

erstklassiges Anwesen inkl. Einliegerwohnung in Puppig



Objektnummer: 5753/516646764

Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4070 Popping
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	324,17 m ²
Nutzfläche:	472,80 m ²
Bäder:	3
WC:	3
Heizwärmebedarf:	D 106,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,29
Kaufpreis:	1.099.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Katharina Bräuer

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär
Linzer Straße 26
4701 Bad Schallerbach

T ?+43 660 1077697?

H katharina.braeuer@immobaer.at

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur













ERDGESCHOSS



KELLER

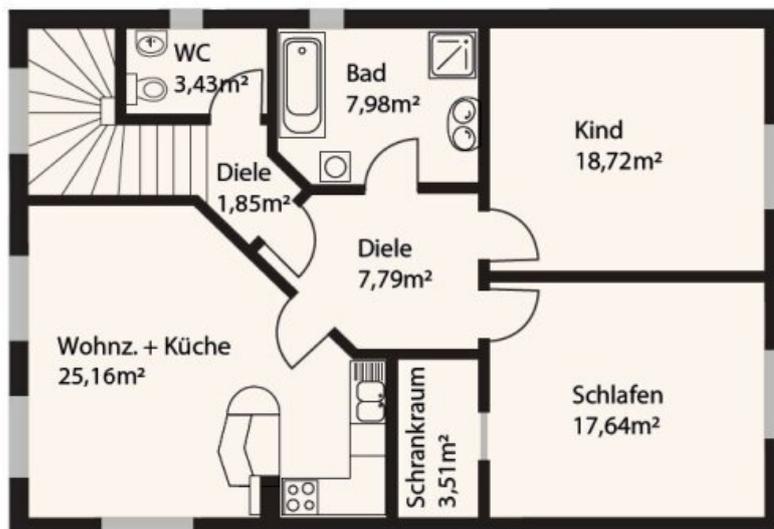


Keller
28,16m²

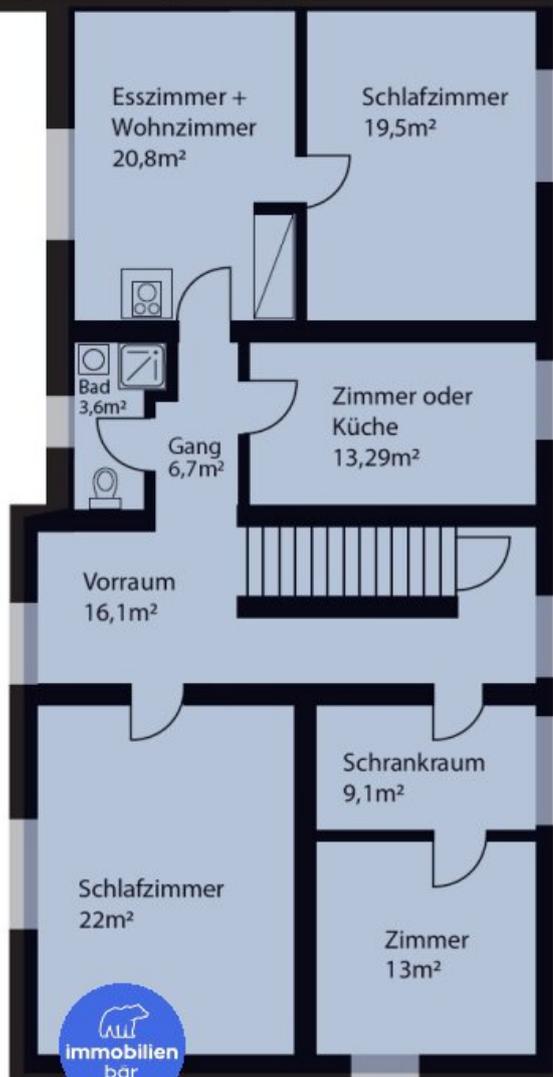


OBERGESCHOSS

EINLIEGERWOHNUNG



HAUPTHAUS



HAUPTHAUS

KELLER	28,16m ²
ERDGESCHOSS	
WINTERGARTEN	34,69m ²
WOHNEN / ESSEN	21,11m ²
BÜRO	11,92m ²
KÜCHE	10,34m ²
FLUR	15,46m ²
BAD	7,22m ²
WC	1,23m ²
SPEIS	8,82m ²
GANG	3,21m ²
HAUSWIRTSCHAFTSRAUM	30,81m ²
HEIZRAUM	7,4m ²
LAGER	15,04m ²
WERKSTATT	48,09m ²
ÜBERDACHTER VORPLATZ	19,13m ²
OBERGESCHOSS	
SCHLAFZIMMER	22m ²
ZIMMER	13m ²
SCHRANKRAUM	9,1m ²
VORRAUM	16,1m ²
GANG	6,7m ²
BAD	3,6m ²
ZIMMER/KÜCHE	13,29m ²
ESS-WOHNZIMMER	20,8m ²
SCHLAFZIMMER	19,5m ²

NUTZFLÄCHE 386,72m²

WOHNFLÄCHE 238,09m²

EINLIEGERWOHNUNG

WOHNEN + KÜCHE	25,16m ²
DIELE	1,85m ²
DIELE	7,79m ²
BAD	7,98m ²
SCHRANKRAUM	3,51m ²
SCHLAFEN	17,64m ²
KIND	18,72m ²
WC	3,43m ²

SUMME 86,08m²

WEITERE RAUMDATEN

CARPORT 1	53,16m ²
ABSTELLRAUM	13,5m ²
CARPORT 2	100m ²
TERASSE	ca. 120m ²
GARTEN	1600m ²

GESAMT-GRUNDFLÄCHE 5.004 m²

**LANDWIRTSCHÄFTLICHE
NUTZFLÄCHE** 2.572 m²

WOHNGEBIET 2.432 m²

GESAMT-WOHNFLÄCHE 324,17 m²

GESAMT-NUTZFLÄCHE 472,8 m²



Objektbeschreibung

In Popping, Ortsteil Oberschaden im Bezirk Eferding haben Sie die Möglichkeit dieses Premium **Haus mit unzähligen Besonderheiten** zu erwerben. Auf einer Grundfläche von 2.432 m² heißt es wohnen auf High End Standard, denn zur Liegenschaft samt großzügigem Haus, zählen viele hochwertige Details sowie ein großer **gepflegter Garten**. Das stilvolle Haus wurde in den 50er Jahren solide errichtet, seit dem Bau wurde es sorgfältig gepflegt, instandgehalten und erweitert. So handelt es sich bei der Liegenschaft nicht einfach um ein gewöhnliches Großfamilienhaus, sondern um ein einzigartiges Zuhause mit verspielten Details, Hobbyräumen und Platz für Entfaltung. Im Jahr 2007 wurde das Gebäude aufgestockt und ein **Wintergarten** errichtet, ebenso wurden die Fenster renoviert.

Das Haupthaus

Auf den 376m² Wohnfläche wurde an nichts gespart. Auf **2 Wohnetagen** findet jedes Familienmitglied seinen Platz. Das Objekt ist so geplant und gebaut, dass mehrere Familien darin wohnen können und durch ein paar Umbauten ihren ganz eigenen Bereich haben können.

Im Erdgeschoss des Hauptgebäudes befindet sich das Herz des Anwesens, eine große Küche inkl. Holzofen auf dem gekocht werden kann. Von hier aus gelangt man in gemütliche Wohnräume und den Wintergarten, welcher Platz für Besuch bietet. Ein Badezimmer inkl. integrierter Sauna ist hier ebenso vorzufinden. In die Wohnebene 2 gelangt man über einen Stiegenaufgang. Dort befinden sich mehrere Schlaf-, Kinder- oder Hobbyräume. Zum Hauptschlafzimmer zählt ein großer Schrankraum. Auch ein Badezimmer befindet sich auf dieser Wohnebene. Die Räume sind großzügig gestaltet und bieten sehr viel Platz für persönliche Rückzugsorte.

Die Einliegerwohnung

Zum Objekt zählt außerdem eine Einliegerwohnung, die sich **im Neubau** befindet. Hier können Mieteinnahmen von € 850,- exkl. Strom generiert werden. Die Einliegerwohnung ist dem Haupthaus zwar angeschlossen, verfügt jedoch über einen eigenen Zugang und ein eigenes Carport über das man in das Gebäude gelangt. Ebenerdig befindet sich ein Wintergarten mit Zugang zur großen Gartenfläche. Im 1. Stockwerk ist eine wunderbar ausgestattete Wohnung anzutreffen. Dazu zählt eine große Wohnküche, in welcher ebenfalls ein praktischer Holzofen mit integriertem Kochfeld zu finden ist. Badezimmer und WC sind hochwertig ausgestattet und in gepflegtem Zustand. Zwei weitere Zimmer bieten Platz zum Schlafen und für Hobbys. Eine Besonderheit ist auch hier ein eigener Schrankraum mit Zugang

zum Schlafzimmer.

Stauraum, Wirtschafts- und Parkfläche

Auch die Fahrzeuge finden ausreichend Platz in **zwei Garagen** oder unter **zwei Carports**. Platz zum Heimwerken gibt's in der dazugehörigen großen Werkstatt. Auch im Keller und im Dachboden ist Platz für Arbeits- & Lagerflächen zu finden. Eine weitere Besonderheit ist, dass zum Haus eine große verpachtete Ackerfläche zählt. Diese kann zu Baugrund umgewidmet werden. Sie sehen schon, in diesem Haus findet sich das passende Plätzchen für alle Familienmitglieder, ob im Haus oder im Garten, es gibt ausreichend Rückzugsorte.

Sie sehen sich nun sicher schon mit Ihrem Drink am **Pool** liegen? Oder doch eher dem kalten Winter trotzend in der eigenen **Sauna**? Eines ist gewiss, hier können Sie dank wunderbarer und ruhiger Lage ein ungestörtes und ganz schön wunderbares Leben führen.

Der Garten

Ein riesiger Garten verbindet das gesamte Anwesen. Vom Haupthaus und von der Einliegerwohnung gelangt man in den großen Garten. Viel liebevoll angelegte, begrünte Fläche lädt zum Verweilen in der Natur ein. Vor allem lassen sich im großen Garten wunderbare

Stunden verbringen. Wasserratten kommen im **Swimmingpool** auf ihre Kosten. BBQ-Fans können ihre Grillkünste am **gemauerten Grill** unter Beweis stellen. Wellness pur ist angesagt in der erstklassigen Liegenschaft. Von der eigenen **Saunahütte** samt integrierter **Feuerstelle** geht's zur Abkühlung unter die gemauerte **Außendusche** oder einen Sprung in den Pool, welcher übrigens überdacht ist. Im Anschluss heißt es entspannen auf der großen Terrasse. **Rosenhecken**, ein alter Baumbestand und über Jahre liebevoll angelegte Blumen- und Gemüsebeete machen den Garten zum hauseigenen Urlaubsparadies.

Herz, was willst du mehr?

Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten:

Haus der Generationen

Die Liegenschaft eignet sich wunderbar, um als große Familie oder WG hier zu leben. Man hilft sich, wo man kann. Man teilt das, was man teilen möchten. Man ist ganz für sich und kann sich zurückziehen. Ein Anwesen, das einiges zu bieten hat und das am schönsten

ist, wenn es geteilt wird. So kann stets jemand ein Auge auf das Objekt werfen. Weil's einfach schön ist zu wissen, dass jemand zu Hause ist.

Die Immobilie für Unternehmer*innen

Wenn sie ein Unternehmen führen, dafür Wirtschafts- & Lagerflächen benötigen und den Firmensitz am liebsten zu Hause haben, dann bietet sich die Liegenschaft gut dafür an. Dank Wirtschafts- und Lagerflächen, einer Werkstätte und ausreichend Parkmöglichkeiten

ist eine solide Basis vorhanden. So können sie wunderbar Arbeiten und Leben an einem Ort verbinden.

Das Selbstversorger*innen Paradies

Selbstversorger*innen kommen hier auf ihre Kosten. Zum einen ist das Anwesen großzügig gestaltet. Die vielen Räume und Lagerflächen bieten Platz, um Werkstätten oder Produktionsräume einzurichten. Im Garten besteht die Möglichkeit, sein eigenes Obst und Gemüse

anzupflanzen. Ergänzt wird das, durch die dazugehörige Ackerfläche. Unabhängigkeit kann auch durch die Lage genossen und vor allem gelebt werden.

Details:

- Baujahr ca. 1950
- An- und Zubau 2007
- große verflieste Terrasse
- gemauerte Grillstelle
- Sauna und Grill Holzhaus
- gemauerte Außendusche
- Holzofen mit Tischherd

- 3 Kamine
- 3 Bäder
- großer Wintergarten
- aufwendige Gartengestaltung
- inkl. überdachtem Pool
- Einlieger- Wohnung im Neubau vorhanden
- inkl. 2 Garagen & 2 Carports
- inkl. Werkstätte und Keller
- viele hochwertige Details
- 2 getrennte Wohneinheiten - durch Umbau auf 3 Wohneinheiten möglich

Landwirtschaftlicher Nutzgrund 2.572m² optional erwerblich!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Verkehr

Bus <1.500m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap