

**Exklusives Anwesen am Land mit 2 Wohnhäusern mit  
Hallenbad, Jagdstüberl, Kaminzimmer und Teich – Ein  
Rückzugsort der Extraklasse**



**Objektnummer: 1643/51**

**Eine Immobilie von Niki Gold Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus                  |
| <b>Land:</b>             | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 2753 Markt Piesting   |
| <b>Baujahr:</b>          | 1957                  |
| <b>Möbliert:</b>         | Voll                  |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 438,80 m <sup>2</sup> |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 725,41 m <sup>2</sup> |
| <b>Bäder:</b>            | 4                     |
| <b>WC:</b>               | 5                     |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                     |
| <b>Stellplätze:</b>      | 3                     |
| <b>Keller:</b>           | 120,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 1.390.000,00 €        |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

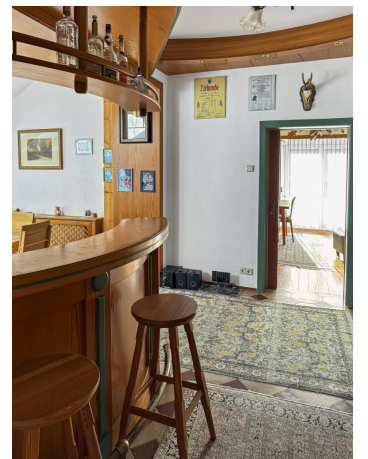


### LL.B. Niki Gold

Niki Gold Immobilien  
Gartensiedlung 18  
7344 Stoob

T +43 664 422 4040  
H +43 664 422 4040

























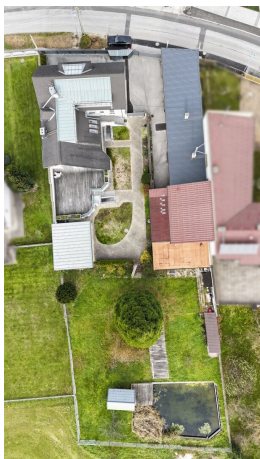
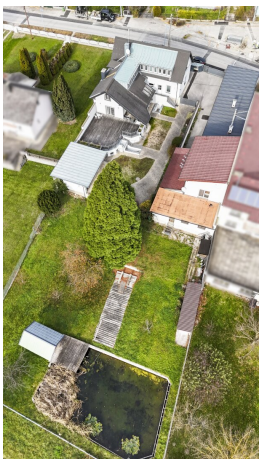
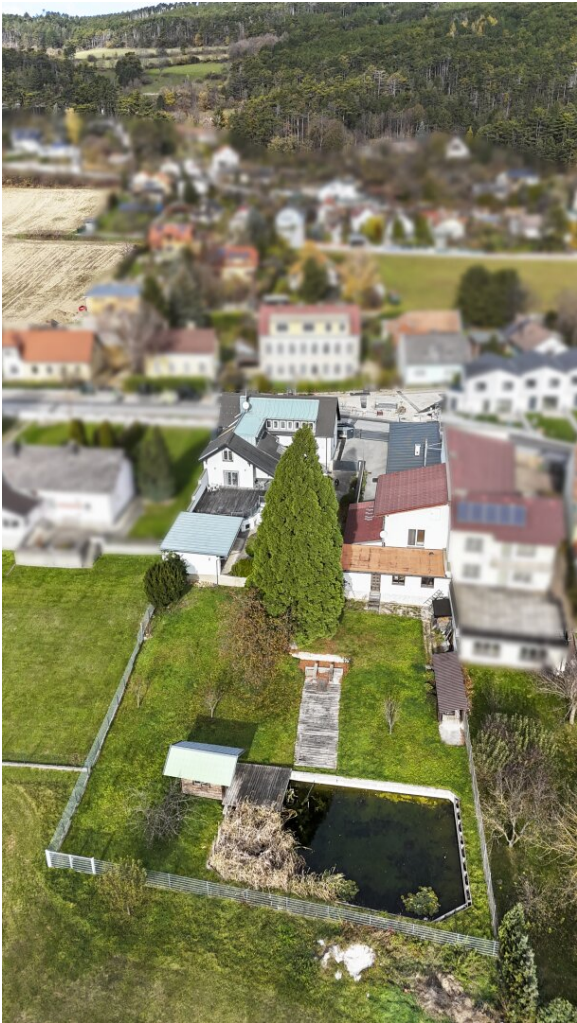










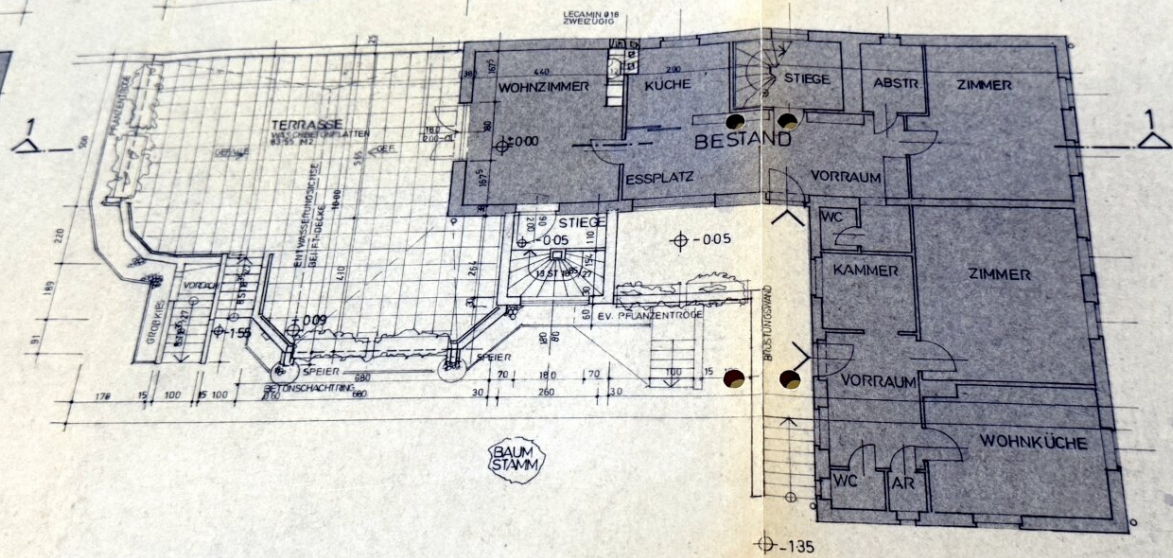




OSTANSICHT  
M = 1:100

SÜDANSICHT  
M = 1:100

ZUBAU



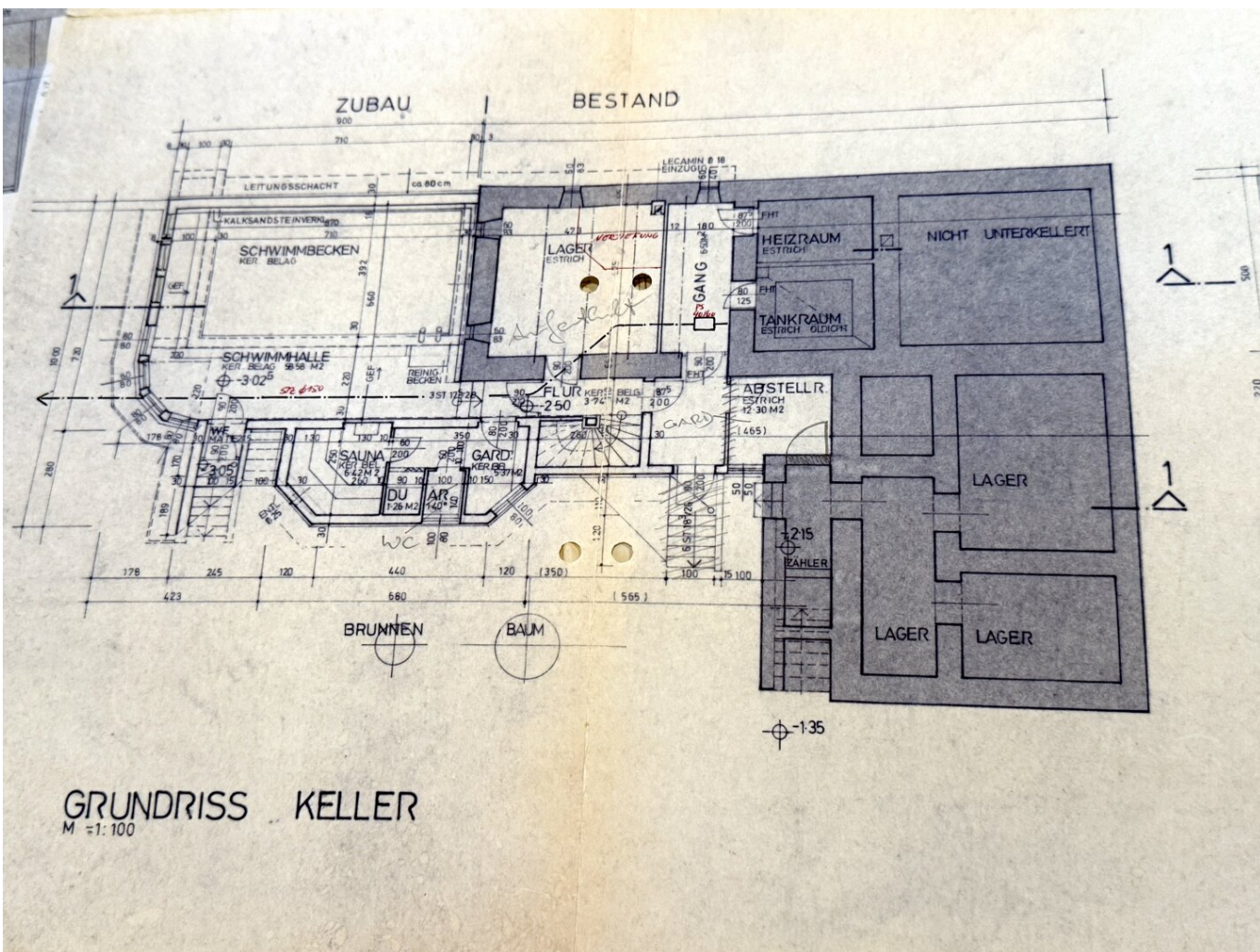
GRUNDRISS ERDGESCHOSS  
M = 1:100

M = 1-100

This is a detailed architectural floor plan of a residential building, oriented with the entrance at the top. The plan includes the following rooms and features:

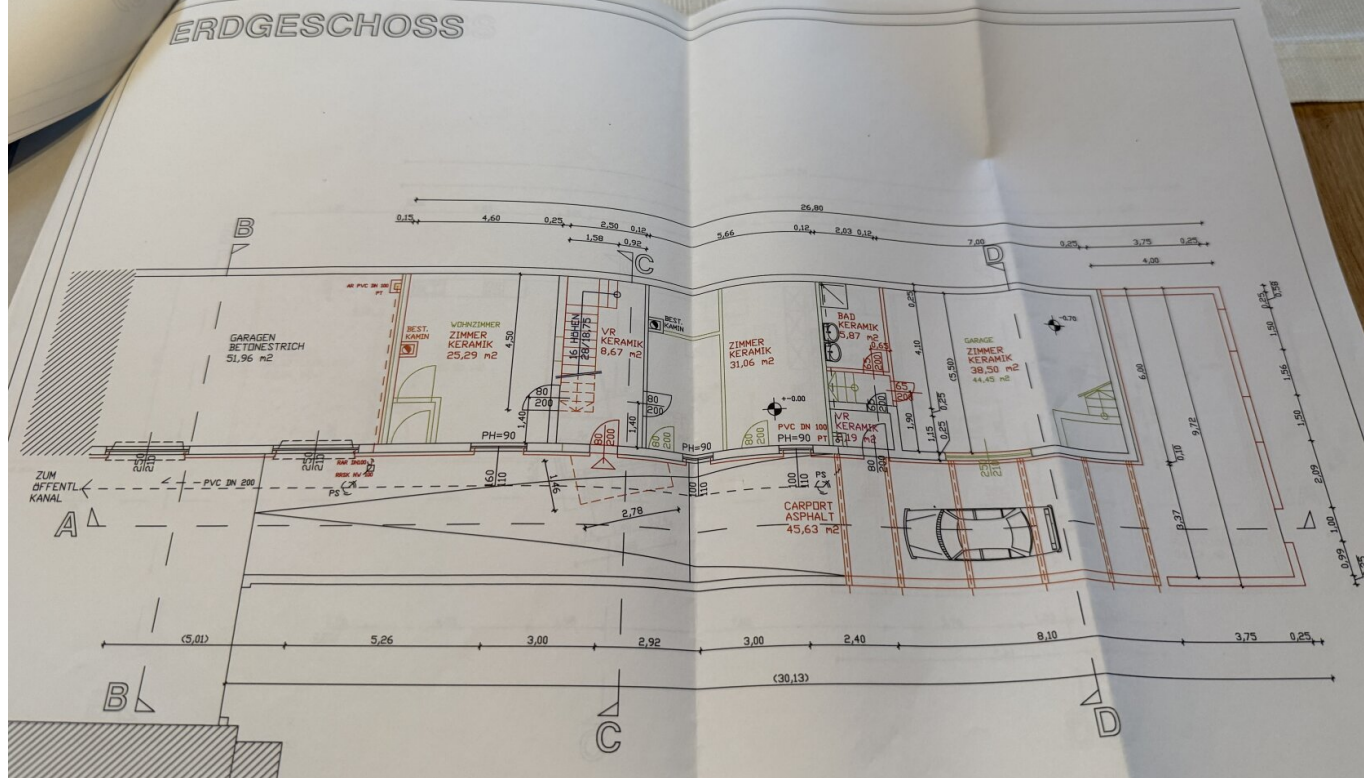
- Entrance:** Located at the top center, with a set of stairs leading down into the main living area.
- Living Area (Wohnraum):** A large central room labeled "WOHNRAUM HOLZ FB" (wooden floor) with a fireplace on the left wall and a large window on the right.
- Sleeping Area (Schlafzimmer):** A large room at the bottom labeled "SCHLAFZIMMER HOLZ FB" (wooden floor) with a fireplace on the left wall and a large window on the right.
- Bathroom (Bad):** A room labeled "BAD KER. PL." (keramische Platten - ceramic tiles) located between the living and sleeping areas.
- Bedrooms (Zimmer):** Two rooms labeled "ZIMMER PVC" and "ZIMMER HOLZ FB" are located on the right side of the plan.
- Storage (Abstell.):** Two storage areas labeled "ABSTELL. ESTRICH" (concrete floor) and "ABST. R. PVC" are located on the left side of the plan.
- Other Rooms:** A "KABINETT HOLZ FB" (wooden floor) is located near the entrance, and a "DIELE" (hallway) runs through the center of the plan.
- Dimensions:** The plan includes numerous dimensions in millimeters (e.g., 3000, 2000, 1500) and centimeters (e.g., 80, 125, 170) for room sizes and wall thicknesses.
- Stairs:** A set of stairs is shown at the top center, and another set is shown at the bottom right.
- Windows:** Large windows are shown on the right side of the plan, and smaller windows are shown on the left side.
- Doors:** Doors are shown leading into and out of the rooms, with some labeled "TÜR" (door).
- Labels:** The plan is labeled with "ZUR GÄNZE BESTAND" (entire contents) at the top left and "120 170" at the bottom right.

 $M = 1:100$



GRUNDRISS KELLER  
M 1:100

# ERDGESCHOSS



[illegible]

## Objektbeschreibung

### Exklusives Anwesen am Land mit 2 Wohnhäusern mit Hallenbad, Jagdstüberl, Kaminzimmer und Teich – Ein Rückzugsort der Extraklasse

Dieses unverwechselbare Anwesen befindet sich inmitten einer malerischen ländlichen Idylle in Markt Piesting, umgeben von Hügeln und weitläufigen Feldern, die zu jeder Jahreszeit ein unverwechselbares Bild der Natur bieten. Das großzügige Grundstück erstreckt sich über 3.199 m<sup>2</sup>, davon sind 2.200 m<sup>2</sup> als Bauland ausgewiesen. Hier finden Sie absolute Ruhe und Abgeschiedenheit, während Sie gleichzeitig nur wenige Minuten von allen wichtigen Annehmlichkeiten entfernt sind. Dieses Anwesen bietet nicht nur Raum für individuelle Entfaltung, sondern auch für Ihre Projekte – ob Hobbygärtner, Fischzucht, Jäger, Autosammler oder als Anlageobjekt.

### Objektdetails

Das Anwesen besteht aus zwei Wohnhäusern mit insgesamt **438,8 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und **725,41 m<sup>2</sup> Nutzfläche**. Die Gebäude sind so gestaltet, dass sie als drei separate Wohneinheiten genutzt werden können, aber auch als zwei separate Wohneinheiten – perfekt für Großfamilien oder als Mehrgenerationenhaus. Die zwei Wohneinheiten in einem Haus sind miteinander verbunden, sodass Sie die Option haben, entweder die Trennung beizubehalten oder sie nach Belieben zu vereinen.

#### Haus 1 – Eine Wohlfühloase für Individualisten

Dieses Wohnhaus mit einer Wohnfläche von ca 255 m<sup>2</sup> gliedert sich aktuell in eine Wohneinheit mit Keller, Erdgeschoss und Obergeschoss und eine separate Wohneinheit im Erdgeschoss.

#### Wohneinheit mit 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Hallenbad, Wellnessbereich und Keller

- **Erdgeschoss:** Von einem Vorraum aus können Sie hier alle Räumlichkeiten begehen. Das absolute Highlight ist das liebevoll eingerichtete Jagdstüberl mit direktem Zugang auf die **große Holzterrasse** mit über 80 m<sup>2</sup>, ideal für Grillabende und sonnige Stunden. Der Wintergarten, der liebevoll hinzugebaut wurde, erweitert das Esszimmer und bietet einen atemberaubenden Blick in die Natur. Eine gut ausgestattete Küche und ein praktisches WC runden das Erdgeschoss ab.
- **Obergeschoss:** Eine elegante Holzterrasse führt zu den 3 Schlafzimmern, die Ihnen viel

Platz für Ihre persönliche Entfaltung bieten. Zwei **begehbare Kleiderschränke**, ein Badezimmer mit WC und ein weiteres Zimmer, das als Büro Hobbyraum genutzt werden kann, bieten hohen Komfort.

**Der Wellnessbereich im Keller** ist ein wahres Highlight des Hauses. Hier erwartet Sie ein **Hallenbad** mit einer Gegenstromanlage und einer Entfeuchtungsanlage – ideal für Erholung nach einem anstrengenden Arbeitstag. Das **Schwimmbcken** misst 7 x 4 Meter und hat eine Tiefe von 1,5 Metern – ein wahres Luxusmerkmal auf diesem Anwesen. Eine Sauna, ein WC und eine Dusche sorgen für eine zusätzliche Wohlfühlatmosphäre. Das **liebevoll gestaltete Kaminstüberl** im Keller ist der perfekte Ort, um den Abend bei einem Glas Wein oder mit einem Buch gemütlich ausklingen zu lassen. Die weitere Kellerräumlichkeiten können als praktische Einlagerungsräume genutzt werden. In den Keller bzw. in das Hallenbad gelangt man über eine Wendeltreppe weg vom Jagdstüberl im Erdgeschoss oder über zwei Eingänge im Hof bzw. Garten.

### **Wohneinheit im Erdgeschoss mit 75 m²**

Die zweite Wohneinheit dieses Wohnhauses bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Nutzung. So wie sie aktuell ausgelegt ist, kann sie separat genutzt werden da ein eigener Eingang vorhanden ist. Die Einheit lässt sich jedoch problemlos wieder mit dem Haupthaus verbinden, wodurch sich die Wohnfläche erweitern und an die Bedürfnisse einer größeren Familie anpassen lässt. Die Raumaufteilung dieser Wohneinheit ist praktisch und komfortabel: Ein Vorraum empfängt Sie, gefolgt von einem Schlafzimmer und einem WC mit Dusche. Der großzügige Wohn- und Essbereich, der nahtlos in die Küche übergeht, bildet das Herzstück dieser Wohneinheit. Hier können Sie gemeinsam kochen, essen und entspannen – ein Ort, der zum Verweilen einlädt. Weiters steht Ihnen hier ein großzügiges Badezimmer zur Verfügung.

Für angenehme Wohlfühlatmosphäre sorgt im gesamten Wohnhaus die **Fußbodenheizung** im Erdgeschoss, die besonders in den kälteren Monaten für eine gleichmäßige und behagliche Wärme sorgt. Die **Gaszentralheizung** sowie die **Ölheizung** stellen sicher, dass Sie den Komfort nach Ihren Wünschen anpassen können.

Das Wohnhaus wurde in den letzten Jahren kontinuierlich renoviert und modernisiert, um den aktuellen Standards gerecht zu werden. So wurde im Jahr 2005 die **Fassade mit Wärmedämmung** versehen, wodurch eine bessere Energieeffizienz erzielt wurde. 2010 wurden die **Fenster** durch moderne Modelle mit Sicherheitsgriffen ersetzt, die nicht nur für mehr Sicherheit, sondern auch für eine bessere Dämmung sorgen. Zudem wurde das **Dach** vollständig saniert: Es wurde ein **zweischaliges, durchlüftetes Kaltdach** mit einer **20 cm starken Wärmedämmung** verbaut, was sowohl den Komfort als auch die Energieeffizienz des Hauses erheblich verbessert. Diese Sanierungen garantieren nicht nur ein behagliches Wohnen, sondern auch eine nachhaltige Nutzung des Anwesens.

## Haus 2 – Ideal für Ihre Gäste oder als separate Wohneinheit

Das zweite Haus bietet ebenfalls eine großzügige **Wohnfläche von ca 184 m<sup>2</sup>** und wurde in den letzten Jahren umfassend saniert. Das Dach wurde 2021 neu eingedeckt und gedämmt, die Fassade 2021 mit hochwertiger Wärmedämmung versehen. Einige Räume sind noch in der finalen Sanierungsphase und bieten Ihnen die Möglichkeit, den letzten Schliff nach Ihrem Geschmack zu gestalten.

- **Erdgeschoss:** Ein praktischer Vorraum empfängt Sie, gefolgt von einem Zimmer mit Dusche und Handwaschbecken und separaten WC (wurde davor als Massagepraxis genutzt). Die **Küche mit Wohn- und Essbereich** ist großzügig geschnitten und ideal für gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Der Hauswirtschaftsraum sorgt für zusätzlichen Stauraum, und ein weiteres Zimmer, das derzeit noch nicht fertiggestellt ist, bietet Ihnen viel Potenzial für Ihre individuellen Ideen.
- **Obergeschoss:** Im Obergeschoss befinden sich ein weiteres Zimmer und ein Badezimmer, die teilweise noch fertiggestellt werden müssen, aber ausreichend Platz für Ihre kreative Entfaltung bieten.

## Außenbereich und zusätzliche Highlights

Ein absolutes **Highlight** des Anwesens sind die fünf **Garagenplätze**, die ausreichend Platz für mehrere Fahrzeuge oder sogar Hobby-Projekte bieten. Darüber hinaus gibt es **drei Außenstellplätze**, die weiteren Komfort bieten. Im Nebengebäude befindet sich noch ein Abstellraum wo sie Gartengeräte einlagern können, sowie ein Zerwirkraum für Jäger mit Kühlzelle. Die **große Gartenfläche** lädt zum Entspannen und Gärtnern ein, und der gesamte Gartenbereich wird durch den **Teich mit Gartenhütte** perfekt abgerundet. Der Teich wurde hochwertig mit **Lehm ausgelegt** und wird mit **Grundwasser versorgt**, was ihn nicht nur optisch zu einem Schmuckstück macht, sondern auch die **Fischzucht** ermöglicht. Hierfür wurde extra ein Becken errichtet. Die Gartenhütte bietet einen weiteren Rückzugsort, um den Blick auf den Teich zu genießen und die Natur zu erleben.

Das Anwesen ist mit **Sicherheitskameras**, **Bewegungsmeldern** und einem **elektrischen Einfahrtstor** ausgestattet, was für Sicherheit und Komfort sorgt. Auch das **Grundstück** ist so großzügig, dass eine **Aufteilung** in zwei separate Parzellen möglich ist, falls Sie das Anwesen in zwei unabhängige Einheiten unterteilen möchten.

Ein großer Vorteil ist außerdem, dass alle drei Wohneinheiten über separate Anschlüsse für Strom, Wasser und Heizung verfügen, was eine einfache und transparente Abrechnung für jede Einheit ermöglicht.

## Fazit

Dieses einzigartige Anwesen ist ein wahrer Traum für all jene, die ein Leben im Einklang mit der Natur suchen und gleichzeitig Wert auf Komfort und Exklusivität legen. Mit seiner großzügigen Wohnfläche, dem Wellnessbereich, den luxuriösen Ausstattungsmerkmalen und den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten bietet es nicht nur eine Heimat, sondern ein **lebenslanges Refugium**. Ob Sie das Anwesen als **Mehrgenerationenhaus**, als **Eigentum für mehrere Parteien** oder als **luxuriösen Rückzugsort** nutzen – hier finden Sie alles, was das Herz begehrt. Lassen Sie sich von der Schönheit dieses Ortes verzaubern und erleben Sie Ihr neues Leben in diesem einzigartigen Landhaus!

## Mein Service

Ich lade Sie herzlich ein, dieses außergewöhnliche Anwesen bei einer persönlichen Besichtigung kennenzulernen. Lassen Sie sich von den vielen Vorteilen dieses einzigartigen Objekts überzeugen.

**Rufen Sie mich jetzt an: +43 664 4224040**

**Niki Gold | Immobilienfachberaterin mit Herz**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <2.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <4.500m

### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <2.500m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <9.500m

### Sonstige

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <4.000m  
Polizei <4.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap