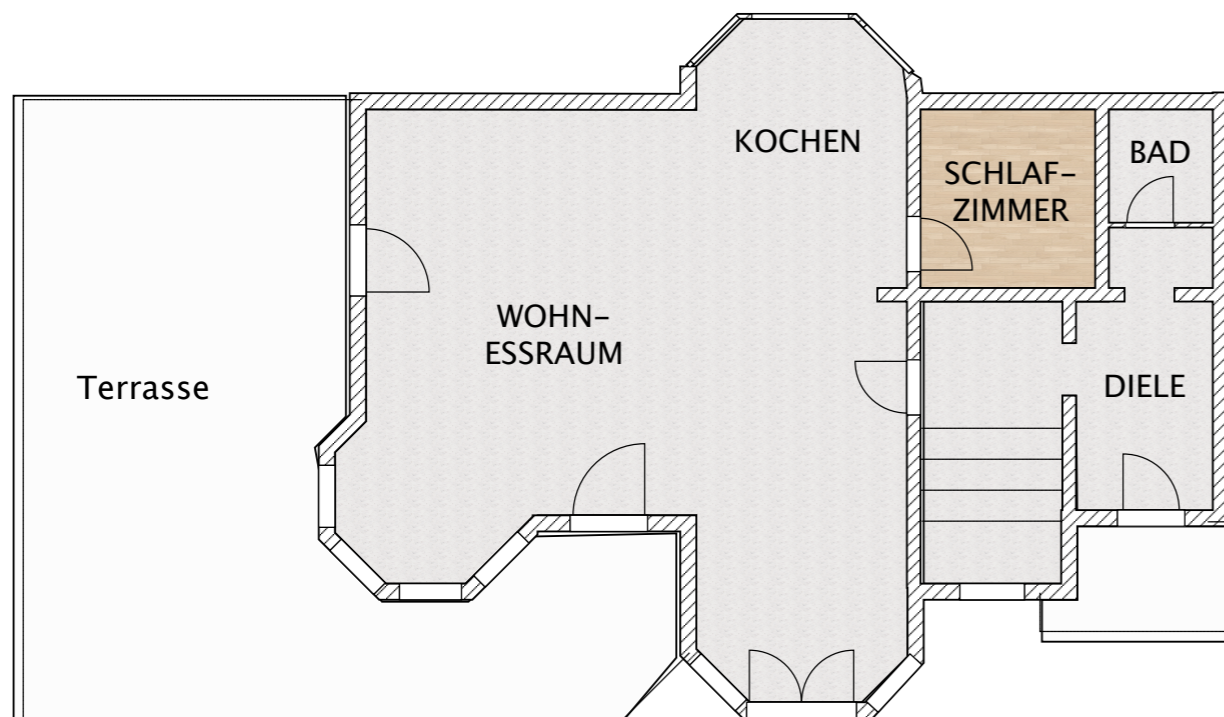
# ARCHITEKTENHAUS

in sonniger Lage in Spielberg

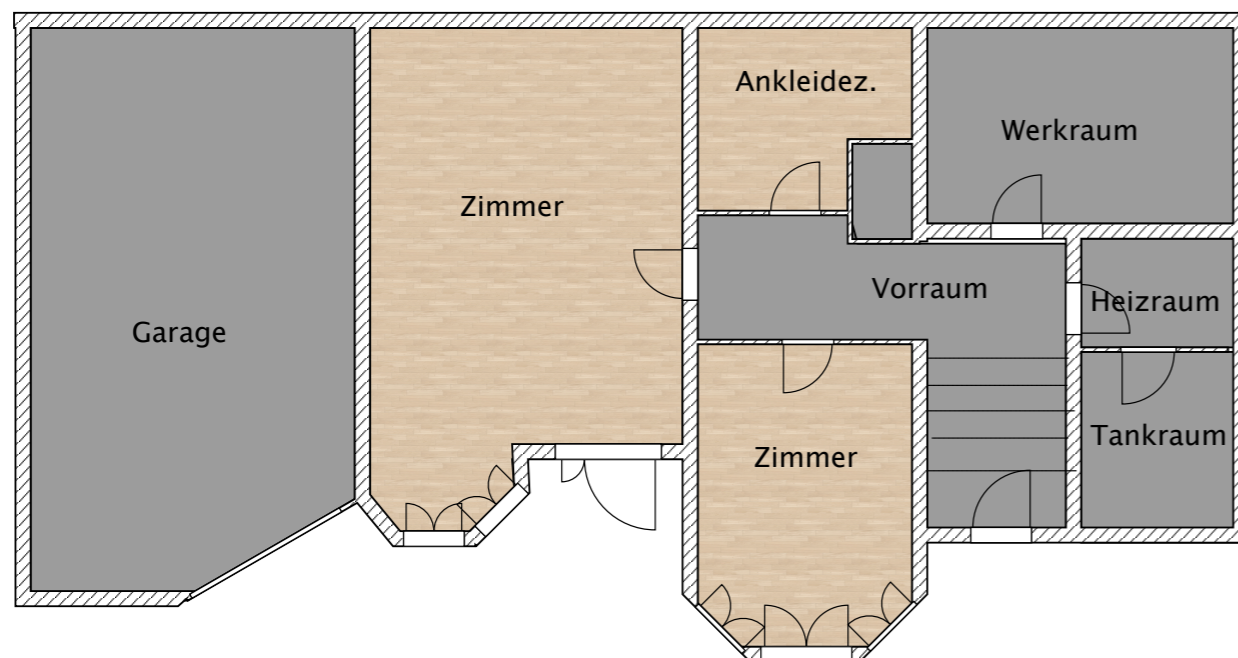
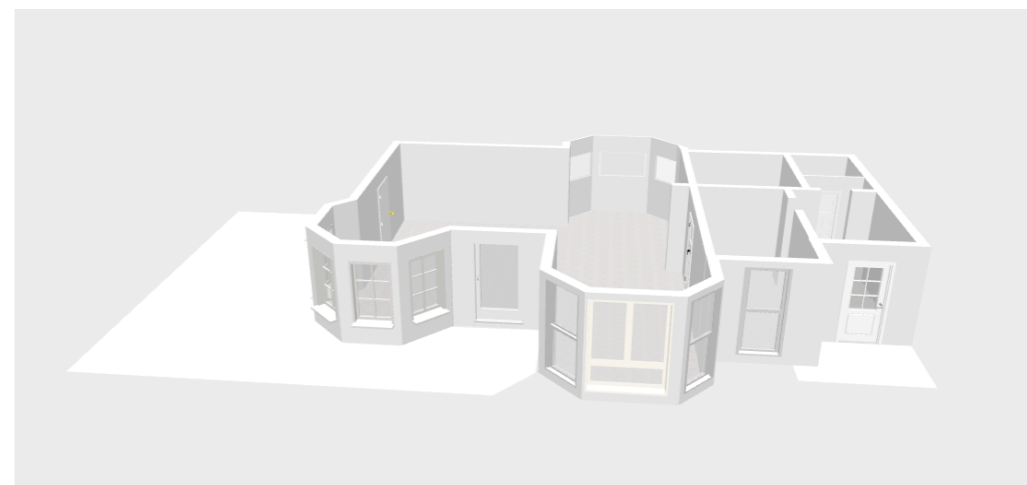
Garage für 2 PKW

Einfahrtsbereich: Polyurethan beschichtet

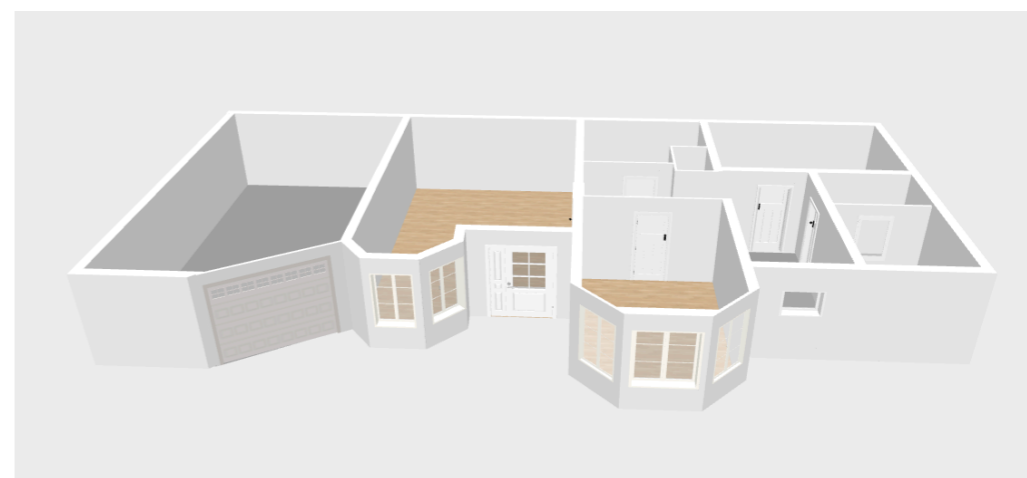


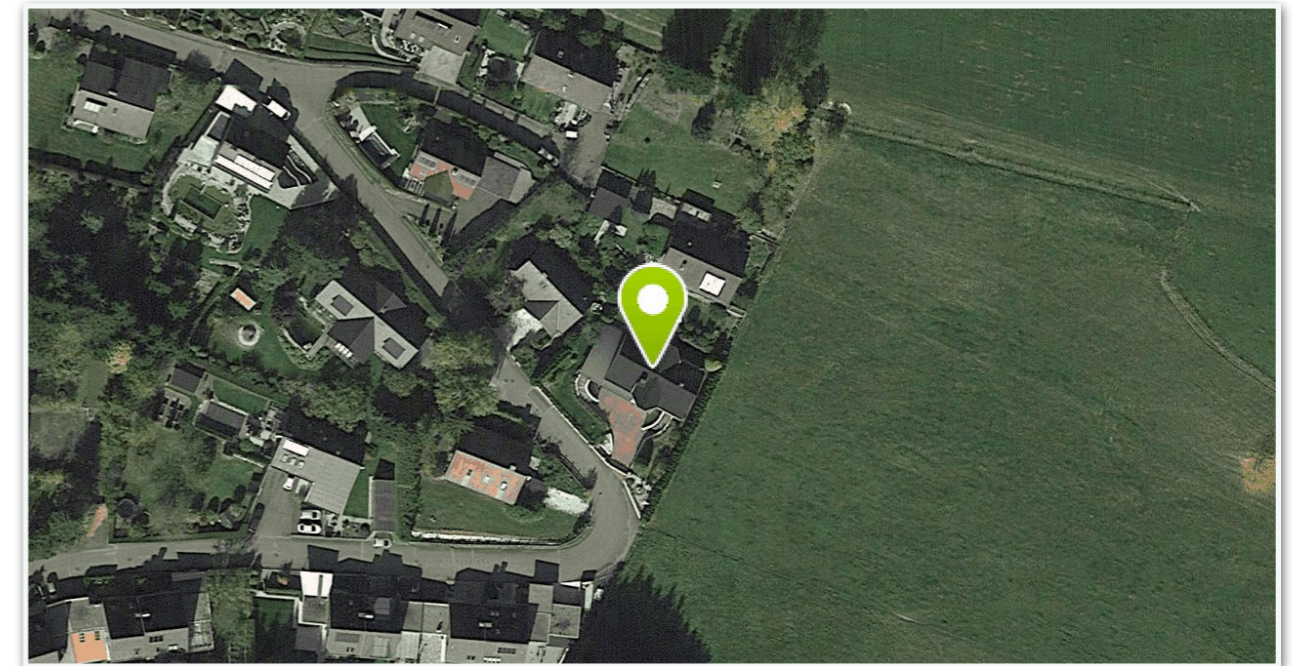


## Obergeschoss



## Erdgeschoss





# LIEGENSCHAFT VON OBEN

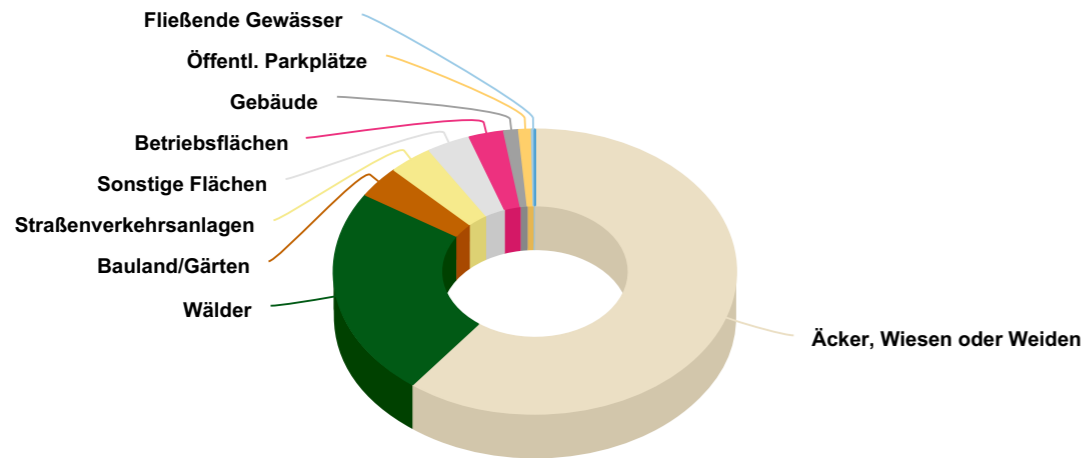
Nähe Red Bull Ring

Grundstücksfläche 917 m<sup>2</sup>



## Flächenaufteilung KG "Spielberg"

KG Nr: 65138



Bezeichnung	Anzahl	Fläche	Flächenanteil
Äcker, Wiesen oder Weiden	-	2,570 km <sup>2</sup>	60,41%
Wälder	-	1,007 km <sup>2</sup>	23,66%
Bauland/Gärten	196	0,153 km <sup>2</sup>	3,59%
Straßenverkehrsanlagen	-	0,151 km <sup>2</sup>	3,55%
Sonstige Flächen	-	0,149 km <sup>2</sup>	3,50%
Betriebsflächen	71	0,120 km <sup>2</sup>	2,81%
Gebäude	220	0,051 km <sup>2</sup>	1,19%
Öffentl. Parkplätze	14	0,043 km <sup>2</sup>	1,02%
Fließende Gewässer	3	0,010 km <sup>2</sup>	0,23%
Stehende Gewässer	3	0,001 km <sup>2</sup>	0,03%
Gewässerrandflächen	-	0,000 km <sup>2</sup>	-
Friedhöfe	-	-	-
Freizeitflächen	-	-	-
Halden/Deponien/Abbaustellen	-	-	-
Schienenverkehrsanlagen	-	-	-
Feuchtgebiete	-	-	-
<b>Fläche gesamt</b>		<b>4,255 km<sup>2</sup></b>	

Quelle: Österreichisches Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (BEV)

## Infrastruktur und Entfernungen (POIs)

Folgende wichtige Infrastruktureinrichtungen befinden sich im Umkreis von 50km dieser Immobilie.

### Gesundheit

Arzt	1.910m
Krankenhaus	3.446m
Apotheke	1.884m

### Bildung

Schule/Kindergarten	3.979m
Universität/Hochschule	8.298m

### Verkehr

Bus/Straßenbahn	48.704m
Eisenbahn/Bahnhof	3.667m
Flughafen	-

### Nahversorgung

Supermarkt	1.300m
Bäckerei	7.382m

### Sonstiges

Bank	854m
Bankomat	701m
Post	1.915m
Polizei	3.706m

### Freizeit & Kultureinrichtungen

Park/Erholung	8.501m
Tierpark/Botanischer Garten	28.802m
Sporteinrichtung	3.287m
Kino/Theater	7.707m

Diese Daten wurden automatisiert aus aktuellen Quellen ausgelesen.  
Für unvollständige Angaben oder Abweichungen kann keine Gewähr gegeben werden.

# ARCHITEKTENHAUS

## Flächenaufteilung KG Spielberg

## Infrastruktur und Entfernungen



...IHR WUNSCH IST UNSER ZIEL !

---

### Architektenhaus Luxury Villa

**Adresse:** Sonnenring 36  
8724 Spielberg

**Wohnnutzfläche:** 368 m<sup>2</sup>

**Baulandfläche:** 917 m<sup>2</sup>

**Baujahr:** 1992

---

**KAUFPREIS: auf Anfrage**

---

**Sanierungen:** laufende Sanierungen, Vollwärmeschutz und Malerarbeiten 2013

**Anschlüsse:** Kanal, Strom, Wasser, Kabelfernsehen, Sat

**Energiewerte:** HWB 93,8 kWh/m<sup>2</sup>a

**Heizung:** Fußbodenheizung Öl, Kachelofen

**Übernahme:** nach Absprache

**Inventar:** voll möbliert

**Kaufnebenkosten:** 3,5 % Grunderwerbsteuer  
3,6 % Vermittlungshonorar inklusive UST

**Zufahrt:** erfolgt über eine öffentliche Straße

**GB Eintragungen:** lastenfrei

**Bauweise:** Ziegelmassiv, Satteldach, Krüppelwalmdach

**Einfahrtsbereich:** Polyurethan Beschichtung mit Sandeinstreu und Versiegelung

**Luxury:** Brasilianischer Granit, Italienischer Marmor, Handlauf 24 Karat vergoldet  
Küche: italienisches Design aus Ancona  
Esszimmer und Wohnbereich: Designmöbel aus Udine  
HiFi: Sonos WLAN Subwoofer  
Fernseher: 70 Zoll

**Objektbeschreibung:**

Zum Verkauf steht eine Liebhaber-Luxus-Immobilie, die keinen Wunsch offen lässt. Wer sich den Urlaub nach Hause holen will, ist hier genau richtig – in der Villa wurden brasilianischer Granit und italienischer Marmor verbaut, die Küche gestaltet sich in italienischem Design aus Ancona und das Ganze auf steirischem Boden. Während der Rasenroboter sich um das perfekte Grün rund um das Anwesen kümmert, kann man sich im eigenen Jacuzzi auf der Terrasse erholen.

Im Haus befinden sich 5 Zimmer und 2 Badezimmer - für mehr Wohnfläche steht ein noch nicht ausgebauter Dachboden, mit einer Fläche von ca. 90m<sup>2</sup>, zur Verfügung. Einem Handwerkerherzen sind in diesem Anwesen somit keine Grenzen gesetzt. Das gesamte, sich aktuell im Haus befindliche Inventar, ist im Kaufpreis inkludiert. Neben etlichen Küchenutensilien verbleiben auch Geschirr, Besteck, die gesamte Dekoration, sowie eine Kehrmaschine und ein Kompressor in der Villa.

Die Garage bietet Platz für 2 PKWs und lädt nebenbei, mit der dort eingebauten Bar, welche in Nirosterausstattung im Glanz erstrahlt, zum Verweilen ein. Sei es für ein nettes Treffen mit Freunden oder ein kühles Getränk nach der Autoreinigung. Neben dem dort verbauten Geschirrspüler und Kühlschrank, findet man auch einen Sternhimmel über der gesamten Garage, welcher den gemütlichen Platz zum Verweilen noch weiter abrundet.

**Lage:** Dieses Objekt befindet sich in sonniger Lage, in der Nähe vom Red Bull Ring. Autobahnauffahrt in ca. 5 min

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPF LICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN.**



**Ihr Ansprechpartner**

Peter Feuchter  
Tel.: 0664 4566 581  
p.feuchter@flying-immo.at

## ... IHR WUNSCH IST UNSER ZIEL !



Bei einer Immobilie sind wir Ihr kompetenter Ansprechpartner. Wir sind bestens in der Region vernetzt und kennen den lokalen Wohnungs- und Häusermarkt sehr genau.

Das spricht für uns, wenn Sie Ihre Immobilie bestmöglich verkaufen wollen:

- Marktgerechte und realistische Bewertung
- Aufbereitung und Beschaffung aller notwendigen Unterlagen
- Bonitätsprüfung von Kaufinteressenten
- Preisverhandlungen mit Geschick und Routine
- Persönliche Beratung bis zum Notartermin und darüber hinaus



**Peter Feuchter**

**Flying-Immo Feuchter Immobilien e.U**

Paisberg 57  
8741 Weißkirchen  
E [office@flying-immo.at](mailto:office@flying-immo.at)

[www.flying-immo.at](http://www.flying-immo.at)

+43 664 45 66 581  
[p.feuchter@flying-immo.at](mailto:p.feuchter@flying-immo.at)

