Villa! Elegante Zeitreise: Charmante Villa aus 1933 mit zeitlosem Flair!



Objektnummer: 10870

Eine Immobilie von wohn4you Immobilien Bacher & Steininger Immobilienmakler KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8784 Trieben
Baujahr:	1933
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	313,00 m²
Zimmer:	11
Bäder:	2
Kaufpreis:	398.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Hans Jürgen Bacher

wohn4you Immobilien Bacher & Steininger Immobilienmakler KG
Hauptstraße 3
8940 Liezen

T +43 3612 25080
H +43 676 49 756 73
F +43 3612 25081

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.

































NORD ANSICHT M.: 1 : 100



SÜD ANSICHT M.: 1 : 100



OST ANSICHT M.: 1 : 100



GRUNDRISS EG M.: 1 : 100



BERECHNUNG DES BEBAUUNGSGRADES:

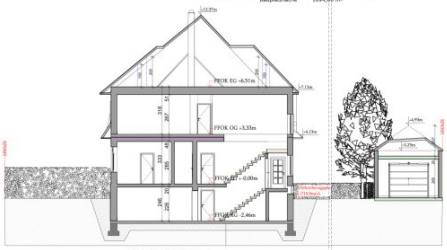
Bebaute Fläche: 199,01 m²
Baulatzfläche: 1094,00 m²

BERECHNUNG DES BEBAUUNGSDICHTE:

KG BGF: 55,04 m²
EG BGF: 199,01 m²
OG BGF: 170,80 m²
DG BGF: 97,23 m²
SUMME BGF: 522,08 m²

Baulatzfläche: 1094,00 m²

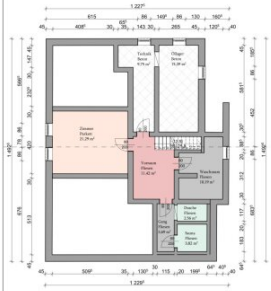
Bebauungsdichte: Summe BGF 522,08 m² : Bauplatzfläche 1094,00 m² = 0,48



SCHNITT A-A M.: 1 : 100



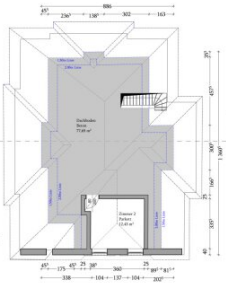
WEST ANSICHT M.: 1 : 100



GRUNDRISS KG M.: 1 : 100



GRUNDRISS OG M.: 1 : 100



GRUNDRISS DG M.: 1 : 100



Lageplan M.: 1 : 500

BESTANDSPLAN

ZIMMEREI HOLZBAU
STEINBRECHER & KÖBERL GMBH
Stollenschacht 142
8990 Bad Aussee
www.holzbau-badaussee.at

ZIMMEREI HOLZBAU
STEINBRECHER & KÖBERL GMBH

WOHNHAUS mit GARAGE

BAUWERBER:
NAME:
Straße:
PLZ ORT: 8784 Trieben
Grundstücksnr.:
Katastralgemeinde: Trieben 63517



BAUBEHÖRDE:
Am Datum Unterschrift:

BAUWERBER:
Am Datum Unterschrift:

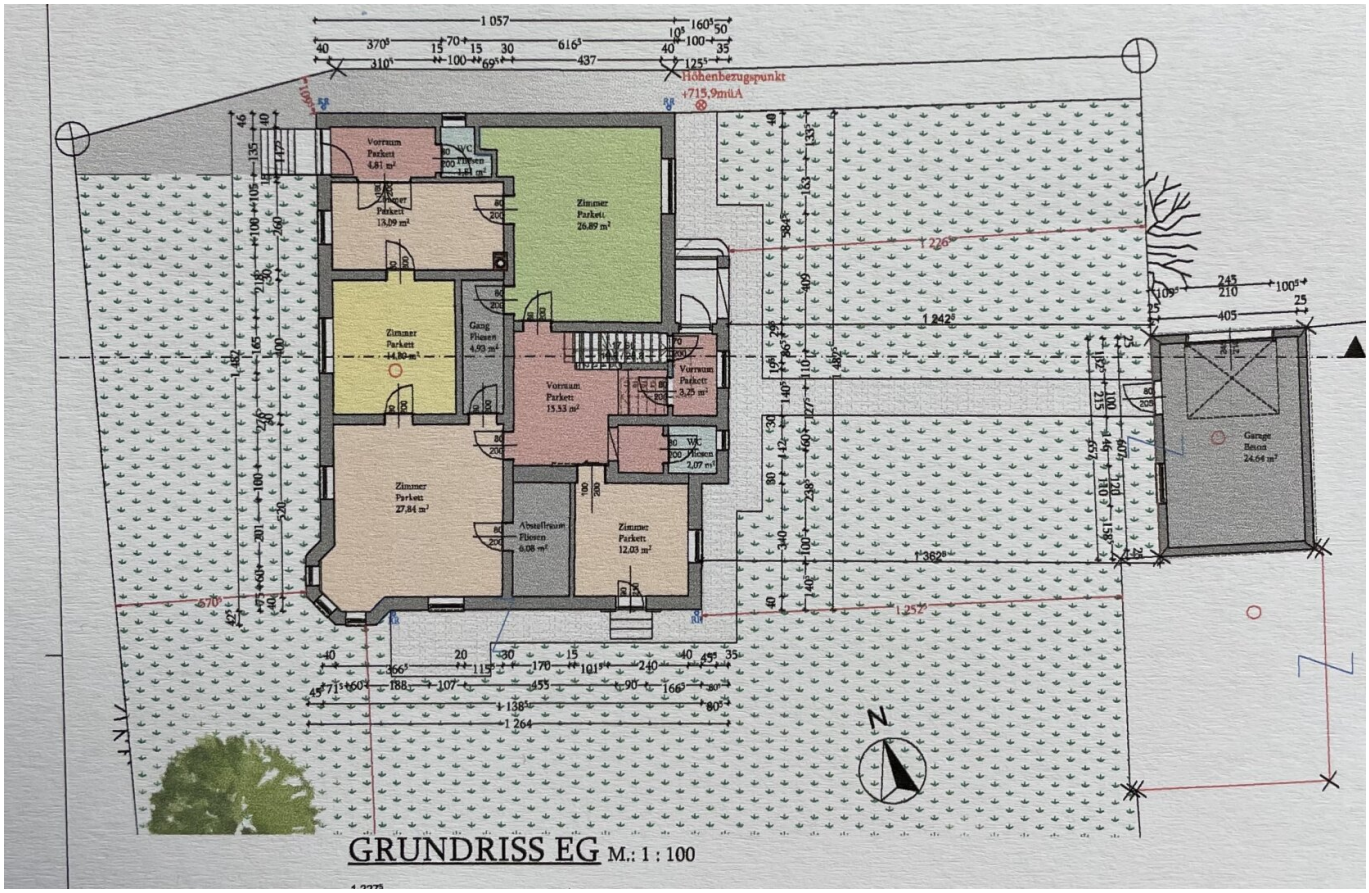
GRUNDBESITZER:
Am Datum Unterschrift:

BAUFÜHRER:
Fertigstellungsgrad / Unterschrift:

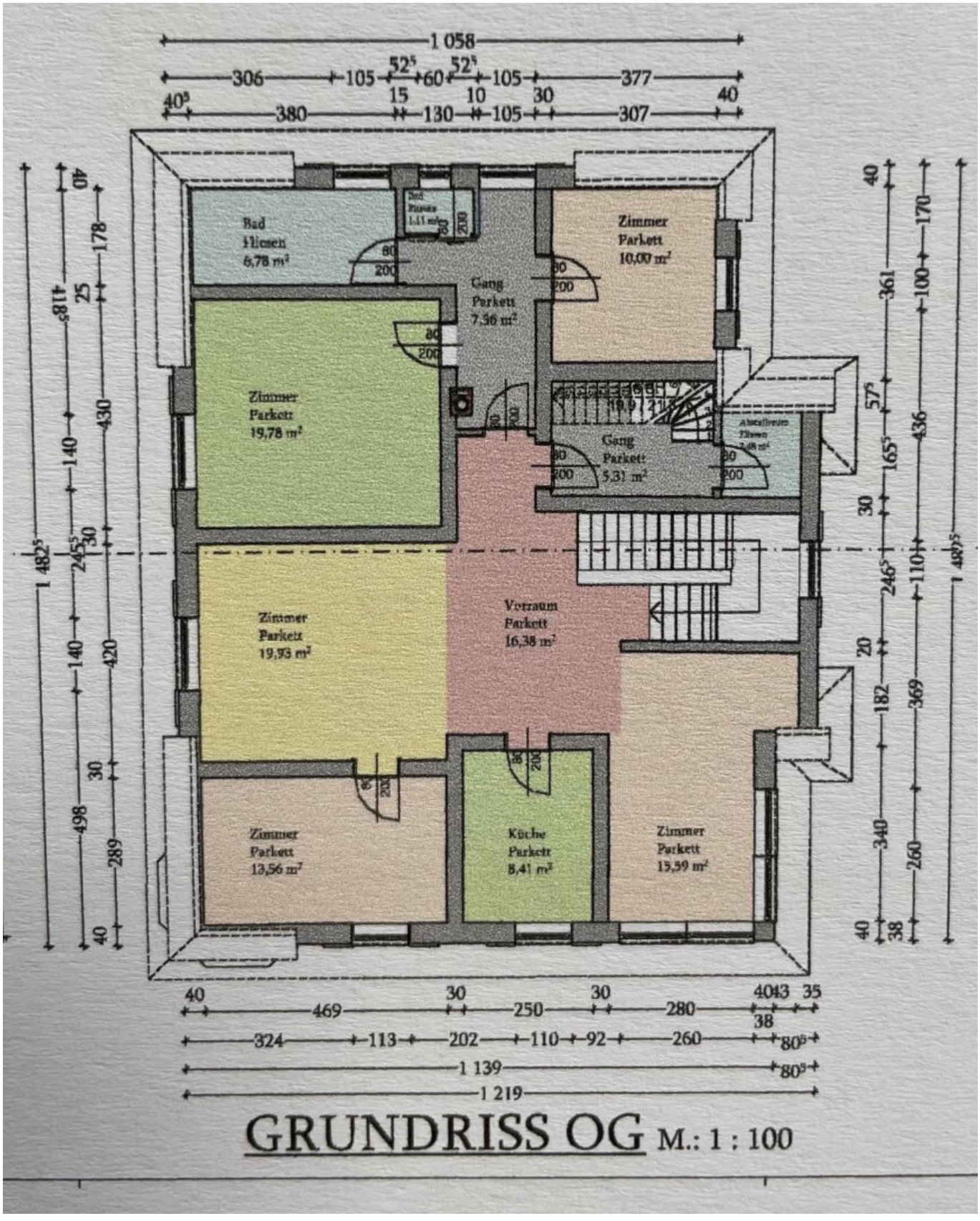
PLANVERFAS.: ZIMMEREI HOLZBAU
Steinbrecher & Köberl GmbH
Stollenschacht 142
8990 Bad Aussee

PLANINHALT: Grundrisse,Ansichten u. Schnitt
M.=1:100
Lageplan
M.=1:500

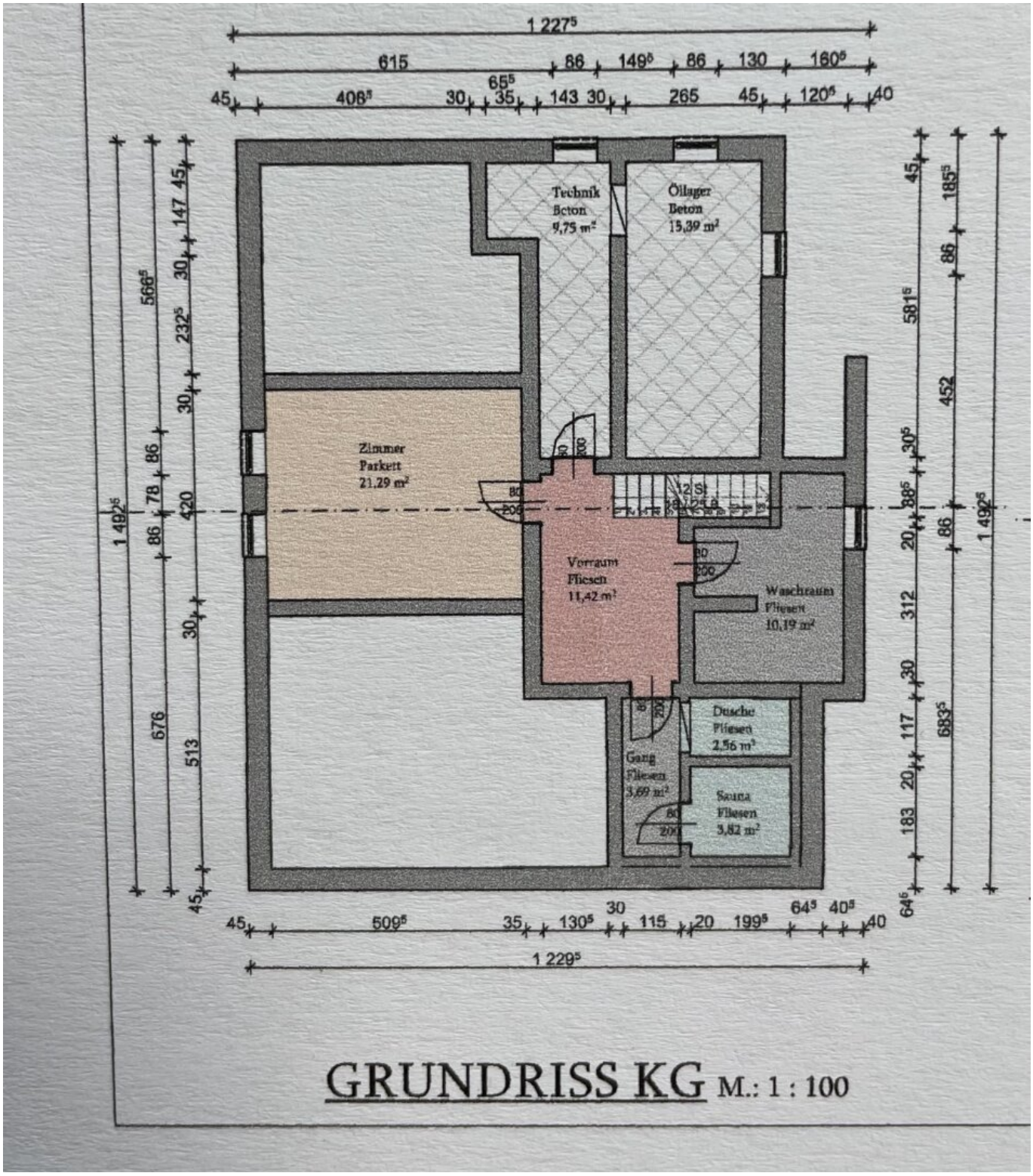
LEGENDE:			LAGEPLAN		PROJEKTNR.: 42 / 2024
Abbruch:		Stahlbeton		Parzellengrenzbebauung	PLANNR.: 1
Neubau		Mauerwerk		Wasseranbindung	ÄND.INDEX:
Bestand:		Holz		Oberflächenentwässerung	FREIGABE:
		Stahl		Stromanbindung	GEZ. Datum Martin Steinbrecher
		WDVS- EPS		Ver.anderer Leitungen	Datum: 25.04.2024



GRUNDRISS EG M.: 1 : 100



GRUNDRISS OG M.: 1 : 100



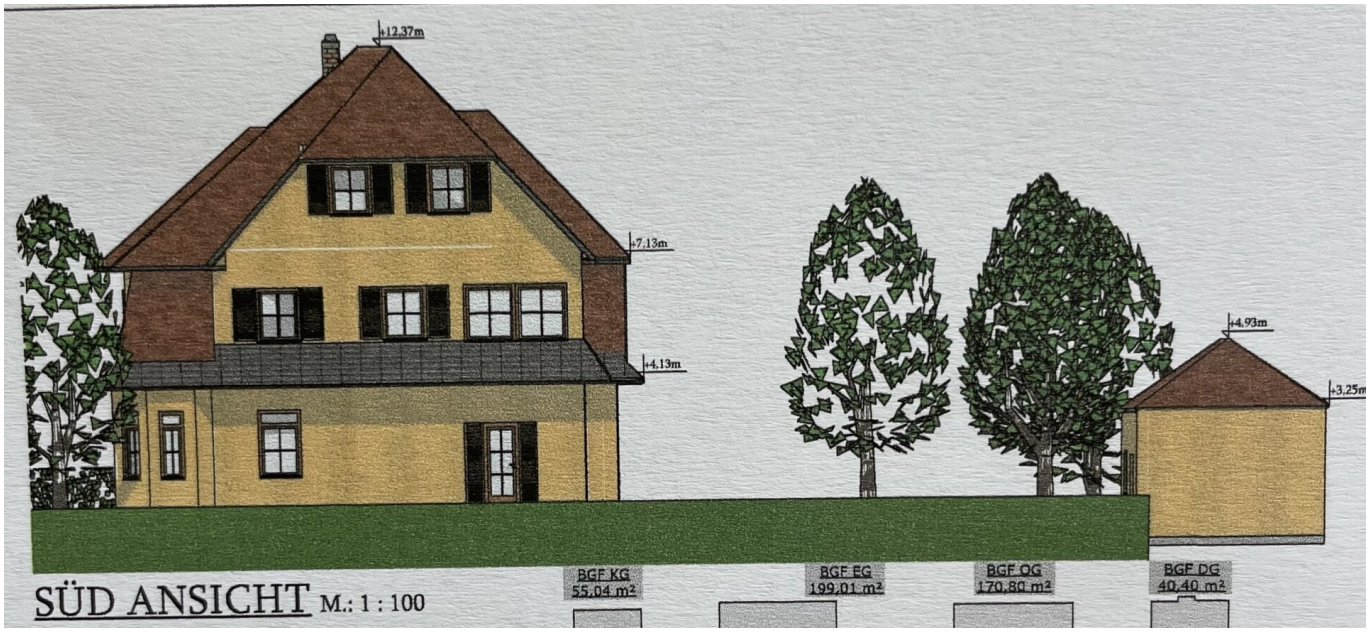
GRUNDRISS KG M.: 1 : 100



OST ANSICHT M.: 1 : 100



WEST ANSICHT M.: 1 : 100

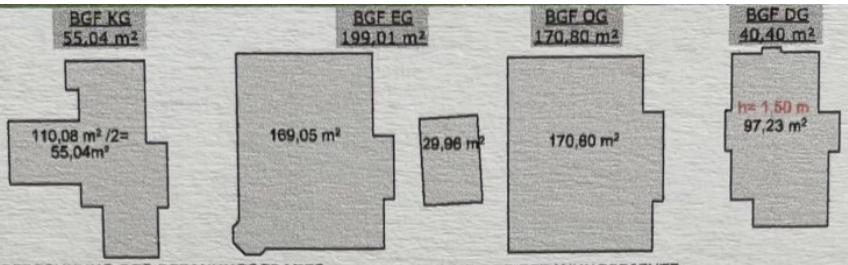


SÜD ANSICHT M.: 1 : 100



NORD ANSICHT M.: 1 : 100

M.: 1 : 100



BERECHNUNG DES BEBAUUNGSGRADES:

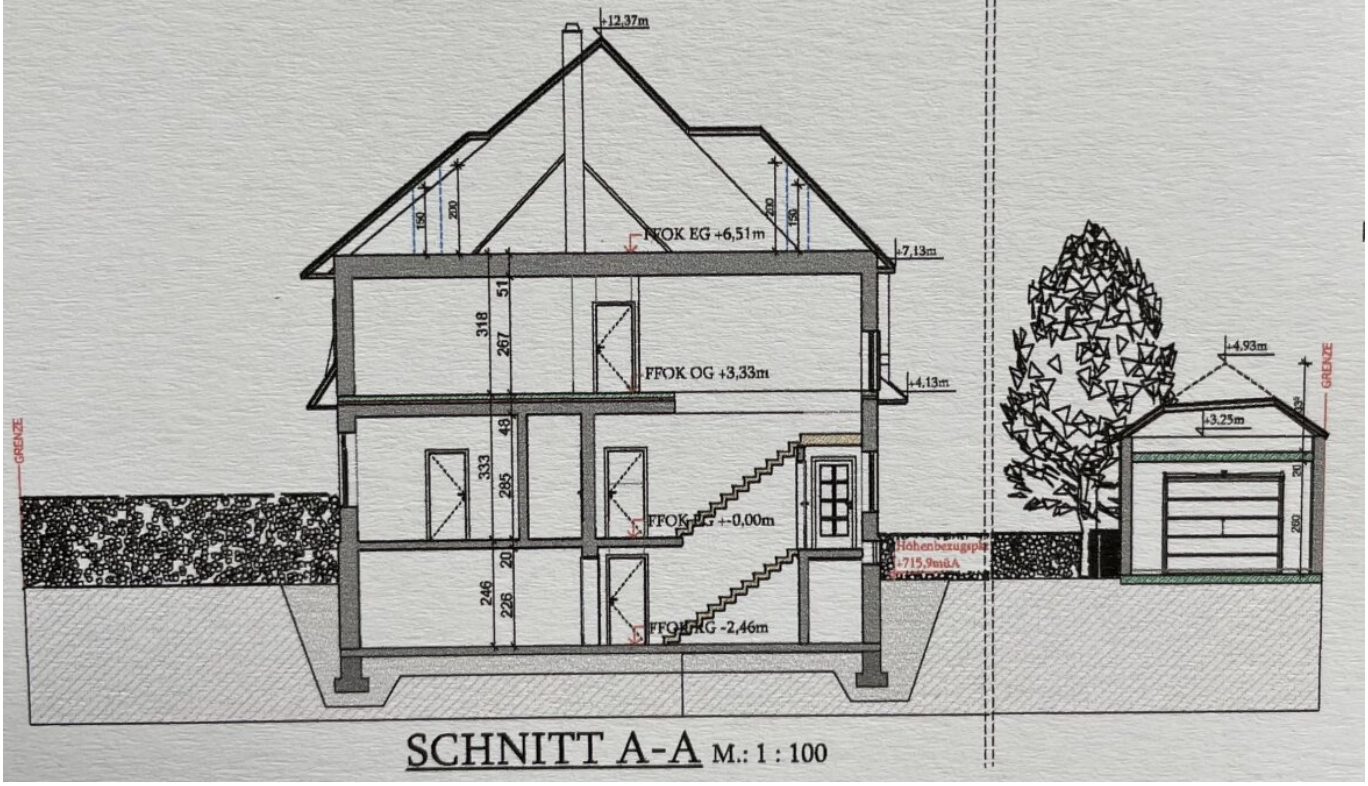
Bebaute Fläche:	199,01 m²
Bauplatzfläche:	1094,00 m²

BERECHNUNG DES BEBAUUNGSDICHTE:

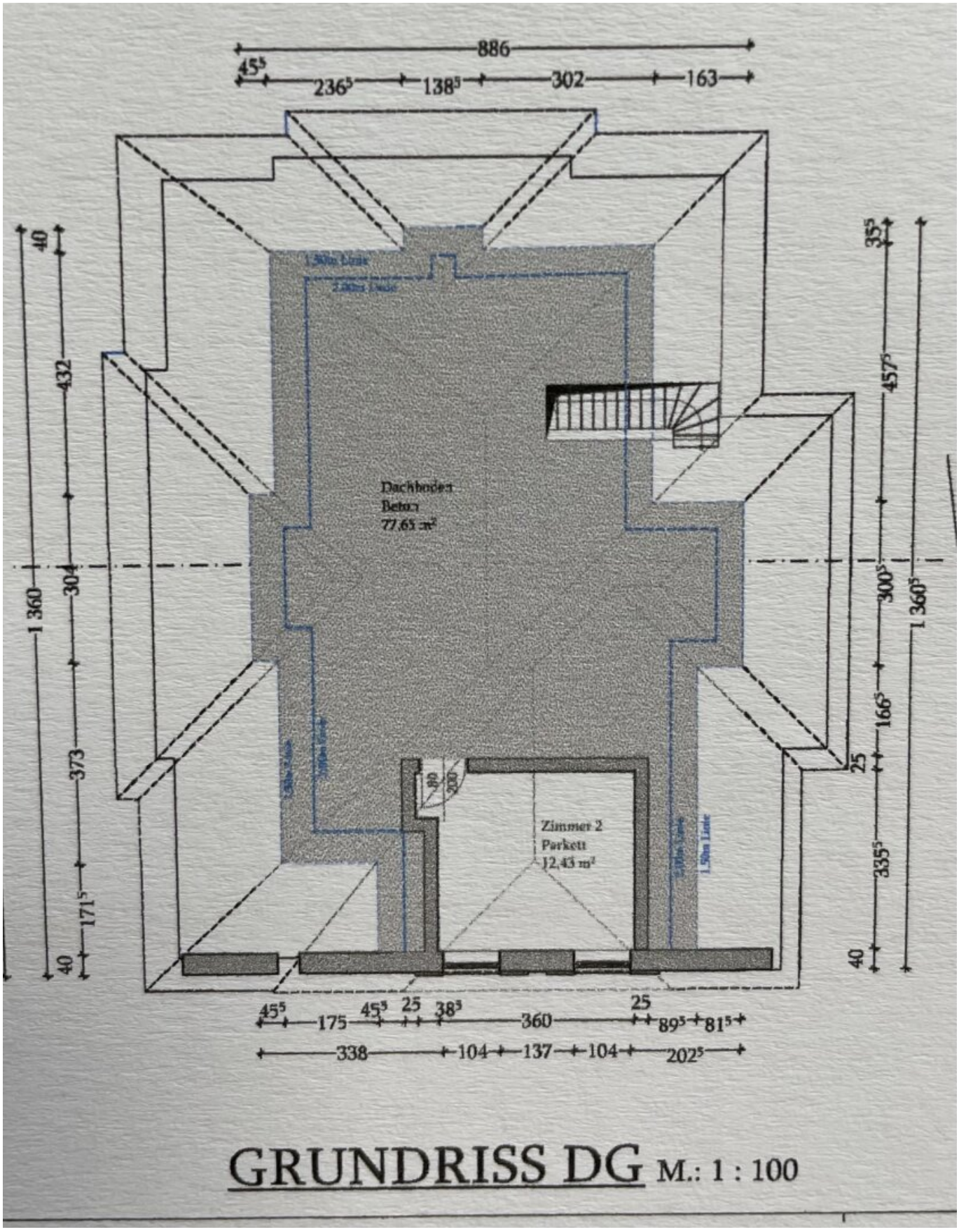
KG BGF:	55,04 m²
EG BGF:	199,01 m²
OG BGF:	170,80 m²
DG BGF:	97,23 m²
SUMME BGF:	522,08 m²

Bauplatzfläche: 1094,00 m²

Bebauungsdichte: Summe BGF 522,08 m² : 0,48
Bauplatzfläche 1094,00 m²



SCHNITT A-A M.: 1 : 100



GRUNDRISS DG M.: 1 : 100

Objektbeschreibung

Willkommen in dieser bezaubernden Villa aus dem Jahr 1933 mit vielfältigem Potenzial: Großzügige lichtdurchflutete Wohnfläche, flexibles Nutzungskonzept und ein Garten, der viel Platz zur Entfaltung bietet – perfekt für Familien, Unternehmen und Investoren!

Mit einer großzügigen Wohn/Nutzfläche von ca. 313 m² und einem weitläufigen Grundstück von ca. 1.094 m² bietet diese Immobilie ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnideen und Gestaltungsfreiraum.

Objektbeschreibung:

Die Villa verfügt über zwei separate Eingänge, die zusätzliche Flexibilität und Privatsphäre ermöglichen, sowie über einen Keller, der als zusätzlicher Stauraum dient. Im Erdgeschoss erwarten Sie fünf lichtdurchflutete Zimmer, ein praktischer Abstellraum, ein einladender Gang, zwei WC´s sowie drei Vorräume, die den Raum optimal strukturieren.

Das Obergeschoss bietet ebenfalls fünf Zimmer, eine Küche, einen Vorraum, zwei Gänge, ein Badezimmer, ein WC und einen weiteren Abstellraum. Hier können Sie Ihre Wohnträume verwirklichen und eine harmonische Wohlfühlatmosphäre schaffen.

Im Kellergeschoss finden Sie ein zusätzliches Zimmer sowie eine Sauna mit Dusche, einen Waschraum, einen Heizraum und diverse Kellerräume. Die Öl-Zentralheizung sorgt für eine angenehme Wärme in der gesamten Villa.

Besonders hervorzuheben ist der ausbaufähige Dachboden, der aufgrund seiner Größe und der großzügigen Raumhöhe das Potenzial bietet, eine weitere geräumige Wohneinheit zu beherbergen. Dies gestattet eine flexible Nutzung der Immobilie, sei es zur Eigennutzung oder als Investitionsobjekt.

Ein zusätzlicher Vorteil dieser Immobilie sind die vielfältigen Heizungsoptionen, die Sie mithilfe der aktuellen attraktiven Fördermöglichkeiten - kostengünstig umsetzen können. An der Außenseite des Heizraums befindet sich der Hauptabsperrer für die Gasleitung, was eine unkomplizierte Umrüstung auf eine Gasheizung erlaubt. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, eine Pelletsheizung zu installieren, die eine umweltfreundliche und nachhaltige Heizlösung darstellt. Der großzügige Tankraum mit einer Fläche von ca. 31 m³ bietet ausreichend Platz für die Lagerung von Pellets und gibt Ihnen somit die Flexibilität, Ihre Heizungsart nach Ihren Bedürfnissen anzupassen.

Die Innenräume der Villa sind mit gepflegten Fischgrät- und Parkettböden ausgestattet, die dem Objekt einen nostalgischen Flair verleihen und sich harmonisch mit modernen Akzenten

kombinieren lassen. Das Mansardendach der Immobilie ist mit hochwertigen Kupferabschlüssen versehen, die nicht nur zur Langlebigkeit des Dachs beitragen, sondern auch ästhetische Akzente setzen und den Charakter des Hauses unterstreichen. Zudem sind die Fenster doppelt verglast, was nicht nur für eine optimale Energieeffizienz sorgt, sondern auch den Wohnkomfort durch Schallisolierung erhöht.

Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten:

Diese Villa bietet nicht nur die Gelegenheit, hier zu wohnen, sondern eignet sich auch hervorragend für die Kombination aus Arbeiten und Wohnen unter einem Dach. Ideal für eine Ordination, Praxis oder ein Büro – die separate Zugänglichkeit ermöglicht eine optimale Trennung zwischen beruflichem und privatem Bereich.

Darüber hinaus ist die Immobilie perfekt für 2-3 Generationen, die gemeinsam unter einem Dach leben möchten. Hier finden alle ausreichend Platz, um Privatsphäre zu genießen und dennoch nahe beieinander zu sein.

Außenbereich:

Das großzügige Grundstück mit seinem schönen, gepflegten Garten - welcher 2024 von Gartenbauunternehmen Leitner Garten neu gestaltet wurde - und der Terrasse laden dazu ein, die Natur zu genießen und entspannte Stunden im Freien zu verbringen. Ob für einen Pool, Gartenliebhaber, Spielplätze für Kinder oder einfach für gemütliche Grillabende mit Freunden – hier gibt es keine Grenzen.

Lage:

Die zentrale und sonnige Lage der Villa erleichtert es Ihnen, wichtige Einrichtungen des täglichen Bedarfs fußläufig zu erreichen. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsanbindungen sind in unmittelbarer Nähe.

Für Naturliebhaber und Outdoor-Enthusiasten bietet die Umgebung zahlreiche Ausflugsziele. Die nahegelegene Kaiserau und Hohentauern laden zu abwechslungsreichen Aktivitäten ein, sei es beim Wandern, Radfahren oder Skifahren im Winter. Hier können Sie die Schönheit der Natur in vollen Zügen genießen.

Besondere Highlights:

- Großzügiger, gepflegter Garten mit Terrasse

- Flexible Nutzungsmöglichkeiten im Erdgeschoss (ehemalige Ordination)

- Zwei separate Eingänge
- Ausbaupotenzial im Dachgeschoss
- Sauna im Keller
- Zentrale Lage in unmittelbarer Nähe zu Schulen und Grünflächen
- Garage und Parkplatz

Diese herausragenden Merkmale machen die Villa zu einer einmaligen Gelegenheit, die sowohl Wohnkomfort als auch vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet!

Zudem ist diese Immobilie **zweitwohnsitzfähig**, was sie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger attraktiv macht!

Nutzen Sie die Chance, diese charmante Villa aus 1933 mit viel Potenzial zu Ihrem neuen Zuhause zu machen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Objekt verzaubern.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Krankenhaus <10.000m

Apotheke <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <500m
Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap