



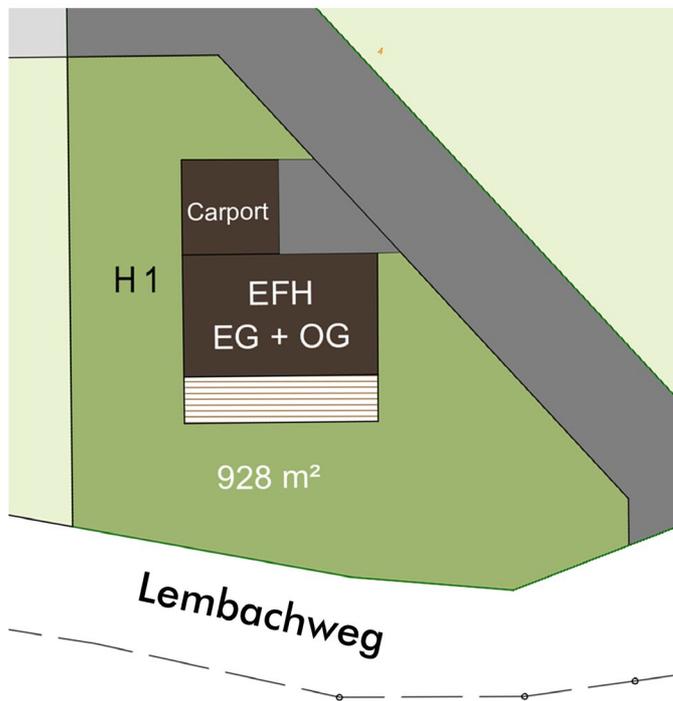
EINFAMILIENHAUS LEMBACHWEG

VERKAUFSGRUNDRISS

Das moderne Einfamilienhaus am **Lembachweg 87a**, mit einer Wohnfläche von 116m² vereint Komfort, Funktionalität und Design. Auf einem großzügigen Grundstück von 928m² gelegen, bietet dieses Haus den idealen Rahmen für individuelles Wohnen und viel Raum für Ihre persönlichen Wohnideen.

Die durchdachte Architektur sorgt für lichtdurchflutete Räume, während hochwertige Materialien und eine nachhaltige Bauweise höchsten Wohnkomfort gewährleisten. Mit seinem offenen Grundriss und cleveren Details schafft dieses Haus eine perfekte Balance zwischen modernem Lifestyle und gemütlichen zuhause -ideal für Familien, Paare oder all jene, die sich mehr Platz und Ruhe wünschen.

Grundstücksgröße	Wohnnutzfläche	Terrasse
928 m ²	116 m ²	29,78 m ²



AUSRICHTUNG UND EINRICHTUNGEN

Süd-West-Ausrichtung

Das Haus ist optimal ausgerichtet, um maximalen Wohnkomfort zu bieten. Die Ausrichtung ermöglicht eine hervorragende Belichtung der Räume, insbesondere der Terrasse, die nach Süd/West ausgerichtet ist. Dies garantiert Ihnen sonnige und helle Wohnräume, die zu jeder Jahreszeit ein angenehmes Wohnklima schaffen.

Neben den großzügigen Wohnflächen und Außenbereichen bietet das Projekt weitere nützliche Einrichtungen:

Doppelcarport: Mit Eingangsüberdachung in Holzbauweise.

Großer Geräteraum: Mit ca. 15m² bietet dieser zusätzliche Raum reichlich Platz für Werkzeuge, Gartenmöbel oder dient sogar als Hobbyraum.

Photovoltaik-Anlage: 4 kWp

ERDGESCHOSS

Das Erdgeschoss umfasst einen großzügigen **Wohn- Essbereich**, der durch seine offene Gestaltung viel Raum für Familienleben und Entspannung bietet.

Die **Küchenanschlüsse** sind bereits vorbereitet, sodass Sie die Küche nach Ihren eigenen Vorstellungen gestalten können. Angrenzend an den Küchenbereich befindet sich ein praktischer, separater **Vorratsraum** – ideal für die Aufbewahrung von Lebensmitteln und Küchenutensilien.

Vom Wohn- Esszimmer aus gelangen Sie direkt auf die großzügige **Terrasse**, die mit hochwertigen Holzdielen und einer stabilen Holzunterkonstruktion ausgeführt ist und zum Entspannen im Freien einlädt.

Zusätzlich befinden sich im Erdgeschoss ein voll ausgestattetes **WC** und ein **Wirtschaftsraum** mit Waschmaschinenanschluss.



OBERGESCHOSS

Über eine stilvolle **Holzstiege** gelangen Sie in das Obergeschoss, das durch seine durchdachte Raumaufteilung überzeugt.

Hier befinden sich drei geräumige Zimmer, die ganz nach Ihren Bedürfnissen genutzt werden können. Ob **Schlafzimmer**, **Kinderzimmer**, **Arbeitszimmer** oder **Gästezimmer** – die flexiblen Raumoptionen bieten ausreichend Platz für die ganze Familie und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Das **Badezimmer** im Obergeschoss ist voll ausgestattet und verfügt über eine Badewanne, eine Dusche sowie zwei Doppelwaschbecken, die für Komfort im Alltag sorgen. Das Badezimmer ist modern gestaltet und mit hochwertigen Armaturen und Fliesen ausgestattet.

Ein zusätzliches, voll ausgestattetes separates **WC** befindet sich ebenfalls im Obergeschoss.



IHRE ANSPRECHPARTNERIN

Für weitere **Informationen** und **Besichtigungstermine** steht Ihnen Frau **Marita Ritl** gerne zur Verfügung.

Zögern Sie nicht uns zu kontaktieren, um mehr über dieses einzigartige Einfamilienhaus zu erfahren und einen **persönlichen Termin** zu vereinbaren.

Wir freuen uns auf Ihre Nachricht.



Marita Ritl

Tel.: 0699 13 63 20 27

Mail: ritl@zukunftswohnen.at

Web: www.zukunftswohnen.at