

## **Weitläufiges, saniertes Anwesen mit Hallenbad und Panoramablick in Ruhelage**



**Objektnummer: 6019/97**

**Eine Immobilie von Immoteam 21 GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5721 Piesendorf
<b>Baujahr:</b>	1978
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	413,14 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	200,92 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 78,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,99
<b>Kaufpreis:</b>	2.750.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Kerstin Desalla**

DESALLA House & Home GmbH  
Kitzsteinhornstraße 43  
5700 Zell am See











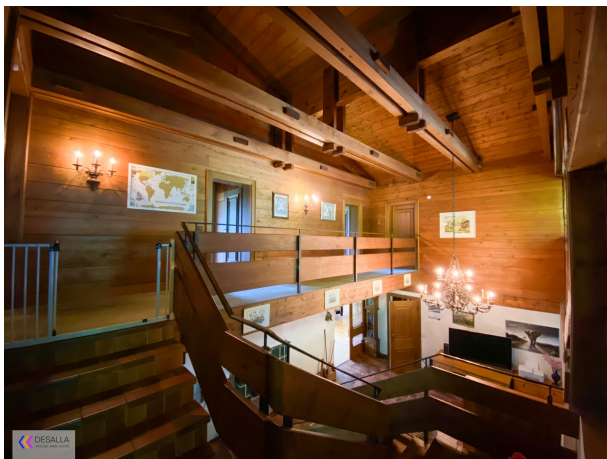
DESALLA  
HOUSE AND HOME



DESALLA  
HOUSE AND HOME



DESALLA  
HOUSE AND HOME



# Objektbeschreibung

## Weitläufiges, saniertes Anwesen mit Hallenbad und Panoramablick in Ruhelage

### Eckdaten auf einen Blick

- **Kaufpreis:** 2.750.000,00 €
- **Grundstücksfläche:** ca. 4.467 m<sup>2</sup> (davon verbaubare Fläche: ca. 4.117 m<sup>2</sup>)
- **Wohnfläche:** ca. 413 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 6
- **Sanitäreinrichtungen:** 4 Badezimmer, 3 separate WCs
- **Heizung:** Pelletheizung (ausgeführt als Fußboden-/Zentralheizung)
- **Parken:** Großzügige Garage sowie zusätzliche Außenstellplätze
- **Zustand:** Umfassend saniert (2022), sofort bezugsfertig

### Objektbeschreibung und Ausstattung

- **Raumaufteilung & Wohnbereich:** Die Liegenschaft bietet mit einer Wohnfläche von rund 413 m<sup>2</sup> ein großzügiges Platzangebot. Die insgesamt 6 Zimmer, 4 Bäder und 3 WCs ermöglichen eine flexible Raumaufteilung für unterschiedliche Nutzungsanforderungen und gewährleisten einen hohen Wohnkomfort.
- **Wellness & Sport:** Ein wesentliches Ausstattungsmerkmal der Immobilie ist das große, hauseigene Hallenbad, das eine ganzjährige Nutzung ermöglicht.
- **Außenbereich & Lage:** Das voll erschlossene Grundstück umfasst knapp 4.500 m<sup>2</sup> und bietet aufgrund seiner Größe ein hohes Maß an Privatsphäre. Die Außenanlagen werden durch eine ca. 46 m<sup>2</sup> große Terrasse sowie einen ca. 42 m<sup>2</sup> großen Balkon ergänzt. Die Liegenschaft befindet sich in einer absoluten Ruhelage mit Südausrichtung, wodurch ein unverbauter Panoramablick gewährleistet ist.
- **Zustand & Haustechnik:** Das Gebäude wurde im Jahr 2022 einer umfassenden Sanierung unterzogen und präsentiert sich in einem modernen, gepflegten Zustand.

Die Beheizung erfolgt zeitgemäß über eine Pellet-Fußbodenheizung.

**Zusammenfassung** Diese Liegenschaft zeichnet sich durch die seltene Kombination aus einer überdurchschnittlich großen, verbaubaren Grundstücksfläche in Ruhelage und einer sehr umfangreichen Ausstattung inklusive Hallenbad aus. Durch die kürzlich erfolgte Sanierung ist das Objekt ohne weitere Baumaßnahmen sofort beziehbar.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <2.000m  
Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

#### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Polizei <3.000m  
Post <3.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap