

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 m ²
Nutzfläche:	263,95 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Keller:	11,96 m ²
Heizwärmebedarf:	C 66,00 kWh / m ² * 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

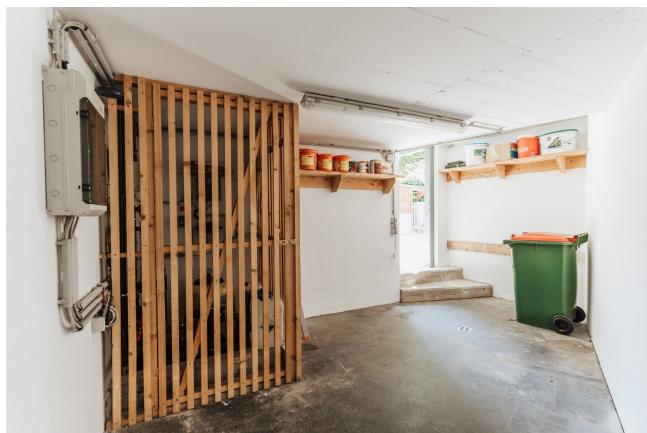


Bernd Swoboda











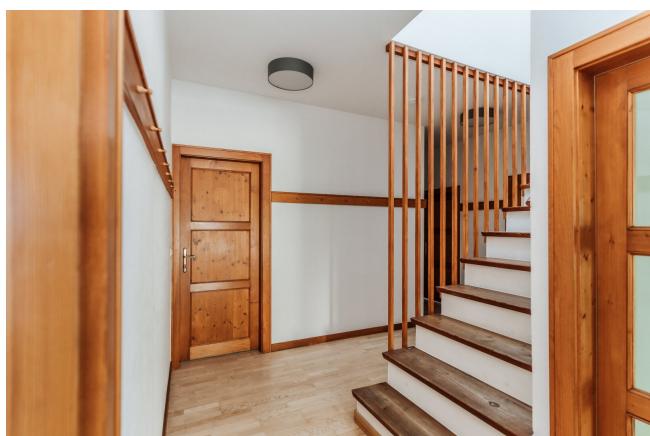








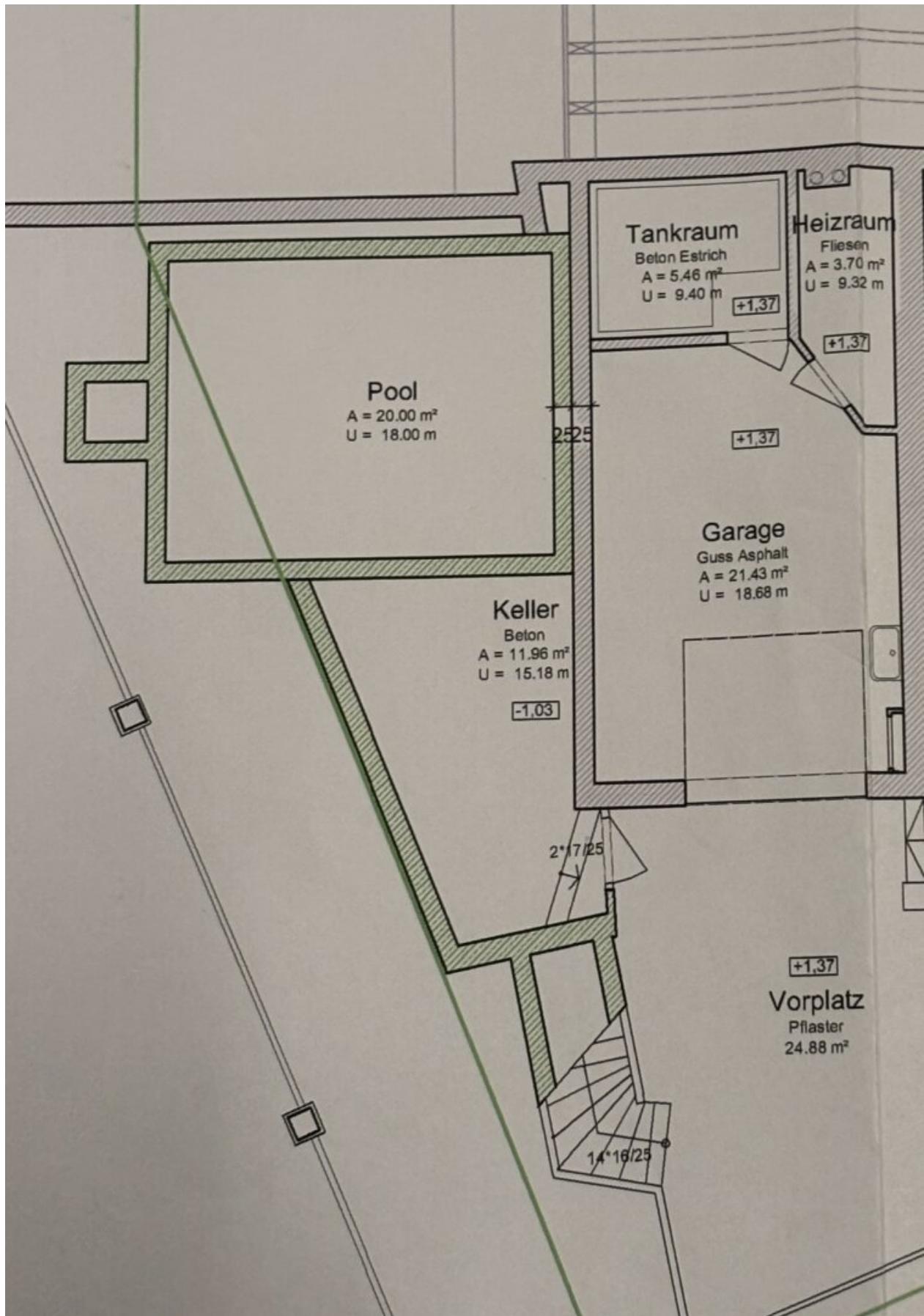


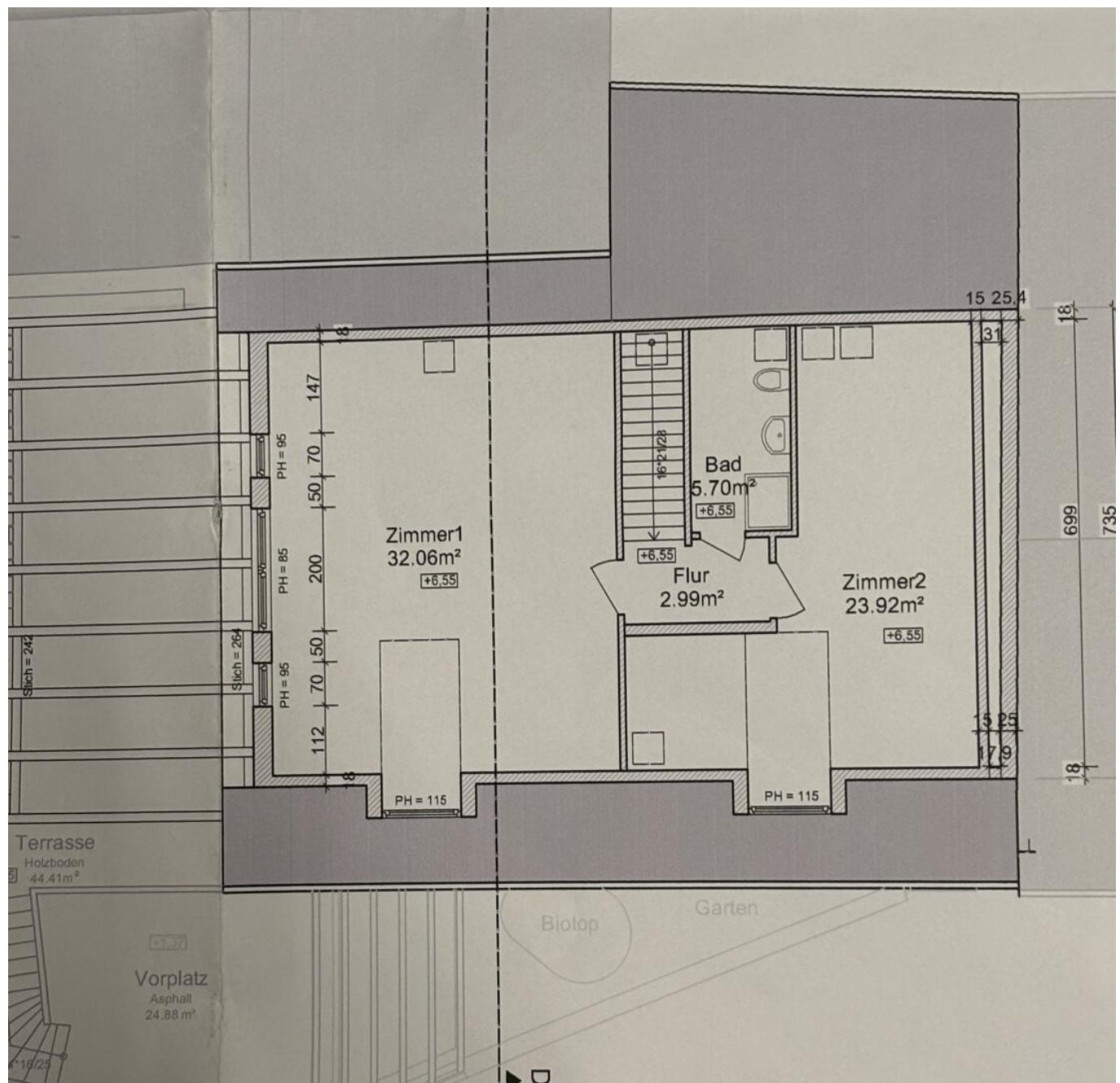


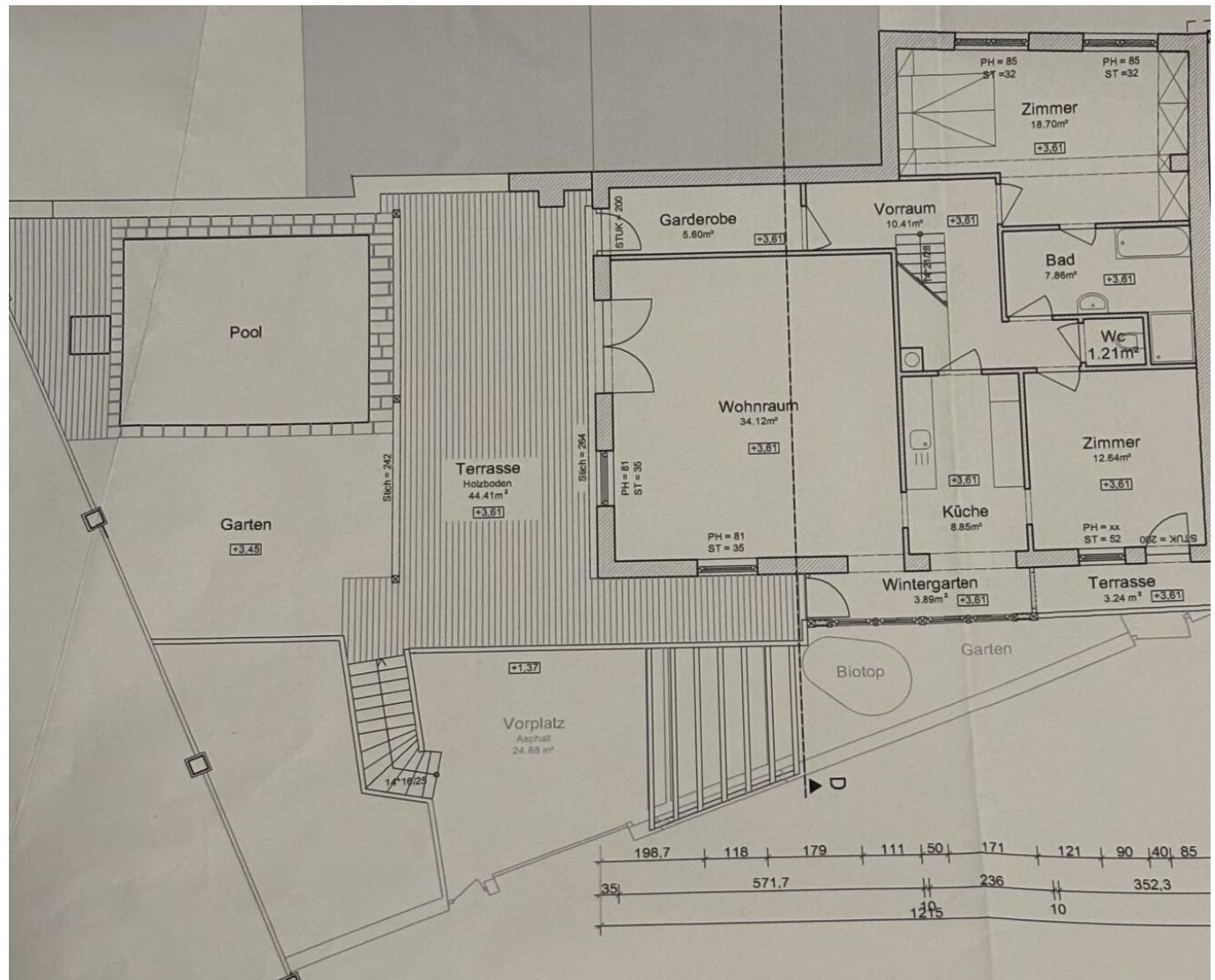












Objektbeschreibung

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 lichtdurchflutes 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