

**K3! Traumhafte Liegenschaft! Hochwertig ausgestattetes  
Einfamilienhaus mit Außenpool und großem  
Wellnessbereich!**



**Objektnummer: 1259016**

**Eine Immobilie von K3 Immobilien Austria GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                        |
|--------------------------|------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Einfamilienhaus |
| <b>Land:</b>             | Österreich             |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 5721 Piesendorf        |
| <b>Baujahr:</b>          | 2003                   |
| <b>Zustand:</b>          | Neuwertig              |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 243,41 m <sup>2</sup>  |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 96,00 m <sup>2</sup>   |
| <b>Zimmer:</b>           | 6                      |
| <b>Bäder:</b>            | 5                      |
| <b>WC:</b>               | 6                      |
| <b>Balkone:</b>          | 3                      |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                      |
| <b>Stellplätze:</b>      | 3                      |
| <b>Keller:</b>           | 137,67 m <sup>2</sup>  |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 1.890.000,00 €         |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                        |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

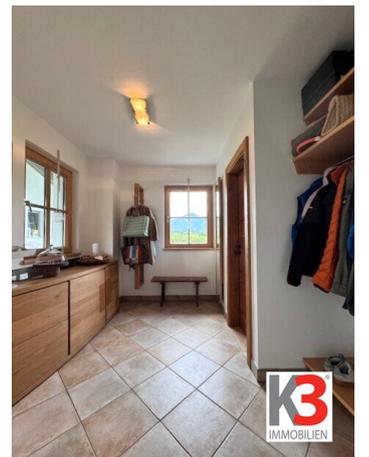
## Ihr Ansprechpartner



**Melanie Eder**

K3 Immobilien Austria GmbH  
Josef Schwer Gasse 9  
5020 Salzburg









## Objektbeschreibung

Auf einem knapp über 1.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück wurde im Jahr 2003 dieses Traumhaus in massiver Bauweise errichtet.

### Im Jahr 2022 wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Alle bestehenden Holzböden wurden ausgetauscht und durch einen wunderschönen Dielenboden ersetzt.
  
- Alle Innentüren wurden erneuert - außer in den Bädern und im Keller.
  
- Alle Armaturen und WCs wurden in den Bädern ausgetauscht.

### SO LEBEN SIE HIER:

Der Zugang zum Haus ist über eine versperrbare Gartentüre möglich (Hausklingel vorhanden). Darüber hinaus gibt es von der Garage aus einen direkten Zugang zum Hauseingang mit Vordach.

In der Hauseinfahrt vor der Doppelgarage haben zwei weitere Autos gut Platz.

### ERDGESCHOSS:

- Der großzügige Eingangsbereich - Dieser unterteilt sich zum einen in einen Windfang, welcher mit einem Bauernschrank, einem Schlüsselkasterl sowie einer schönen mit Filz gepolsterten Bank ausgestattet ist. Zum Anderen in einen Garderobenbereich mit zwei Fenstern, in welchem eine Kommode mit viel Stauraum sowie eine große und eine kleine Hängegarde, Ablagefächer für Schuhe, Taschen, Hüte, etc. für Ordnung

sorgen. Sogar ein Bankerl sowie ein Wandspiegel finden hier noch gut Platz.

- Gäste WC - Dieses befindet sich praktischerweise gleich im Garderobenbereich.
- Stiegenhaus - Ein großer Rundbogen trennt den Windfang zwar vom Stiegenhaus, lässt die beiden jedoch durch zwei fixe Glaselemente sowie eine Glastüre doch als Einheit erscheinen.
- Abstellraum/Speis - Dieser praktische Raum mit Fenster bietet Platz für einen Tiefkühler, Regale und Konsolen für Küchenutensilien und Vorräte.
- Koch-/Essbereich - Stilvoll, edel, hochwertig, funktionell und durchdacht - all dies trifft hier zu! Zwischen der Traumküche mit Kochinsel schafft ein Küchenhochschrank eine wunderschöne Verbindung zum großen Essbereich. Hier findet sich auch Platz für größere Tafelrunden. Eine große Fensterfront sowie eine doppelflügelige Balkontüre lassen den Raum schön mit Tageslicht durchfluten.
- Wohnzimmer - Ein großer Kachelofen schafft hier wiederum geschickt eine harmonische Verbindung hin zum Esszimmer. Links und rechts vom Kachelofen wurde jeweils eine Ofenbank platziert - also eine im Esszimmer und eine im Wohnzimmer. Auch in diesem großen, jedoch sehr gemütlichen Raum dringt durch die großen Balkontüren-Fronten viel Tageslicht herein. Vom Wohnzimmer, als auch vom Esszimmer aus geht es direkt hinaus auf die große Sonnenterrasse und in den herrlichen, weitläufigen Garten.

- Elternschlafzimmer - Dieses ist sehr geräumig und verfügt an zwei Wandseiten über Fenster. Viel Platz zum Verstauen bietet ein Einbauschränk, welcher sich über eine gesamte Wandlänge zieht. Das eigene Badezimmer ist direkt vom Schlafzimmer aus begehbar. Zur Ausstattung zählen ein Doppelwaschbecken, eine Badewanne, eine Dusche sowie eine Toilette.

## **OBERGESCHOSS:**

- Stiegenhaus - Dieser ca. 24 m<sup>2</sup> große Raum führt in die 3 Kinderzimmer, ins Büro sowie auf den knapp 7 m<sup>2</sup> großen, geschützten ostseitig ausgerichteten Balkon. Aufgrund der Größe des Stiegenhauses finden hier ein großer Tisch mit zwei Sitzbänken, ein Fauteuil sowie ein großes Regal gut Platz. Der Raum wirkt äußerst wohnlich und lädt ein zum Verweilen.
- Südwest-seitiges Zimmer 23,73 m<sup>2</sup> - Das größte Zimmer in diesem Geschoss verfügt über einen eigenen Zugang zum ca. 9 m<sup>2</sup> großen Balkon. Direkt vom Zimmer aus geht es ins eigene Badezimmer. Dieses ist, ebenso wie die Bäder in den anderen Kinderzimmern, mit einem Waschbecken, einer Dusche sowie einem separaten WC ausgestattet, welches durch eine Schiebetüre vom Bad getrennt ist.
- Südost-seitiges Zimmer 22,37 m<sup>2</sup> - Dieser Raum, wiederum mit eigenem Bad, wirkt durch das halbrunde Fenster besonders gemütlich. Auch hier gibt es einen direkten Zugang auf den eigenen ca. 5 m<sup>2</sup> großen Balkon.

- Nordwest-seitiges Zimmer 18,33 m<sup>2</sup> - Durch die Fenster an zwei Wandseiten dringt trotz nordseitiger Ausrichtung viel Tageslicht in den Raum. Mit dem Bad verhält es sich ebenso wie in den beiden anderen Kinderzimmern.
  
- Büro mit Fenster - Mit einer Größe von ca. 9,4 m<sup>2</sup> ist dieser Raum ein schöner und gemütlicher Arbeitsplatz. Der L-Förmige Schreibtisch bietet viel Ablage- und Arbeitsfläche. Zum Aufbewahren und Verstauen von Unterlagen & Co finden des Weiteren Hängeregale und Kommoden Platz.

#### **KELLER:**

- In diesem Geschoss befinden sich Waschküche, Technikraum sowie Abstell- bzw. Lagerräumlichkeiten.
  
- Außerdem lädt der großzügige und liebevoll gestaltete Wellnessbereich mit Sauna, Infrarot, Jacuzzi und Relaxbereich mit Liegemöglichkeiten zum Erholen und Entspannen ein.

#### **AUSSENBEREICH:**

- Der weitläufige Garten mit seinen schönen Terrassen (Ost-, Süd-, Westseite) und dem Naturpool ist pflegeleicht angelegt. Diese Gartenoase lädt ein zum Grillen, Verweilen, Spielen und Entspannen.

**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 <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <4.000m  
Polizei <2.500m  
Post <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap