ADNET | SOLO AM GRÜNLAND



Objektnummer: 523/1192

Eine Immobilie von Realwert- Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5421 Adnet
Baujahr:	1990
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	225,00 m²
Nutzfläche:	332,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Keller:	107,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 99,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,26
Kaufpreis:	1.500.000,00 €
Betriebskosten:	208,10 €
Heizkosten:	250,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Lainer

Realwert- Immobilientreuhand GmbH








REALWERT
Immobilientreuhand GmbH


REALWERT


REALWERT

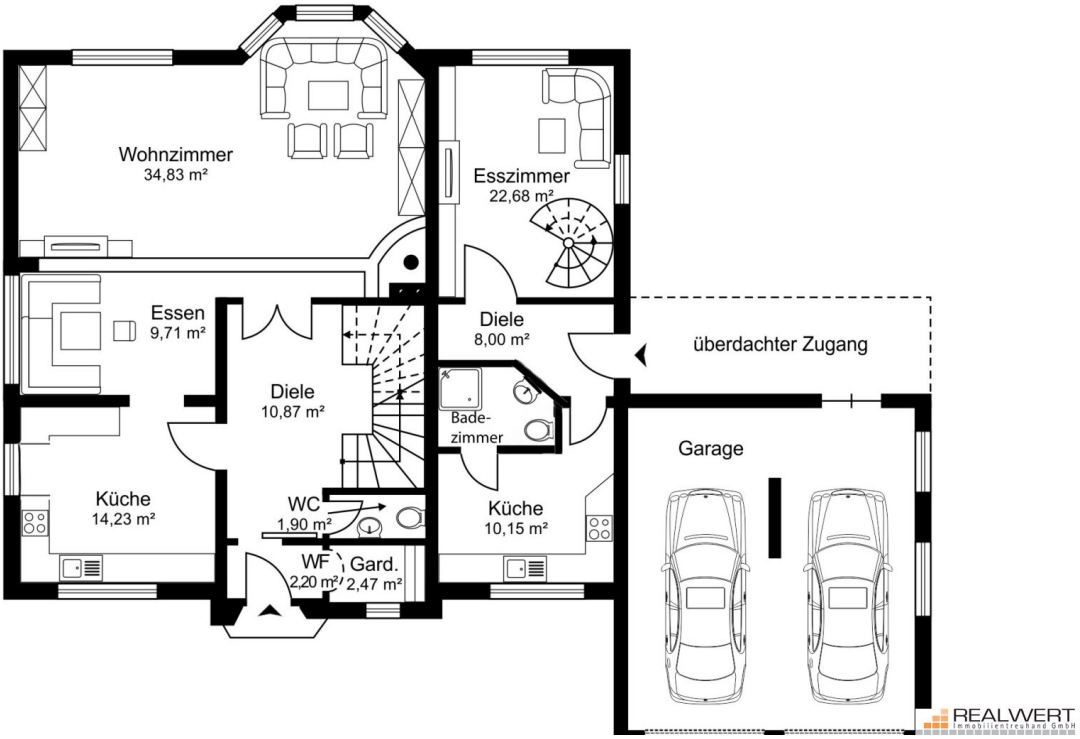

REALWERT
Immobilientreuhand GmbH

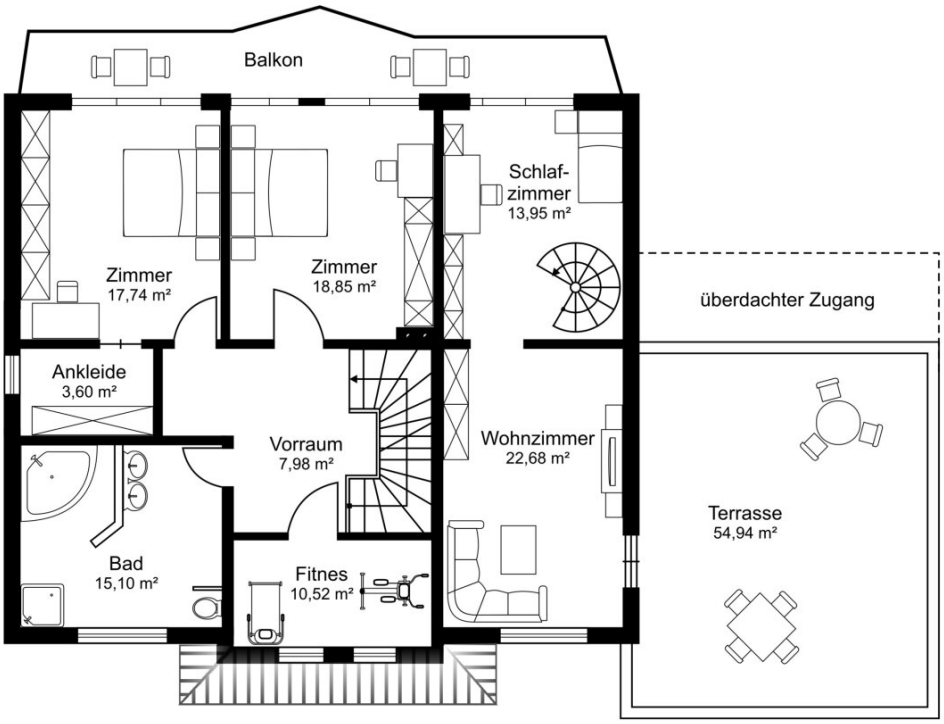




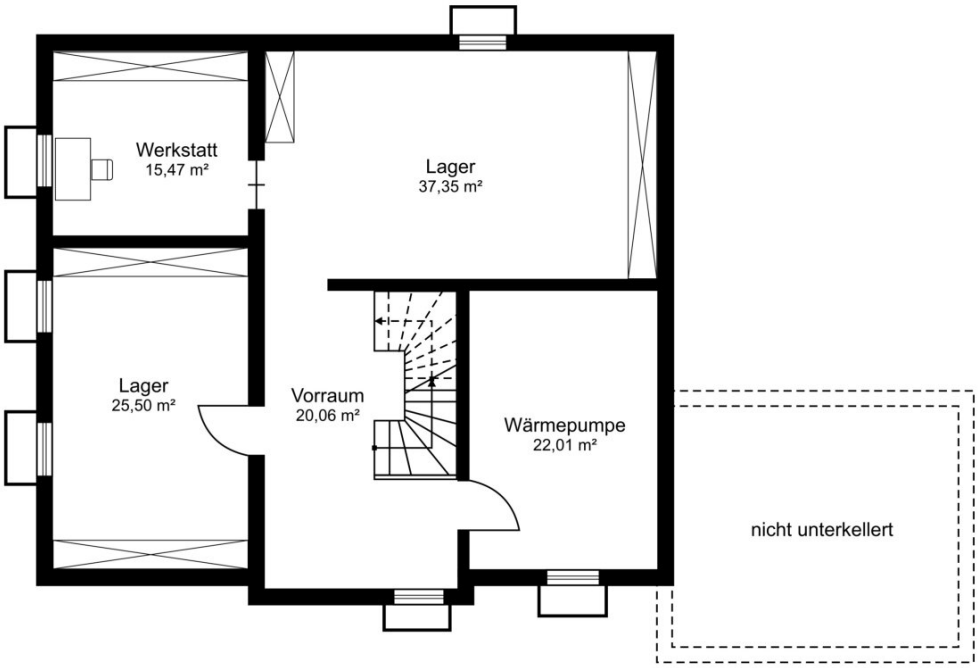

REALWERT
Immobilientreuhand GmbH


REALWERT


Wohnzimmer
34,83 m²
Esszimmer
22,68 m²
Essen
9,71 m²
Diele
10,87 m²
Diele
8,00 m²
überdachter Zugang
Bade-
zimmer
Garage
Küche
14,23 m²
WC
1,90 m²
Küche
10,15 m²
WF
2,20 m²
Gard.
2,47 m²
REALWERT



REALWERT
Immobilientreuhand GmbH



REALWERT
Immobilientreuhand GmbH

Objektbeschreibung

ADNET | SOLO AM GRÜNLAND

Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegertrakt

Allgemein

Zwischen Weite und Ruhe präsentiert sich dieses großzügige Einfamilienhaus in einer außergewöhnlich harmonischen Lage am Ortsrand von Adnet. Die Kombination aus klassischer Architektur, massiver Bauweise und weitläufigem Garten vermittelt ein Wohngefühl, das auf Dauer und Qualität ausgelegt ist – ideal für Menschen, die Raum, Struktur und Einzigartigkeit schätzen.

Bereits beim Eintreten spürt man, dass dieses Haus für gehobene Ansprüche konzipiert wurde. Großzügige Sichtachsen, ein natürlicher Lichteinfall und die klare Raumaufteilung schaffen eine Atmosphäre, die gleichermaßen Geborgenheit und Offenheit ausstrahlt.

Grundstück

Das Grundstück umfasst eine grundbücherliche Fläche 1.900 m² und überzeugt durch seine nahezu ebene und annähernd rechteckige Form, die eine vielseitige Nutzung erlaubt. Die großzügige Fläche bietet ausreichend Abstand zu Nachbargrundstücken und schafft damit ein hohes Maß an Privatsphäre.

Die aktuelle Widmung der gesamten Grundstücksfläche lautet auf „Bauland - erweiterte Wohngebiete“. Gemäß Auskunft der Gemeinde ist eine Baudichte bis zu einer GFZ von 0,6 zulässig; dies bei einer Bauhöhe von zwei oberirdischen Vollgeschoßen und eines Dachgeschoßes. Diese Parameter eröffnen im Hinblick auf zukünftige Erweiterungen oder Teilungen attraktive Möglichkeiten.

Haupthaus – zeitlose Eleganz

Im **Erdgeschoss** befindet sich der zentrale Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche. Französische Fenstertüren öffnen den Raum zur Terrasse und verbinden das Innere mit dem Garten – ein Ort, an dem sich das Familienleben ebenso entfalten kann wie gesellige Abende

mit Freunden. Die großzügige Diele empfängt Bewohner und Gäste mit Böden aus herrlichem Carrara-Marmor. Ein Gäste-WC ergänzt diese Ebene funktional und stilvoll.

Im **Obergeschoss** setzt sich das Gefühl von Großzügigkeit fort. Zwei Schlafräume mit optimaler Belichtung schaffen Rückzugsorte mit Grünblick. Ein weiteres Zimmer wird derzeit als Fitnessraum genutzt und kann rasch als drittes Schlafzimmer oder Büro adaptiert werden. Das Hauptbad überzeugt mit klarer Linienführung, Doppelwaschtisch, Dusche und eine großzügige Eck-Badewanne. Von den Schlafräumen gelangt man auf den vorgelagerten Südbalkon, der den Blick über den eigenen Garten und die angrenzende Grünlandschaft öffnet – ein Platz, an dem der Tag ruhig beginnen und entspannt ausklingen darf.

Das **Untergeschoss** ist voll ausgebaut und bietet mit mehreren Abstell- und Lagerräumen sowie einem separaten Technikraum reichlich Platz für Hauswirtschaft, Vorräte oder Hobbys. Die rationale Einteilung ermöglicht eine effiziente Nutzung ohne Kompromisse.

Einliegertrakt – Arbeiten, Wohnen, Gäste

Besonders attraktiv ist der eigenständige Einliegertrakt, dessen Zugang sich um 90 Grad versetzt zum Haupteingang befindet und welcher somit vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ob als Büro, Praxis oder Gästebereich – die durchdachte Aufteilung eröffnet flexible Optionen.

Im **Erdgeschoss** dieses Trakts liegen die Küche und das Badezimmer. Der südorientierte Wohnbereich verfügt über einen direkten Ausgang auf die Terrasse und in den Garten. Über eine gewendelte Treppe erreicht man das **Obergeschoss**, wo zwei weitere Zimmer miteinander verbunden sind: eines mit Balkonzugang nach Süden, das andere mit dem Zugang zu einer großzügigen Terrasse oberhalb der Garage. Diese Kombination aus Eigenständigkeit und Nähe zum Haupthaus macht den Trakt zu einer wertvollen Erweiterung – sowohl privat als auch beruflich nutzbar. Der nachträgliche Einbau eines Liftes ist möglich und wurde bei der Planung von vorneherein berücksichtigt.

Bauqualität und Konstruktion

Das Gebäude wurde in massiver Bauweise mit Einhängedecken aus Stahlbeton und Ziegelmauerwerk errichtet – ein Garant für Langlebigkeit und Stabilität. Balkone als Stahlbeton-Kragplatten, ein Pfettendachstuhl mit Ziegeldeckung sowie eine sorgfältig ausgeführte Fassade in weißem Reibeputz prägen das äußere Erscheinungsbild.

Die Fenster in französischer Sprossenoptik sind isolierverglast und unterstreichen den klassischen Charakter des Hauses. Ein Schiedel-Isolierkamin ermöglicht eine flexible

Beheizung.

Technik und Energie

Im Technikraum arbeitet eine moderne Grundwasser-Wärmepumpe, die für effiziente und umweltfreundliche Wärmeversorgung sorgt, wofür selbstverständlich ein eingetragenes Wassernutzungsrecht vorliegt. Ergänzt wird das System durch eine netzgekoppelte Photovoltaikanlage, die im Jahr 2023 nachgerüstet wurde. Die Anlage arbeitet mit einer dreiphasigen Überschusseinspeisung und einer Nennleistung von rund 5 kW – ideal zur Eigenstromnutzung und zur Reduktion der laufenden Energiekosten.

Garten und Außenflächen

Der Garten ist großzügig angelegt und vermittelt das Gefühl eines privaten Parks. Eingewachsene Sträucher, alte Bäume und gepflegte Rasenflächen schaffen ein harmonisches Gesamtbild. Die Terrasse vor dem Wohnbereich lädt zu entspannten Stunden im Freien ein, während die weitläufigen Außenflächen genügend Raum für Familie, Freizeit oder repräsentative Gartenfeste bieten. Ein kleiner Teich (Brunnen für die Grundwasser-Wärmepumpe) bildet ein weiteres Highlight im Garten – ein Ort der Ruhe, an dem sich Wasser, Licht und Natur zu einem besonderen Gesamterlebnis verbinden.

An der südöstlichen Grundstücksseite fließt ein kleiner Bachlauf, der dem Anwesen zusätzlichen Charme und Lebendigkeit verleiht. Schlichte Brücken führen darüber hinweg und verbinden die beiden Gartenteile miteinander. Am Ufer des Baches befindet sich ein liebevoll kleiner Sitzbereich; ideal als Feuerstelle für gemütliche Abende im Freien oder ein spontanes Grillen im Kreis von Familie und Freunden.

Die ebene Lage des Grundstücks unterstreicht den parkähnlichen Charakter – ruhig, sonnig und mit freiem Blick auf das angrenzende Grünland, auf welchem im Winter auch Langlaufloipen vorbeiführen. Hier entsteht jene Atmosphäre, die man nur schwer beschreiben, aber sofort spüren kann.

Parken und Zufahrt

Die großzügige Doppelgarage ist direkt an das Haus angebunden und ermöglicht einen komfortablen Zugang zu den Wohnbereichen. Sie bietet ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge sowie zusätzliche Lagermöglichkeiten. Die Dachfläche der Garage ist mit Bitumen eingedeckt und ist somit vorbereitet um als Terrassenbereich des angrenzenden Einliegertraktes zu

diesen.

Zustand

Das Gebäude präsentiert sich in einem dem Baujahr entsprechenden Gesamtzustand. Die technische Ausstattung ist voll funktionsfähig und wurde laufend gewartet. Sämtliche haustechnischen Anlagen befinden sich in ordentlichem Betrieb.

Optisch sind Modernisierungen – etwa bei Oberflächen, Farben oder Materialien vorzunehmen. Ebenfalls ist eine Zusammenlegung der beiden Wohneinheiten ohne großen Aufwand realisierbar.

Fazit

Dieses Haus in Adnet steht für klassische Architektur, solide Bauweise und eine Lage, die in dieser Form nur selten angeboten wird. Es bietet Raum für Menschen mit Anspruch – für Unternehmer, Ärzte oder Familien, die eine Immobilie suchen, die gleichermaßen Wohnkomfort, Stil und Zukunftssicherheit vereint.

Die Verbindung von Großzügigkeit, Funktionalität und Naturnähe schafft ein Wohnumfeld, das langfristig überzeugt – ein Ort, an dem man nicht nur wohnt, sondern ankommt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <2.500m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <5.500m
Universität <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.