

**Wohnhaus mit gemütlicher Bauernstube, offenem Kamin,  
Kachelofen, Garage und süd-westseitiger Terrasse**



**Objektnummer: 11029**

**Eine Immobilie von wohn4you Immobilien Bacher & Steininger  
Immobilienmakler KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8940 Liezen
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	206,64 m²
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 146,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,81
<b>Kaufpreis:</b>	380.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Hans Jürgen Bacher**

wohn4you Immobilien Bacher & Steininger Immobilienmakler KG  
Hauptstraße 3  
8940 Liezen

T +43 3612 25080



































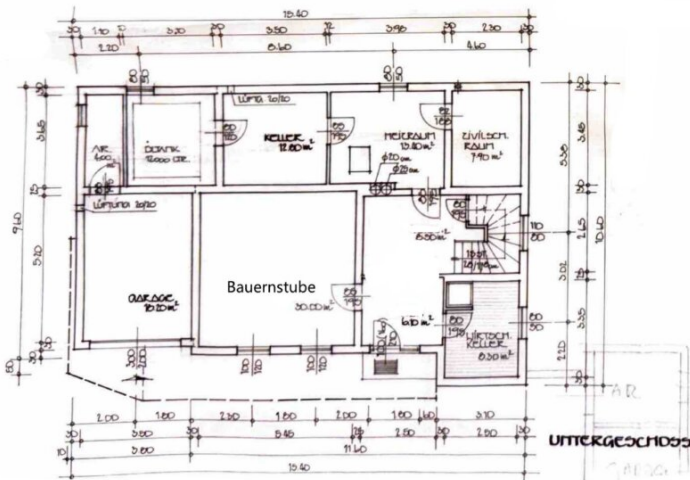
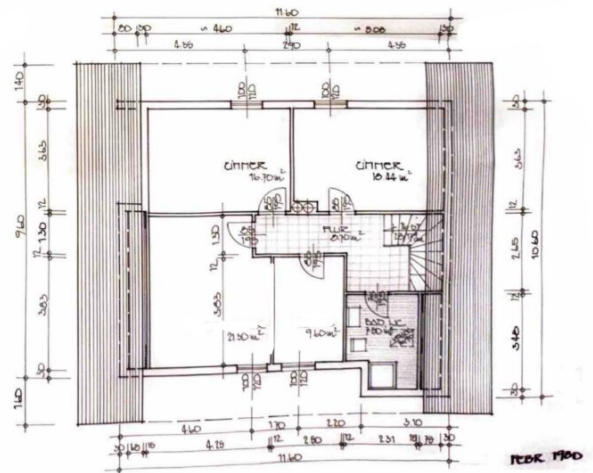
ANSICHT VON SÜDOSTEN



WOHNHAUS - AUSWECHSLUNGSPLAN

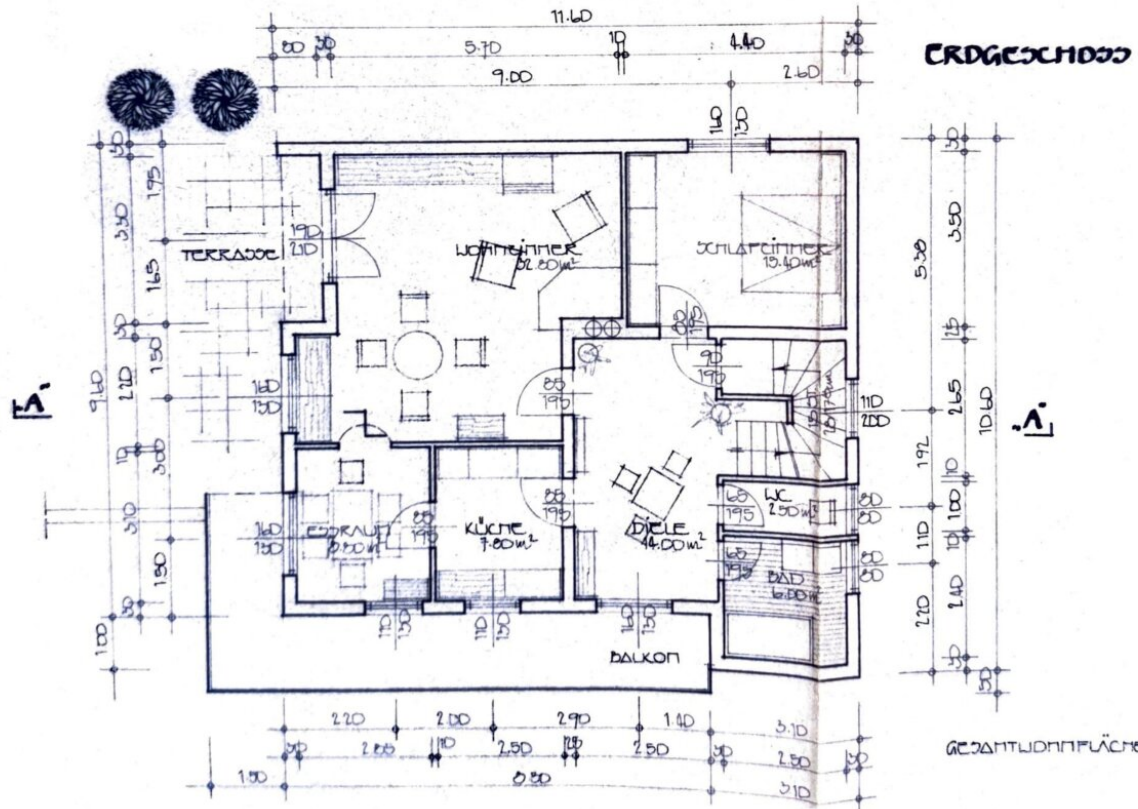
M 1:100

DEREGESCHOSS (1. STUKE)





# ANSICHT VON SÜDOSTEN





Ka. LIEZEN

Dieser Bauplan ist der Baukommission  
am 14.11.1978 vorgelegen und wurde

M = 1:100

genehmigt. Hierauf bezieht sich der

Bescheid v. 16.11.1978 Zl.: Ba-Ba-9-109/1978

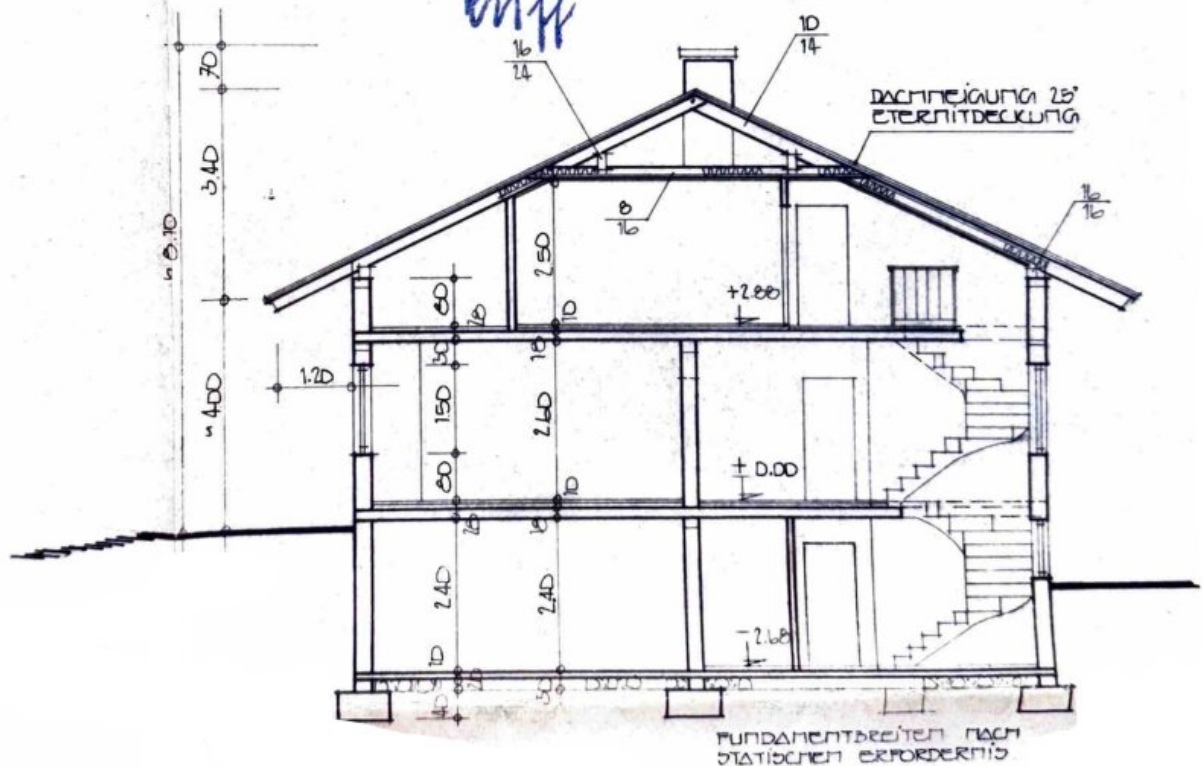
Stadtamt Liezen

am 16.11.1978

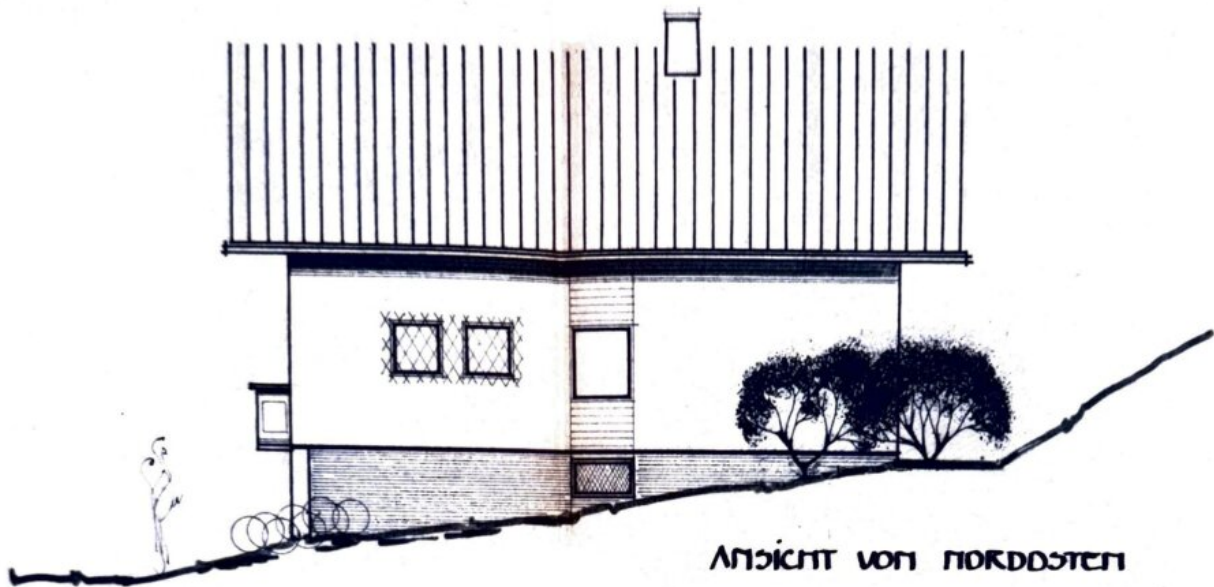
Der Bürgermeister

*Prüf*

SCHNITT A-A'







ANSICHT VON NORDOSTEN



ANSICHT VON SÜDWESTEN



## Objektbeschreibung

Dieses sehr gepflegte und lichtdurchflutete Wohnhaus in [Liezen](#) bietet Ihnen auf ca. **207 m² Wohnfläche** und einem großzügigen **Grundstück von ca. 1132 m²** ein ideales Zuhause für Familien. Das Haus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie durch eine **süd-westseitige Terrasse**, die zum Entspannen und Genießen der Sonne einlädt.

### Raumaufteilung

#### Erdgeschoss

- **Vorraum:** Der Vorraum bietet Zugang zu den verschiedenen Räumen des Erdgeschosses.
- **Bauernstube:** Eine gemütliche Bauernstube mit einem offenen Kamin schafft eine warme und einladende Atmosphäre – perfekt für gesellige Abende.
- **Bad mit WC:** Praktisch und funktional ausgestattet mit Dusche, WC und Fenster.
- **Kellerräume:** Zwei geräumige Kellerräume bieten zusätzlichen Stauraum für Vorräte und andere Gegenstände.
- **Heizraum:** Hier befindet sich die Heiztechnik und sorgt für wohlige Wärme im gesamten Haus.
- **Garage:** Eine Garage, die ausreichend Platz für ein Fahrzeug bietet.

#### Obergeschoss

- **Wohnzimmer:** Großzügiges Wohnzimmer mit großem Kachelofen, der nicht nur Wärme spendet, sondern auch als stilvolles Designelement fungiert, von hier aus gelangt man auf die südwestseitige Terrasse und in das Esszimmer.
- **Diele:** Die Diele verbindet alle Räume des Obergeschosses. Von hier aus haben Sie die Möglichkeit, den Kachelofen zu beheizen, der wohlige Wärme auch in den Flur



abgibt und somit für ein angenehmes Raumklima sorgt.

- **Küche:** Von der Küche gelangen Sie direkt ins Esszimmer und in den Vorraum.
- **Schlafzimmer:** Ruhiges Schlafzimmer mit Blick in die Natur für erholsame Nächte.
- **Bad:** Ein weiteres Bad mit Badewanne und Fenster, das den Komfort im Obergeschoss erhöht.
- **WC:** Separates WC für zusätzliche Privatsphäre.

## Dachgeschoss

- **3 Zimmer:** Die drei Zimmer im Dachgeschoss bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer.
- **Bad mit WC:** Ein weiteres Bad mit Badewanne und WC rundet die Ausstattung des Hauses ab.

## Außenbereich

Das Grundstück verfügt über eine **süd-westseitige Terrasse**, die viel Sonnenlicht bietet und ideal für gesellige Grillabende oder zum Entspannen ist. Der **Garten** lädt zum Spielen, Gärtnern oder Relaxen im Freien ein. Zusätzlich stehen Ihnen zwei Parkplätze zur Verfügung.

## Heizung und Energie

Das Haus wird durch eine Öl-Zentralheizung beheizt, die variabel auch mit Holz betrieben werden kann. Das Warmwasser wird sowohl über die Heizungsanlage als auch über eine Luftwärmepumpe erzeugt, was Ihnen Flexibilität und Energieeffizienz bietet.

## Verfügbarkeit und Nutzung

Das Haus ist sofort verfügbar und eignet sich hervorragend als Familienheim oder auch als Zweitwohnsitz in der schönen Umgebung von [Liezen](#).



## Lage

In die Stadt Liezen ca. 2 Autominuten.

Für Wintersportbegeisterte, Wanderliebhaber, Mountainbiker, Golfer und Bergsteiger ist dieses Wohnhaus ein wahres Paradies. Die renommierten Skigebiete [Hauser Kaibling](#), die [Dachstein-Tauern Region](#), [Schladming](#), [Planneralm](#), [Riesneralm](#) und die [Tauplitz](#) sind schnell erreichbar und bieten Ihnen erstklassige Pistenverhältnisse. Auch die nahegelegenen Skigebiete in Oberösterreich, wie [Hinterstoder](#) und [Wurzeralm](#), laden zu unvergesslichen Skiabenteuern ein. Und für entspannende Ausflüge erreichen Sie das wunderschöne [Salzkammergut](#) mit seinen glitzernden Seen in nur ca. 25 Minuten.

Im Sommer laden die umliegenden Wander- und Klettergebiete zum Erkunden ein. Ein besonderes Highlight ist die Wanderung zur [Hinteregger Alm](#), die wunderschöne Ausblicke und eine idyllische Naturkulisse bietet. Zudem sind der [Golf- und Landklub Ennstal in Weißenbach bei Liezen](#) sowie der [Golf- und Countryclub Schloss Pichlarn](#) im nahen Irnding, zu sportlicher Betätigung und Erholung ein.

In nur 20 Autominuten erreichen Sie die beeindruckende [Gesäuse Region](#), ein Paradies für Naturliebhaber. Hier erwarten Sie atemberaubende Landschaften des [Nationalparks Gesäuse](#) und das [Stift Admont](#) mit der größten Klosterbibliothek der Welt.

## Fazit

Dieses charmante Wohnhaus in Liezen bietet Ihnen ein ideales Zuhause mit viel Platz und einer durchdachten Raumaufteilung. Genießen Sie die Vorteile eines gepflegten Eigenheims. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

### Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <3.500m

### Nahversorgung

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap