

**Außergewöhnlich großzügige Wohnung mit Pool – ruhig & perfekt angebunden**



**Objektnummer: 6409/621**

**Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebminger**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kirchweg
Art:	Haus - Reihenendhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8071 Hausmannstätten
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	216,55 m²
Nutzfläche:	263,95 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Keller:	11,96 m²
Heizwärmebedarf:	C 66,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,36
Kaufpreis:	679.000,00 €
Betriebskosten:	350,00 €
Heizkosten:	150,00 €
USt.:	65,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Bernd Swoboda**





























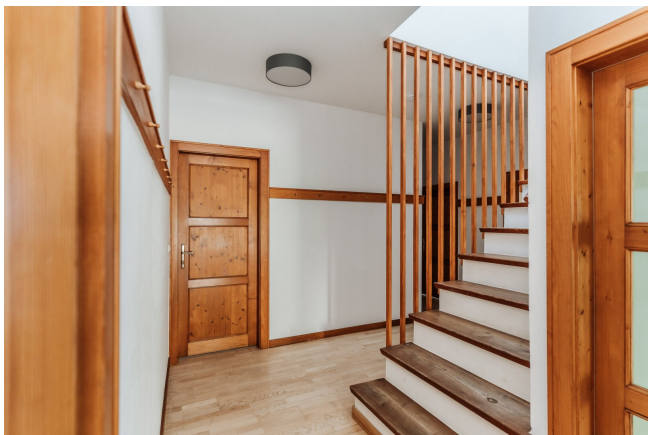












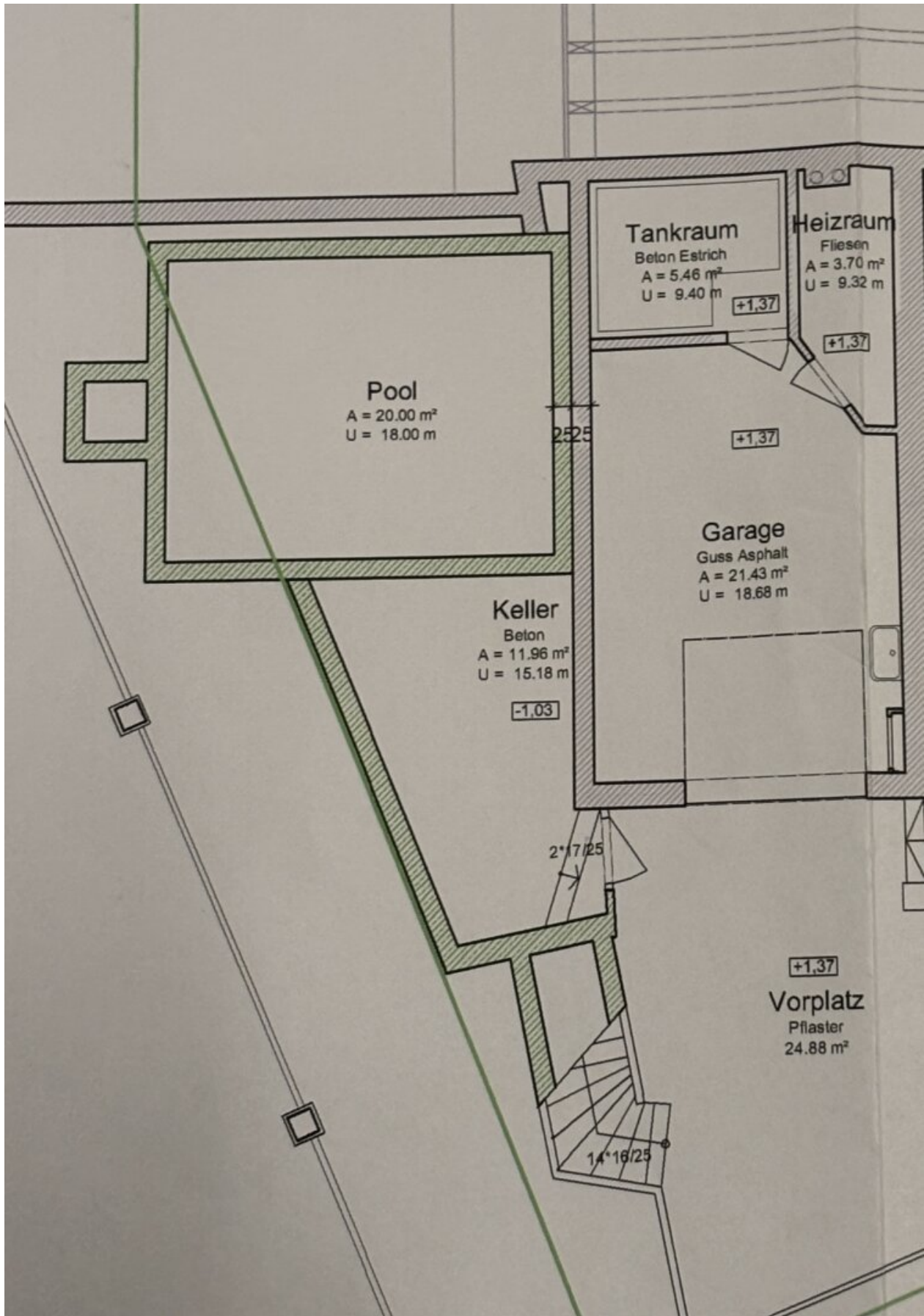


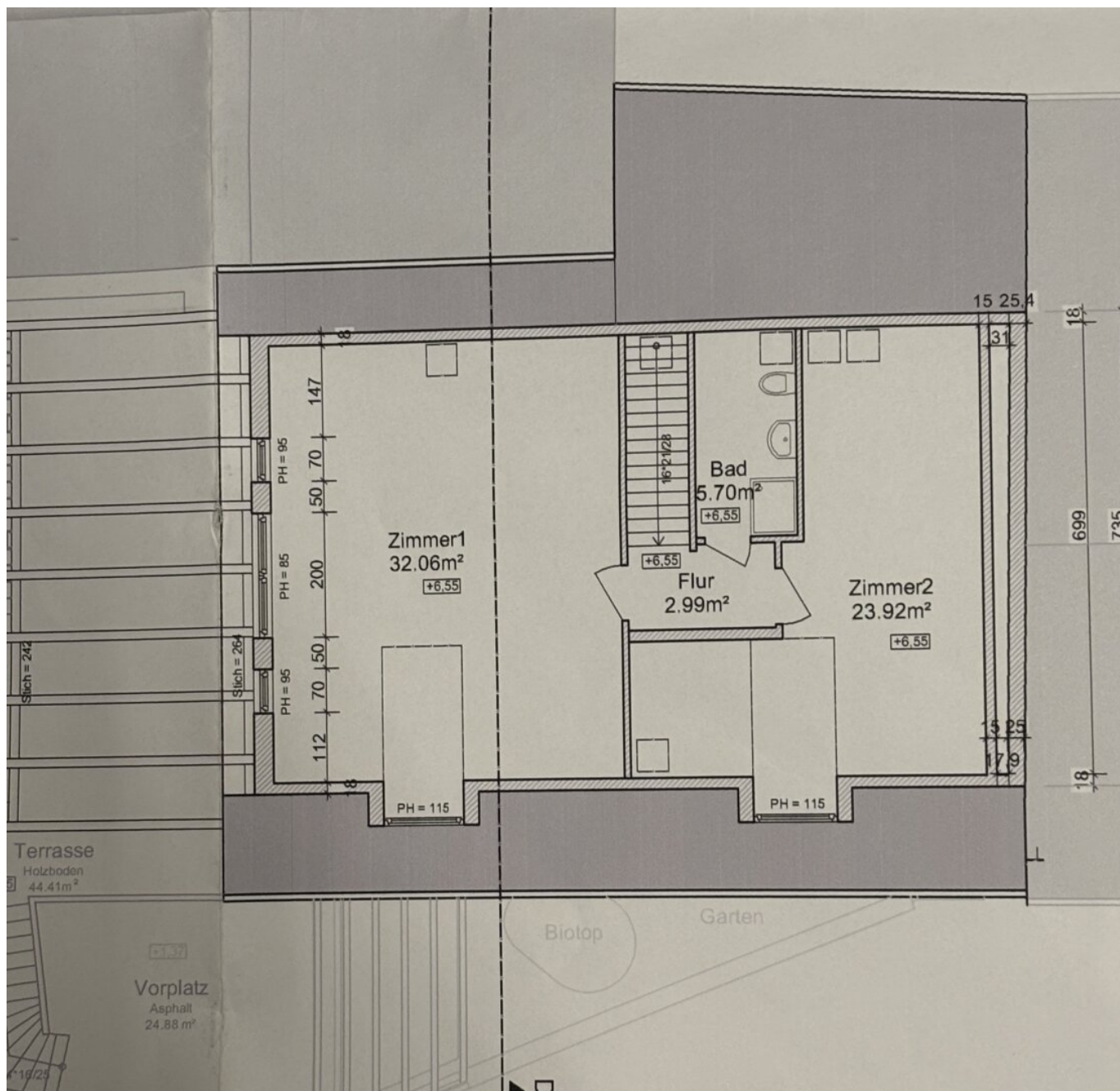




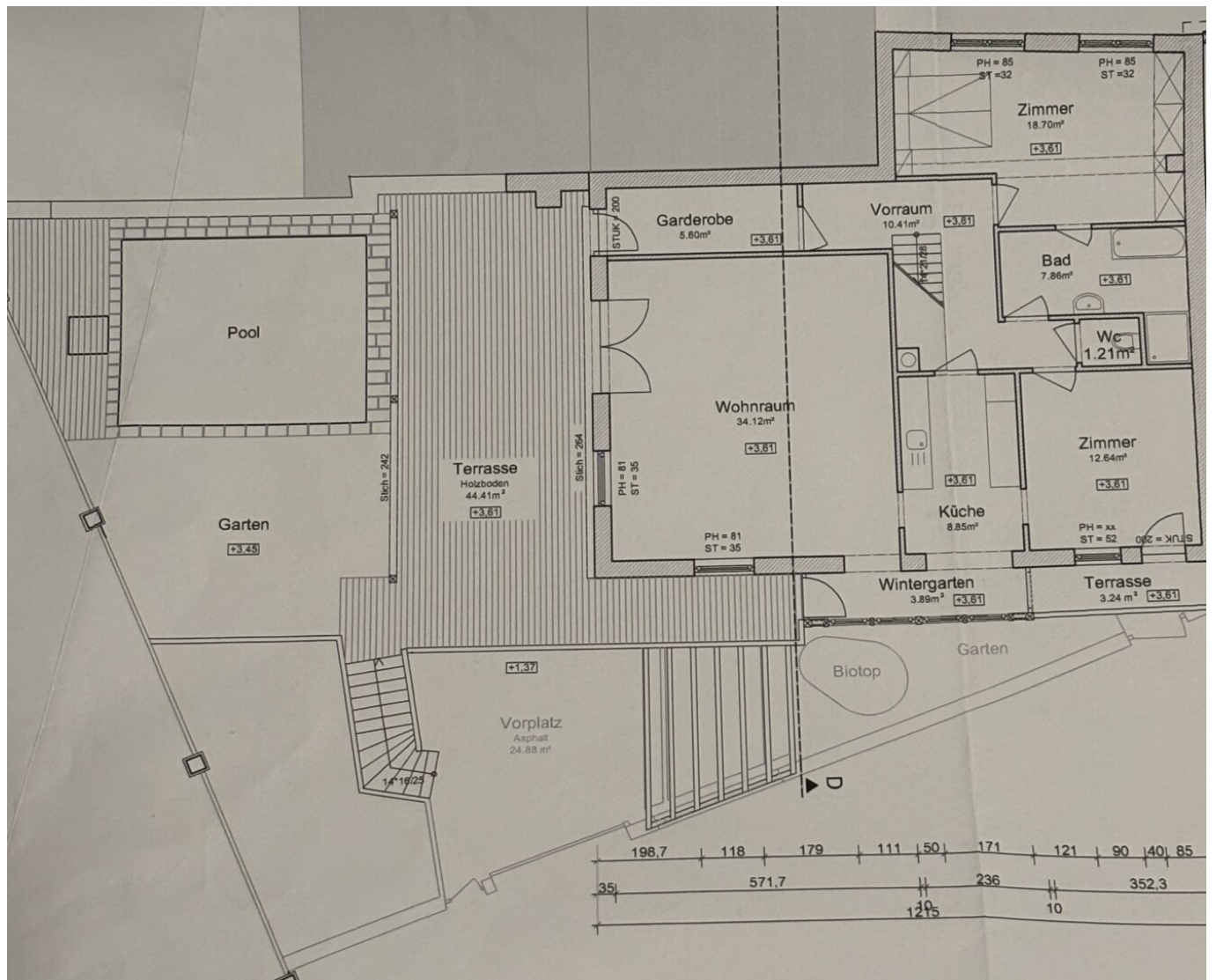












## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Wohnung mit Hauscharakter befindet sich in einem stilvoll sanierten Gebäude aus dem Baujahr ca. 1900, das vollständig entkernt und generalsaniert wurde. Die Sanierung sowie sämtliche Umbauarbeiten erfolgten unter architektonischer Planung und Bauaufsicht. Die letzte wesentliche Adaptierung wurde 2012 durchgeführt. Alle Maßnahmen sind vollständig dokumentiert.

Die Wohnung überzeugt durch eine großzügige Raumaufteilung mit sechs Zimmern, weitläufige Fensterflächen für ein lichtdurchflutetes Wohnambiente sowie eine hochwertige Ausstattung. Durch ihre Aufteilung und Außenflächen bietet sie ein Wohngefühl, das eher an ein Einfamilienhaus erinnert als an eine klassische Wohnung.

Der Pool, die ruhige Lage, die Garage sowie die ausgezeichnete Anbindung machen dieses Objekt zu einer absoluten Rarität im Raum Hausmannstetten.

### ***Wohnfläche & Raumangebot***

- 6 Zimmer – flexibel nutzbar (Wohnen, Schlafen, Arbeiten, Gäste)
- Großzügige Wohn- und Aufenthaltsbereiche
- Große Fensterflächen für optimale Belichtung
- Zwei vollwertige Badezimmer inkl. WCs
- Durchdachte Grundrisslösung mit klarer Trennung von Wohn- und Rückzugsbereichen

### ***Ausstattung & Highlights***

- ? Moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten



- ? 2 Bäder + WCs, zeitlos und hochwertig ausgestattet
- ? Pool zur exklusiven Nutzung
- ? Garage
- ? Fernwärme-Heizung – effizient und nachhaltig
- ? Massivbauweise
- ? Ruhige Wohnlage mit hoher Lebensqualität
- ? Sehr guter, bezugsfertiger Gesamtzustand

### ***Sanierung & Bauqualität***

- Ursprüngliches Baujahr des Gebäudes: ca. 1900
- Komplette Entkernung & Generalsanierung
- Architektonisch geplant und umgesetzt
- Letzte größere Veränderungen: 2012
- Lückenlose Dokumentation aller Umbau- und Sanierungsmaßnahmen vorhanden

Die Wohnung befindet sich in einem ausgezeichneten Zustand, ohne Investitionsbedarf

### ***Fazit***

Diese Wohnung ist ein echtes Unikat:

Großzügig wie ein Haus, hochwertig saniert, mit Pool, Garage und bester Anbindung. Eine Immobilie für Menschen, die Raum, Qualität und Ruhe suchen – ohne auf Urbanität verzichten zu wollen.

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <10.000m

Krankenhaus <8.750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <2.500m

Universität <8.500m

Höhere Schule <9.750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <5.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <250m

#### **Verkehr**

Bus <250m



Straßenbahn <6.750m

Autobahnanschluss <3.750m

Bahnhof <4.250m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap