

**K3 - Großzügige, charmante Landhaus-Villa - durchdacht geplant! Herrliche weitläufige Gartenanlage in Ruhelage!**



**Objektnummer: 1258491**

**Eine Immobilie von K3 Immobilien Austria GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5152 Dorfbeuern
<b>Baujahr:</b>	2010
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	203,19 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6,50
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Garten:</b>	320,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	96,65 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	870.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

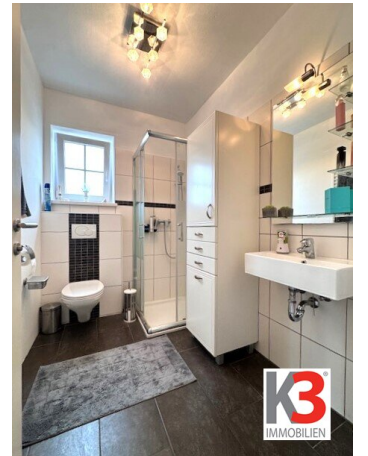
## Ihr Ansprechpartner



**Melanie Eder**

K3 Immobilien Austria GmbH  
Josef Schwer Gasse 9  
5020 Salzburg









# Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese wunderschöne Landhaus-Villa in sonniger Ruhelage!

In diesem Wohntraum können Sie und Ihre Familie großzügig und komfortabel leben.

## SO WOHNEN SIE HIER

### ERDGESCHOSS:

- **Eingang** - Der Eingangsbereich ist äußerst geräumig und bietet viel Platz für eine Hängegarderobe, Schränke und Kommoden (für Kleider und Schuhe, etc. ) sowie für eine Sitzgelegenheit zum Schuhe anziehen.
- **Flur** - Von der Garderobe aus führt ein breiter Flur weiter in Richtung Stiegenhaus, in den Wirtschaftsraum, in die Küche sowie durch eine Doppelflügelige Türe in den traumhaften Ess-/Wohnbereich. Im Flur können Kommoden oder Schränke noch leicht Platz finden, so, dass der Durchgang dennoch angenehm breit bleibt.
- **Gäste-Bad** - Sehr praktisch, gleich im Eingangsbereich, liegt dieses kleine Badezimmer mit Fenster. Es ist mit einem Waschbecken, einem Spiegel, einer Dusche, einem Handtuchrockner sowie einer Toilette ausgestattet. Sogar an ein Einbauradio wurde hier gedacht.
- **Küche** - Durchdacht geplant ist die traumhafte Wohnküche. Die hellen Fronten und die dunkle Arbeitsplatte verleihen der Küche ein edles Erscheinungsbild.

- **Speis** - Direkt von der Küche aus begehbar steht zum Verstauen der Vorräte dieser praktische Raum bereit.
- **Offener Ess-/Wohnbereich** - Durch die großen Balkontür-Fronten und die seitlichen Fenster dringt in diesen harmonisch gestalteten, knapp 60 m<sup>2</sup> großen Raum, viel Tageslicht. Der geräumige Essbereich, welcher sich auch wunderbar für große Tafelrunden anbietet, ist gleich angrenzend zur Küche platziert. Ein Kachelofen mit Sichtfenster, welcher mittig zwischen Ess- und Wohnzimmer steht, sorgt nicht nur für wohlige Wärme, sondern dient auch als dekorativer Raumteiler. Hinter diesem schönen Übergang befindet sich das Wohnzimmer - ein kuscheliger Bereich zum Fernsehen, Musik hören, Lesen - einfach zum Entspannen.
- **Wirtschaftsraum** - Dieser Raum verfügt über zwei Fenster zum Lüften. Die Waschmaschine und der Wäschetrockner stehen auf dem eigens dafür vorgesehenen Sockel. So können die Geräte angenehm be- und entladen werden. Zum Waschen der Schuhe, Stiefel, etc., wurde ein Waschtrog in diesem Raum installiert. Neben dem Wäscheständer ist auch noch genügend Platz für einen Hochschrank und Geräte wie Staubsauger & Co.
- **Büro** - Angrenzend zur Küche und Speis befindet sich hinter einer blickdichten Glastüre ein wunderschöner, 22 m<sup>2</sup> großer Raum mit direktem Zugang auf die Terrasse und in den Garten. Derzeit wird dieser Bereich als Homeoffice genutzt.

## **OBERGESCHOSS:**

- **Galerie** - Dieser ca. 9,5 m<sup>2</sup> große und nach oben hin offene Bereich führt rechterhand

in einen kleinen Vorraum, von welchem aus es in die beiden Kinderzimmer und das kleinere Badezimmer geht. Linkerhand führt die Galerie in das Gästezimmer und in den Schrankraum, von welchem aus es einerseits ins Elternschlafzimmer und andererseits ins große Eltern-Badezimmer geht.

- **Zwei Kinderzimmer mit je 14,40 m<sup>2</sup>** - In beide Zimmer dringt durch die großen Fenster viel Tageslicht. Diese zwei Räume bieten ausreichend Platz für je ein Bett, einen großen Wandschrank, einen großen Schreibtisch mit Bürostuhl, Kommoden, Regale und Konsolen.
- **Badezimmer ca. 5 m<sup>2</sup> mit Fenster** - Dieses Badezimmer liegt zwischen den beiden Kinderzimmern. Ausgestattet ist es mit einem Waschbecken inklusive Unterschrank, einem Spiegelschrank, einer Badewanne, einem Einbauradio, einem Handtuchhalter, sowie einer Toilette.
- **Gästezimmer** - Gut 13 m<sup>2</sup> ist dieses gemütliche Zimmer groß. Ein Doppelbett, eine Kommode mit Fernsehhecke sowie ein großer Wandschrank haben hier wunderbar Platz.
- **Schrankraum mit Fenster** - An beiden Längsseiten des Raumes bietet sich für große Kleiderschränke mit Türen und Laden Platz für die Garderobe.
- **Elternschlafzimmer** - Von diesem ca. 13 m<sup>2</sup> großen Raum aus führen zwei Terrassentüren auf einen halbrunden Balkon. Von hier aus bietet sich ein herrlicher

Blick auf den schönen, weitläufigen Garten.

- **Elternbadezimmer** - Zwei Fenster sorgen in diesem über 11 m<sup>2</sup> großen Badezimmer für viel Lichteinfall. Zur Ausstattung dieser Wellnessoase zählt ein Doppelwaschbecken inklusive Unterschrank, eine Badewanne, eine Walk-In-Regendusche, ein Handtrockner sowie ein Toilette. Ebenso wie in den anderen beiden Bädern wurde auch hier ein Einbauradio installiert.

#### **KELLER:**

- In den vier Räumlichkeiten, welche alle über Fenster verfügen, bietet das vollunterkellerte Haus in dieser untersten Etage viele Möglichkeiten: Zum Lagern und Verstauen, als Hobby- oder Bastelraum, für einen Wellness- und Saunabereich, als Fitnessraum, als Partyraum, ...u.v.m.

#### **GARTEN:**

- Der weitläufige, herrliche Garten mit Pool und mit seinen zwei gemütlichen Terrassen lädt ein zum Verweilen, Spielen, Entspannen, Feiern, etc. Auch für Haustiere wird genügend Auslauf geboten.

#### **PARKEN:**

- **Doppelgarage** - Neben dem Hauseingang liegt hinter einem elektrischen Rolltor die große Doppelgarage, in welcher zwei große Autos bequem geparkt werden können. Eine Türe führt von diesem Bereich aus direkt ins Haus. Eine weitere Türe führt direkt in den hinteren Garten mit seinem Geräteschuppen.

- **Stellplatz und Auffahrt** - Seitlich, vor der Garage und auch entlang der Zufahrtsstraße können mehrere Autos geparkt werden.

#### **WEITERE INFO:**

- Das Haus verfügt über eine zentrale Staubsaugeranlage im Keller, im Erdgeschoss, im Obergeschoss sowie in der Garage.
- Zum Schutz vor Insekten sind Fliegenschutzgitter an den Fenstern montiert.

#### **WICHTIG:**

- Besichtigungen sind ab ca. 16.02.2026 möglich!!!

**Bei Ihrer FINANZIERUNG sind wir Ihnen gerne behilflich - Wir kooperieren auch mit deutschen BANKEN!**

**NEUGIERIG GEWORDEN? DANN FREUEN WIR UNS ÜBER EINEN GEMEINSAMEN BESICHTIGUNGSTERMIN MIT IHNEN!**

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.500m

Apotheke <6.000m

Klinik <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <5.000m

Polizei <6.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap