

A photograph of a modern interior space, likely a hallway or a small room, featuring extensive wood paneling on the walls and ceiling. The floor is made of wide, light-colored wooden planks. In the background, a room is visible with a large window and a potted plant. The lighting is warm and natural, creating a cozy atmosphere.

GEFÜHL

# DOPPELHAUS AM RÖMERGRABEN OST STEGHÄUSLWEG 8

WAGING AM SEE | DEUTSCHLAND

DETAILLIERTE INFORMATIONEN



AM RÖMERGRABEN

## DOPPELHÄUSER AM RÖMERGRABEN

Die beiden Doppelhäuser im Steghäuselweg 8 und 10 bestehen aus jeweils zwei Wohneinheiten. Das Wohnhäuser wurden stockweise getrennt und so erstreckt sich die erste Wohnung (Top1) über das gesamte Erdgeschoss, während sich die zweite Wohnung (Top2) im Obergeschoss befindet.

Am Vorplatz der beiden Doppelhäuser befinden sich die Parkmöglichkeiten. Zu jeder Wohneinheit gehören zwei Parkplätze, von denen jeweils einer von einem Carport überdacht wird. Das Carport schützt nicht nur das abgestellte Fahrzeug vor Witterungseinflüssen, sondern wertet durch die Begrünung des Daches das Gesamtbild des Bauprojektes auf.

Zusätzlich wurde das Carport raffiniert mit dem jeweiligem Haupthaus verbunden, um ein trockenes Ankommen an nassen Tagen zu ermöglichen.

Über den Vorplatz des Gebäudes ist der Fahrrad- bzw. Kinderwagenraum zu erreichen. Jede Wohneinheit verfügt über einen separaten absperrbaren Abstellbereich. Durch den ebenerdigen Zugang können Fahrradtouren rund um den Waginger See ohne großes Hantieren und große Schlepperei begonnen werden.

Direkten Zugang zu den Kellerräumen erlangt man über das offene Stiegenhaus des Wohnhäuser. Im Untergeschoss befinden sich die Kellerabteilungen der Wohneinheiten, der Technikraum sowie der Raum für Hausverwaltung. Werkzeug und große Gerätschaften finden hier ausreichend Stauraum.

Wohneinheiten, die individuell bepflanzt und benutzt werden können. Dem hauseigenen Gemüsegärtchen stehen somit alle Optionen offen.





## DAS GRUNDSTÜCK

Die genaue Verortung des Wohnhauses in der Neubausiedlung sowie die Zuweisung der einzelnen Parkplätze ist aus den angeführten Lageplänen zu entnehmen.

\*Änderungen und Irrtümer vorbehalten

## VERORTUNG IM STEGHÄUSLWEG



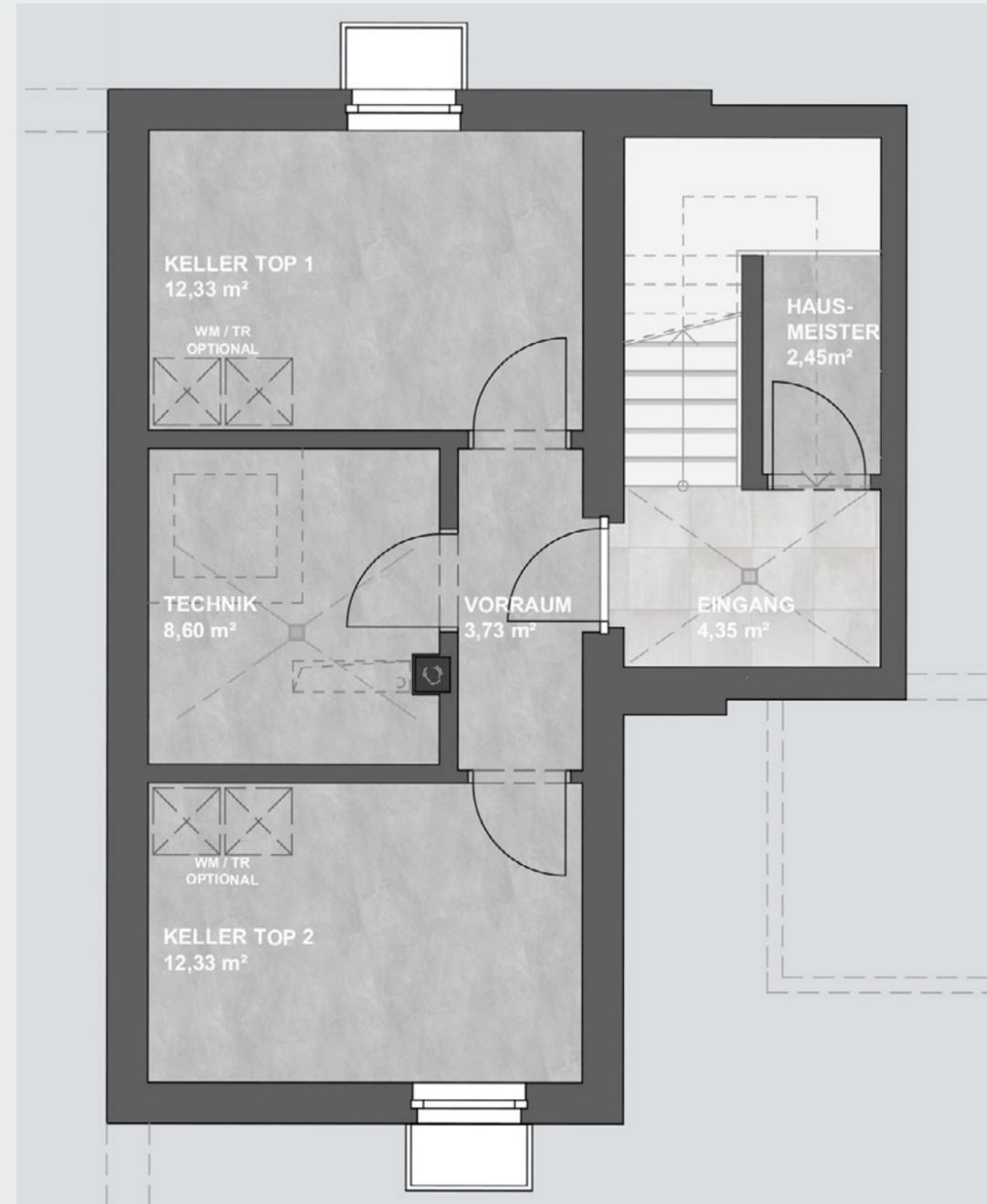
# ÜBERSICHT DER AUTOABSTELLPLÄTZE UND ALLGEMEINFLÄCHEN HAUS WEST



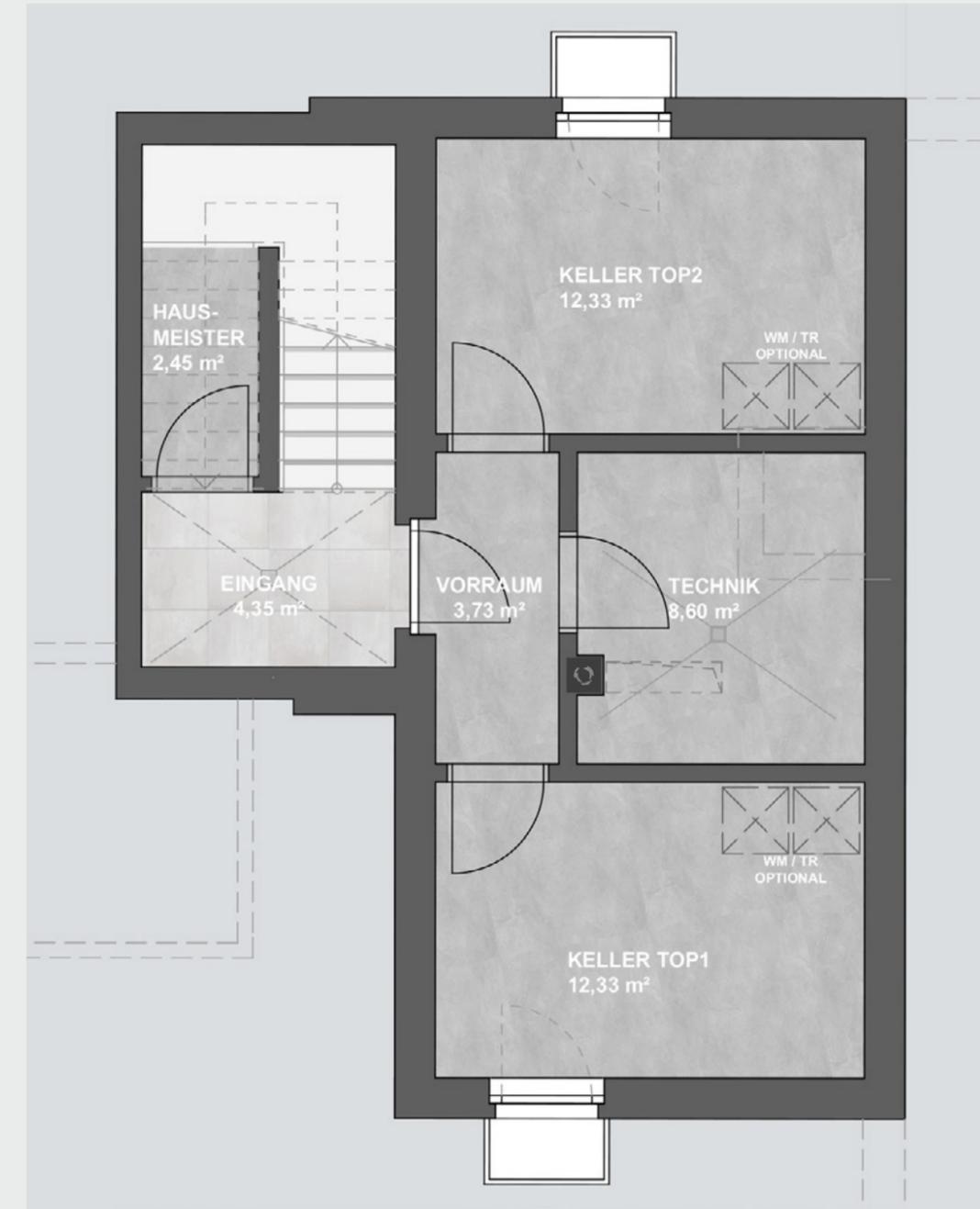
# ÜBERSICHT DER AUTOABSTELLPLÄTZE UND ALLGEMEINFLÄCHEN HAUS OST



# ÜBERSICHT DER KELLERRÄUME HAUS WEST



# ÜBERSICHT DER KELLERRÄUME HAUS OST



## RÖMERGRABEN OST TOP 2

Top 2 befindet sich im Obergeschoss des Mehrfamilienhauses in Waging am See. Zu der 166,22 m<sup>2</sup> großen Wohneinheit gehören zwei Parkplätze, die zentral im Westen des Grundstücks angelegt sind. Einer der beiden Parkplätze wird von einem Carport überdacht. Das abgestellte Fahrzeug findet so Schutz vor jeglichen Wind und Wettereinflüssen. Zusätzlich wurde das Carport mit dem Haupthaus verbunden, um so auch trockenen Fußes in den kalten und nassen Jahreszeiten zuhause entspannt anzukommen.

Über den Vorplatz des Gebäudes ist der Fahrrad- bzw. Kinderwagenraum zu erreichen. Durch den ebenerdigen Zugang können kleine und große Fahrradtouren ohne langwieriges Hantieren und große Schlepperei begonnen werden.

Vorbei am Fahrradraum, im Norden des Wohnhauses, befindet sich der Garten der Wohneinheit, sowie

der direkter Außenzugang zu den Kellerräumen. Im Untergeschoss des Wohnhauses befindet sich das Kellerabteil der Wohneinheit, der Technikraum sowie der Raum für Hausverwaltung, Werkzeug und große Gerätschaften finden hier ausreichend Stauraum.

Über den selben Außenzugang ist die Wohnung im Obergeschoss zu erreichen. Im Eingangsbereich bieten Garderobe und Wirtschaftsraum genügend Stauraum für jegliche Haushaltsgegenstände. Der Flur teilt die Wohnung in zwei Hauptbereiche.

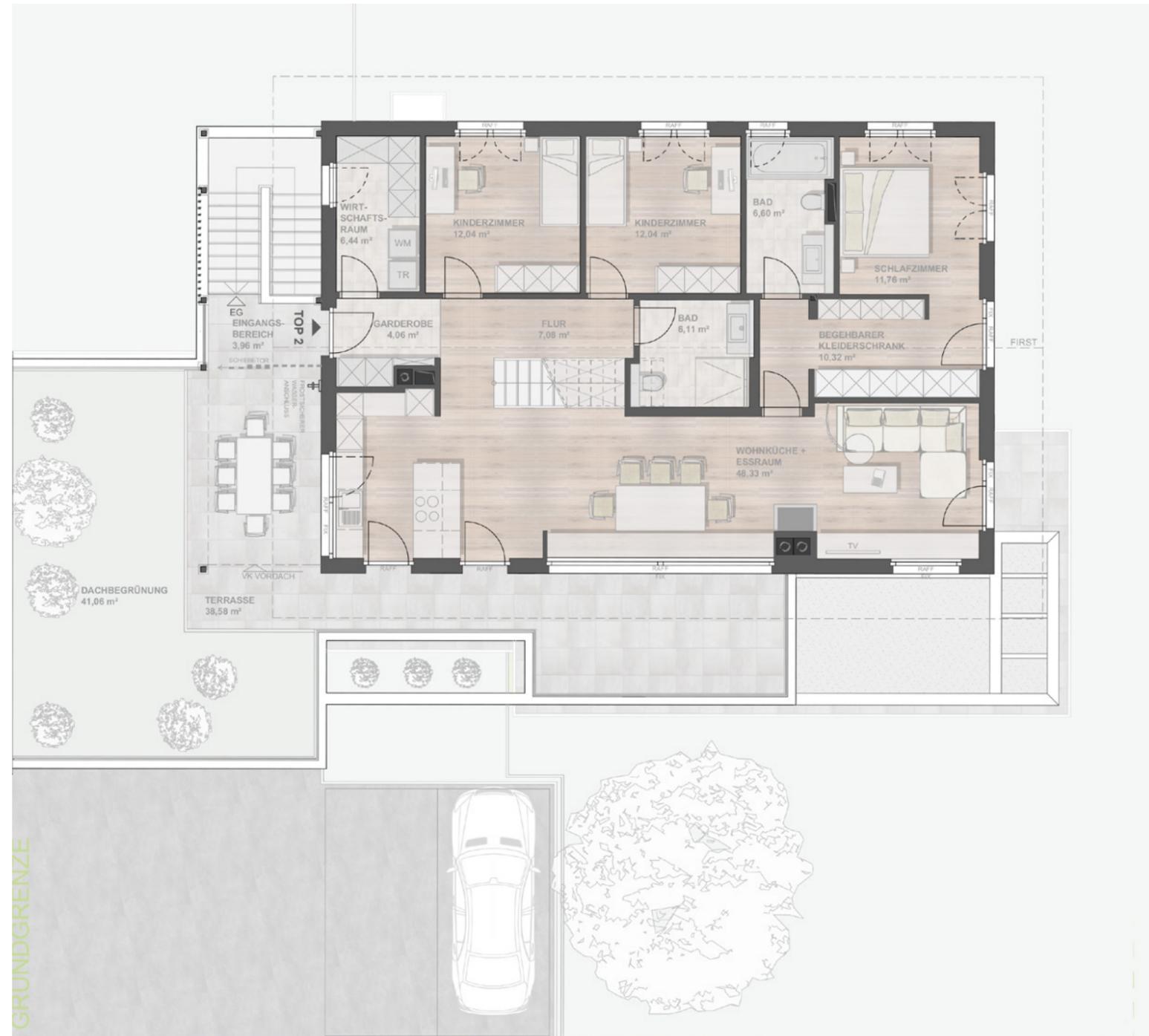
Im Süd-Westen der Wohnung befindet sich der großzügige Wohn-Essbereich. Durch die Ausrichtung erstrahlt der Wohnbereich vor sonniger Wärme. Zentraler Mittelpunkt ist die offene Wohnküche mit Küchenblock, die zum gemeinsamen Kochen mit der ganzen Familie einlädt. Großflächige Glasfronten sorgen für zusätzlichen Lichteinfall und füllen den Raum mit Tageslicht.

Besonderes Highlight der Wohnung ist der direkte Zugang zur Sonnenterrasse mit Westausrichtung. Um der sommerlichen Hitze entgegenzuwirken wurde ein Teil der Terrasse mit einer Pergola überdacht. Das Lichtspiel der Schatten der Verstreubungen lädt zum Verweilen ein. Egal ob Grillabende, ruhige Mittagsstunden oder gemeinsamer Nachmittagskaffee, die Terrasse erfüllt sämtliche Wünsche.

Angrenzend an den Wohnbereich, im Osten genießen Eltern sämtliche Vorzüge des Hauptschlafzimmers. Der begehbare Kleiderschrank verfügt über genügend Stauraum für beide Elternteile. Für mehr Privatsphäre sorgt das im Schlafzimmer integrierte Tageslichtbad. Der Schlafbereich bietet einen idealen Rückzugsort und genügend Platz für Stunden zu Zweit.

Im Norden der Wohnung befinden sich zwei Kinderschlafzimmer. Durch ihre identische Größe werden Streitigkeiten vorgebeugt und jeder findet so seinen Rückzugsort und Platz zum Toben und Spielen. Zusätzliches Plus ist das zweite Badezimmer das sich neben den Kinderschlafzimmern befindet. So finden Kinder als auch Eltern ihren persönlichen Wellnessbereich.

Ein weiteres Zimmer befindet sich im Dachgeschoss der Wohnung das über den Treppenaufgang im Flur zu erreichen ist. Für Wow-Effekt wurde beim Gestalten dabei eine Galerie angelegt. Sie bietet nicht nur Ausblick auf den Wohnraum sondern lässt diesen noch offener und heller wirken. Optional kann das Zimmer in der Galerie als Büro, Gästezimmer oder Kinderzimmer genutzt werden.



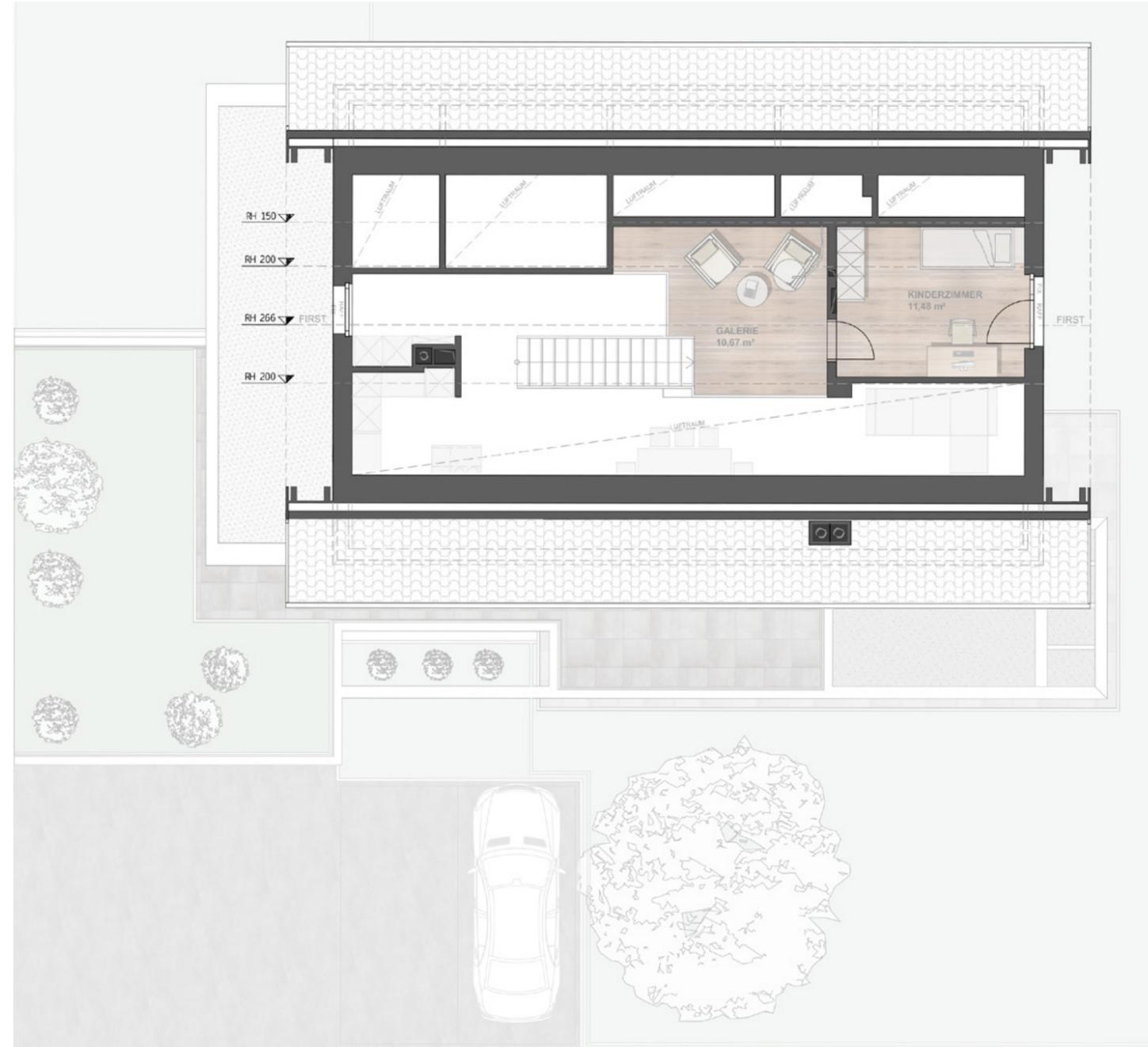
## OBERGESCHOSS TOP 2

GARDEROBE	4,06 M <sup>2</sup>
FLUR	7,08 M <sup>2</sup>
WIRTSCHAFTSRAUM	6,44 M <sup>2</sup>
WOHNKÜCHE UND ESSRAUM	48,33 M <sup>2</sup>
KINDERZIMMER 1	12,04 M <sup>2</sup>
KINDERZIMMER 2	12,04 M <sup>2</sup>
BAD/WC 1	6,11 M <sup>2</sup>
BAD/WC 2	6,60 M <sup>2</sup>
SCHLAFZIMMER	11,76 M <sup>2</sup>
BEGEHBARER KLEIDERSCHRANK	10,32 M <sup>2</sup>
GALERIE DG	10,38 M <sup>2</sup>
KINDERZIMMER 3	11,31 M <sup>2</sup>
<b>ZWISCHENSUMME</b>	<b>146,47 M<sup>2</sup></b>
TERRASSE (38,58M <sup>2</sup> x 50%)	19,29 M <sup>2</sup>
<b>ZWISCHENSUMME</b>	<b>19,29 M<sup>2</sup></b>
<b>SUMME WOHNFLÄCHE</b>	<b>166,22 M<sup>2</sup></b>
DACHBEGRÜNUNG	41,06 M <sup>2</sup>
GARTEN	48,79 M <sup>2</sup>
KELLER	12,33 M <sup>2</sup>
EINGANGSBEREICH	3,26 M <sup>2</sup>
FAHRRAD/MÜLLRAUM	7,12 M <sup>2</sup>
<b>SUMME NEBENFLÄCHE</b>	<b>112,56 M<sup>2</sup></b>
CARPORTPARKPLATZ	1x
FREISTELLPARKPLATZ	1x

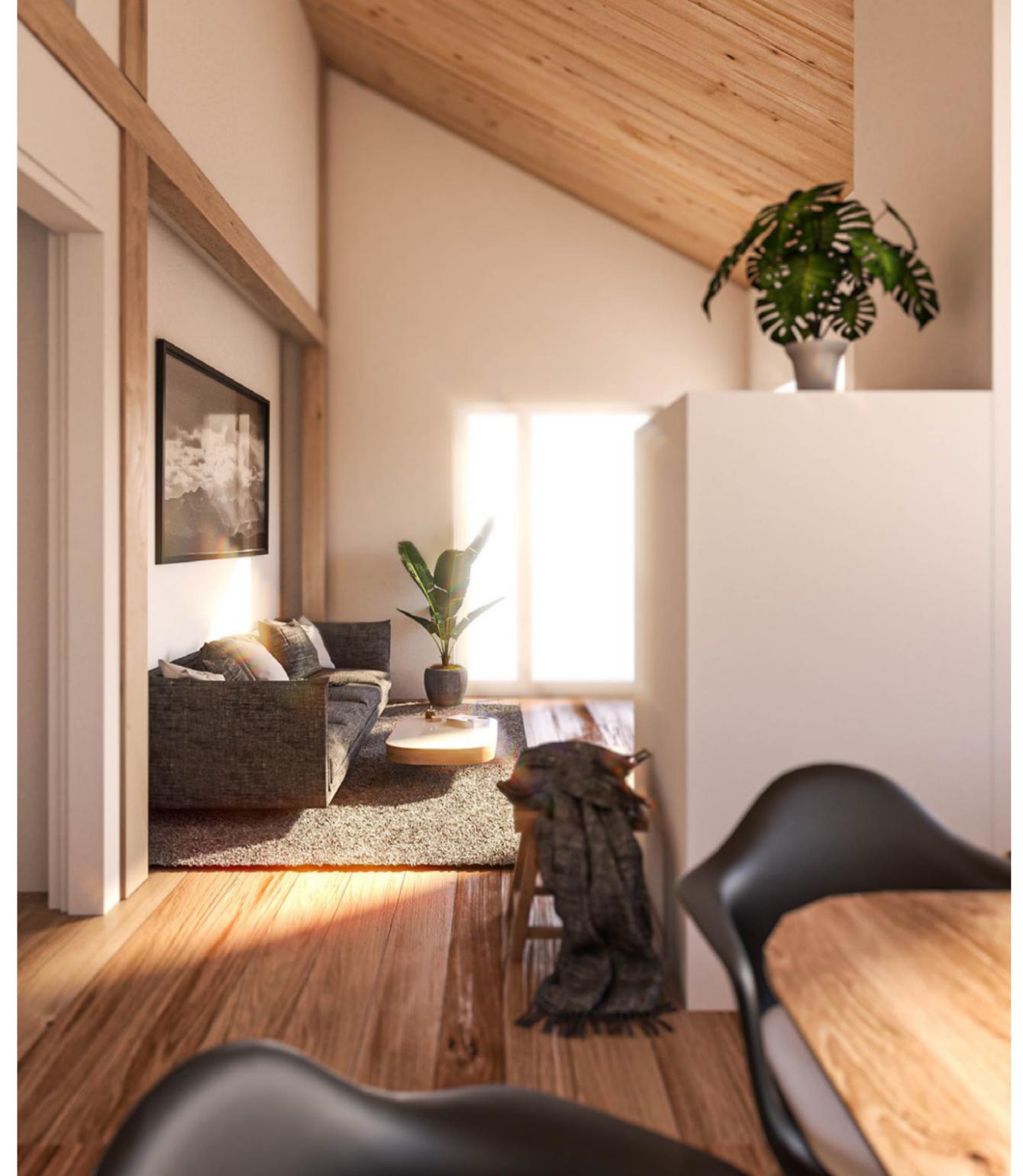
\*Änderungen und Irrtümer vorbehalten



# DARSTELLUNG DER GALERIE IM DACHGESCHOSS TOP 2



Visualisierung laut Planung mit Kinderzimmer in der Galerie.





DARSTELLUNG DER GALERIE IM DACHGESCHOSS TOP 2





Optional kann das Kinderzimmer in der Galerie als Arbeitszimmer oder Gästezimmer genutzt werden.

Für mehr Atmosphäre bietet sich hier die Gestaltung mit einer Glaswand an.





BAUTRÄGER

IMMO.SNOW GmbH

Maierhof 37 | A - 5280 Braunau am Inn

[www.immo.snow.at](http://www.immo.snow.at) | [info@immo.snow.at](mailto:info@immo.snow.at)

PLANUNG | ABWICKLUNG

S.N.O.W. Planungs und Projektmanagement GmbH

Höttinger Auffahrt 5 | A - 6020 Innsbruck

[www.snow.at](http://www.snow.at) | [info@snow.at](mailto:info@snow.at)