

Exklusive Villa mit angrenzendem Gästehaus in schöner Panoramalage!

Eckdaten

Objektart	Haus
Ort	Ratschings
Energieklasse	A
Gesamtfläche m	565.0
Baujahr	2010
Zustand	Gepflegt
ID	IW98061

















Flächen

Gesamtfläche m	565.0
Nettofläche m	283.3
Grundstück m	3804.0
Keller m	166.1

Räume

Schlafzimmer	4
Badezimmer	6
Sep. WC	6
Stellplätze	8

Ausstattung

Bad	Dusche, Badewanne, Fenster
-----	----------------------------

Küche	Offen
Gartennutzung	
Möbliert	Vollmöbliert
Kamin	
Sauna	
Wasch-/Trockenraum	
Technik	

Heizungsart	Ofen, Fussbodenh.
Kabel/Sat/TV	
Sicherheitstechnik	Alarmanlage

Beschreibung

Feriedomizil der Sonderklasse oder perfekt konzipiertes Mehrgenerationenhaus: in dieser vornehmen Villa mit anliegendem Gästehaus inmitten der Natur wird individuelles Wohnen möglich! In schöner Hanglage bettet sich diese Immobilie ganz unauffällig in die Landschaft ein und überzeugt vor allem mit fantastischer Aussicht, viel Licht und guter Erreichbarkeit. Hier erwartet Sie uneingeschränkter Wohngenuss, verteilt auf insgesamt 3 Stockwerke und 2 getrennten Gebäuden. Im Hauptgebäude befindet sich im Erdgeschoss (Nettowohnfläche von ca. 70,82 m) ein großflächiger, offener Raum, der als Wohnzimmer, Küche und Aussichtspunkt dient; auf derselben Ebene befinden sich ein helles Büro, ein Waschraum sowie ein Gäste-WC. Ein wahrer Hingucker ist das sehr aufwendig konzipierte, runde Stiegenhaus, das mit einem Holzofen, der über zwei Etagen ragt, mit viel Glas und sanften Schwüngen das Zentrum des Hauses bildet und die 3 Stockwerke elegant miteinander verbindet. Der Silberquarzitboden (Pfitscher Stein) ist über das gesamte Stockwerk verlegt und macht die Räumlichkeiten zu einem sehr vornehmen Ambiente. Im Obergeschoss (Nettowohnfläche von ca. 66,84 m) hinterlässt das Wohnzimmer einen bleibenden Eindruck: mit den vielen Fenstern ist es ausgesprochen hell und auch von hier bzw. der Terrasse kann man den fantastischen Weitblick in Richtung aller Täler des Wipptals genießen; im OG befinden sich weiters 2 Schlafzimmer, eines mit kleinem Balkon und jeweils beide mit begehbarem Kleiderschrank, sowie ein großes Badezimmer mit Fenster. Im gesamten OG wurden hochwertige Holzböden verlegt (kanadisch Ahorn), die Deckenheizung und der Holzofen, der vom EG aus beheizt wird, sorgen für gemütliche Wärme. Im Kellergeschoss hingegen befinden sich zahlreiche weitere Highlights: auf einer Gesamtfläche von fast 161 m gibt es hier 2 Gästezimmer, ein Badezimmer, 3 großzügige Kellerräume sowie ein echter Wellnessbereich mit Sauna, Whirlwanne, einem weiteren WC und einer großen Dusche. Von diesem Bereich aus gelangt man außerdem in einen rund 38 m großen, lichtdurchfluteten Wintergarten, der auf 3 Seiten verglast und direkt über eine Terrasse mit dem Garten verbunden ist. Sie ahnen bereits, wie die Winterabende hier so verlaufen: erst gemütlicher Relax im Jacuzzi, danach Schwitzen im heißen Saunabad, direkt von dort ein kühner Sprung in den eiskalten Schnee und abschließend Entspannung im Ruhebereich des Wintergartens – und dann nochmal von vorne! Das Gästehaus ist direkt am Haupthaus angebunden und ist ebenso auf 3 Stockwerken aufgeteilt. Hier bieten Sie Ihren Gästen Komfort der Sonderklasse, mit einem Erdgeschoss (Nettowohnfläche von ca. 37,73 m) mit hellem Wohnzimmer mit Holzofen, einer großzügigen Wohnküche und einem Gäste-WC. Das Erdgeschoss ist mit einer Terrasse und eigenem Garten von ca. 386 m verbunden. Das Obergeschoss (Nettowohnfläche von ca. 38,6 m) teilt sich in 2 großzügige Schlafzimmer, eines davon mit großzügiger Terrasse und ein Badezimmer mit Fenster auf. Wie im Hauptgebäude wurden auch hier viele und große Fenster eingeplant. Weitere 3 Kellerräume im Untergeschoss

(Nettowohnfläche von ca. 43,49 m) von denen ein Raum als Waschraum dient, vervollständigen das Zubehör im Gästehaus. Die beiden Immobilien sind unterirdisch durch den gemeinschaftlichen Heizraum (von ca. 29,78 m) verbunden, der mit modernster Technik ausgestattet ist und wo sich Pelletstank, Heiz- und Staubsaugeranlage befinden. Die gesamte Immobilie wird von einem schönen Gartengrundstück umgeben und hat insgesamt eine Fläche von ca. 3.800 m , ist mit zahlreichen Obstbäumen bepflanzt, hat überdies einen Teich und sogar eine eigene Wasserquelle, die grundbücherlich als Teil des Eigentums eingetragen ist – umzäunt wird das Anwesen von einem aufwändig geflochtenen Zaun in traditioneller Bauart. Die Garage, die statisch sehr aufwändig und dadurch ohne tragende (und fürs Parken störende) Säulen erbaut wurde, bietet Platz für 6 Autos und ist mit einer Werkstatt/Abstellraum von ca. 45 m verbunden, wo sich ein weiteres WC und ein Keller befinden. Das Haus wurde als Niedrigenergiehaus im Standard "Klimahaus A" erbaut und wird durch eine moderne Pelletsheizung beheizt, Solarpaneele auf dem begrünten Flachdach sorgen für die Warmwasseraufbereitung. Überdies wurde der Hauptteil nach den Lehren energetischen Bauens errichtet: Räume und Stiegenhaus wurden den Energiepunkten und Leylines gemäß angeordnet, alle Eisenteile sind geerdet, die besondere Harmonie in all den Lebensräumen ist dadurch überall spürbar! Weitere Details über Lage, Ausstattung und Konditionen bieten wir jederzeit in einem persönlichen Gespräch an – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Anbieter



Siller Immobilien
Neustadt 26
39049 Sterzing

Tel.
+39/0472/767022

Fax.
+39/0472/767024

□