

## **Exklusives Wohnen in Aich-Schiefeling: Pool, Sauna & Atelier inklusive**



Haus mit großem Pool

**Objektnummer: 1083**

**Eine Immobilie von Immo-Hoch2**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9535 Aich
<b>Baujahr:</b>	1994
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	522,00 m²
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	5
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 51,70 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	735.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	300,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



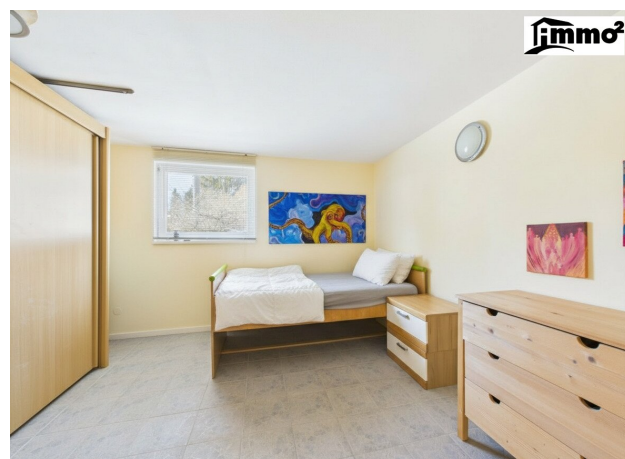
**Claudia Rauter**

Immo Hoch2 GmbH.

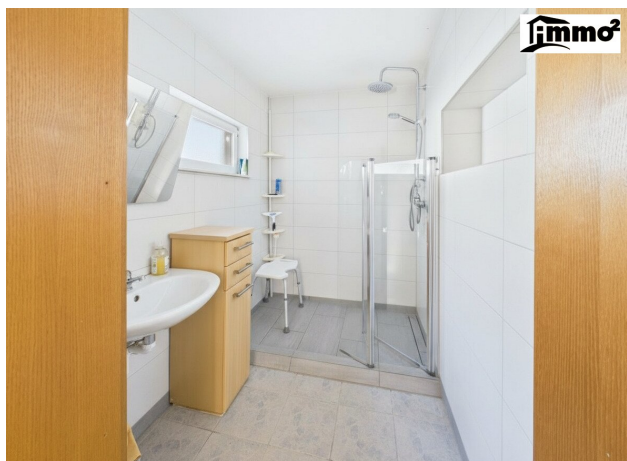








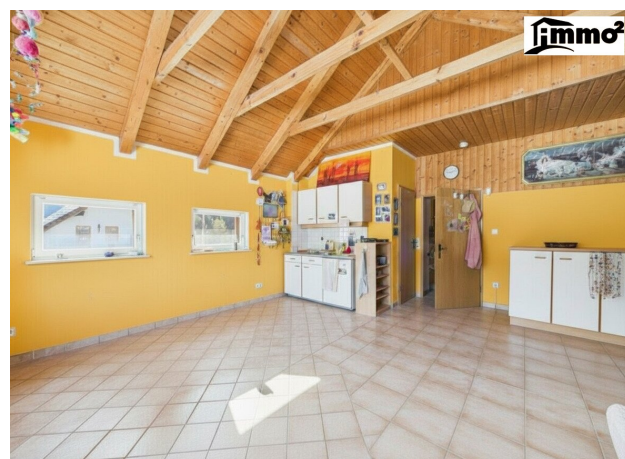
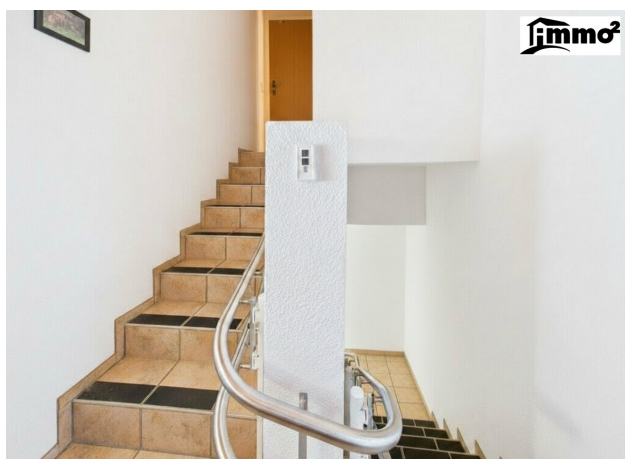




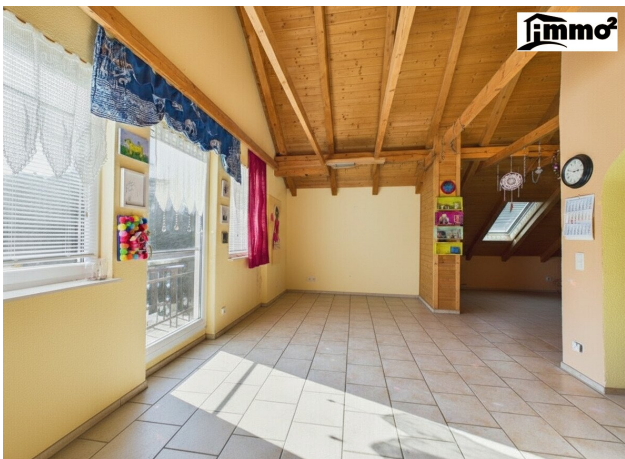






















**Wohnfläche<sup>(1)</sup>**  
 178 m<sup>2</sup>  
 1915.98 ft<sup>2</sup>

(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



Etage 0 Gebäude 1





**Wohnfläche<sup>(1)</sup>**  
 124 m<sup>2</sup>  
 1334.72 ft<sup>2</sup>

(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

Etage 1 Gebäude 1



**Wohnfläche<sup>®</sup>**  
130 m<sup>2</sup>  
1399.31 ft<sup>2</sup>

(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

Reduzierte Kopffreiheit:

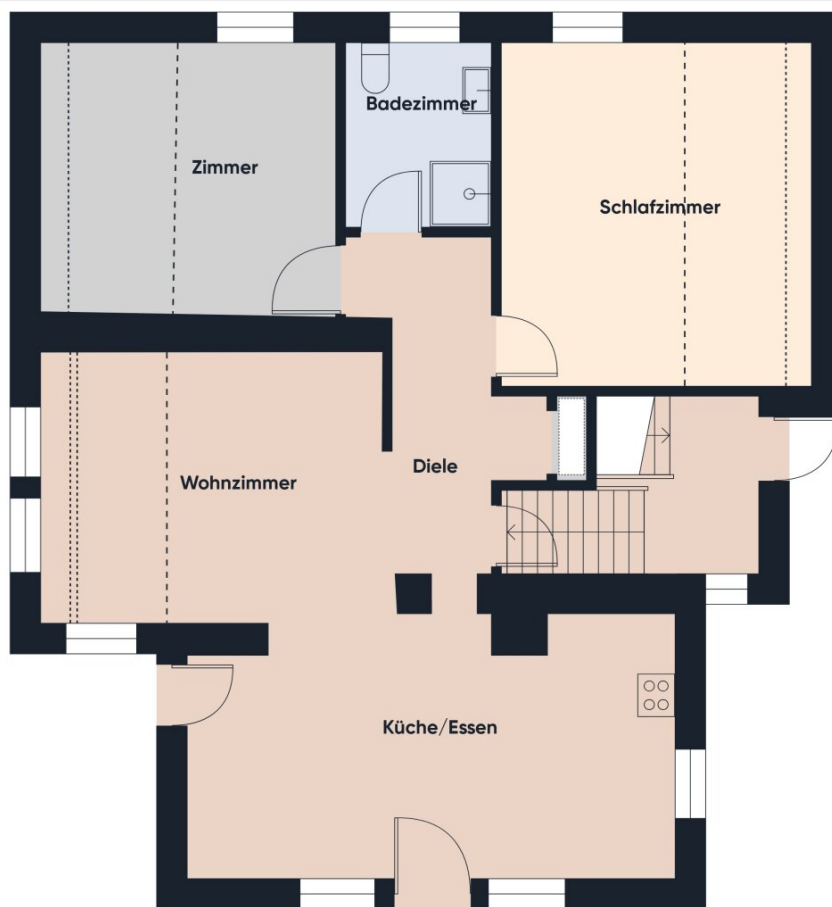
----- Unter 1 m/3.28 ft

----- Unter 2 m/6.56 ft

Bereiche unter 1 m/3.28 ft Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m/6.56 ft, aber über 1 m/3.28 ft, zählen als 50% der Wohnfläche

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



Etage 2 Gebäude 1

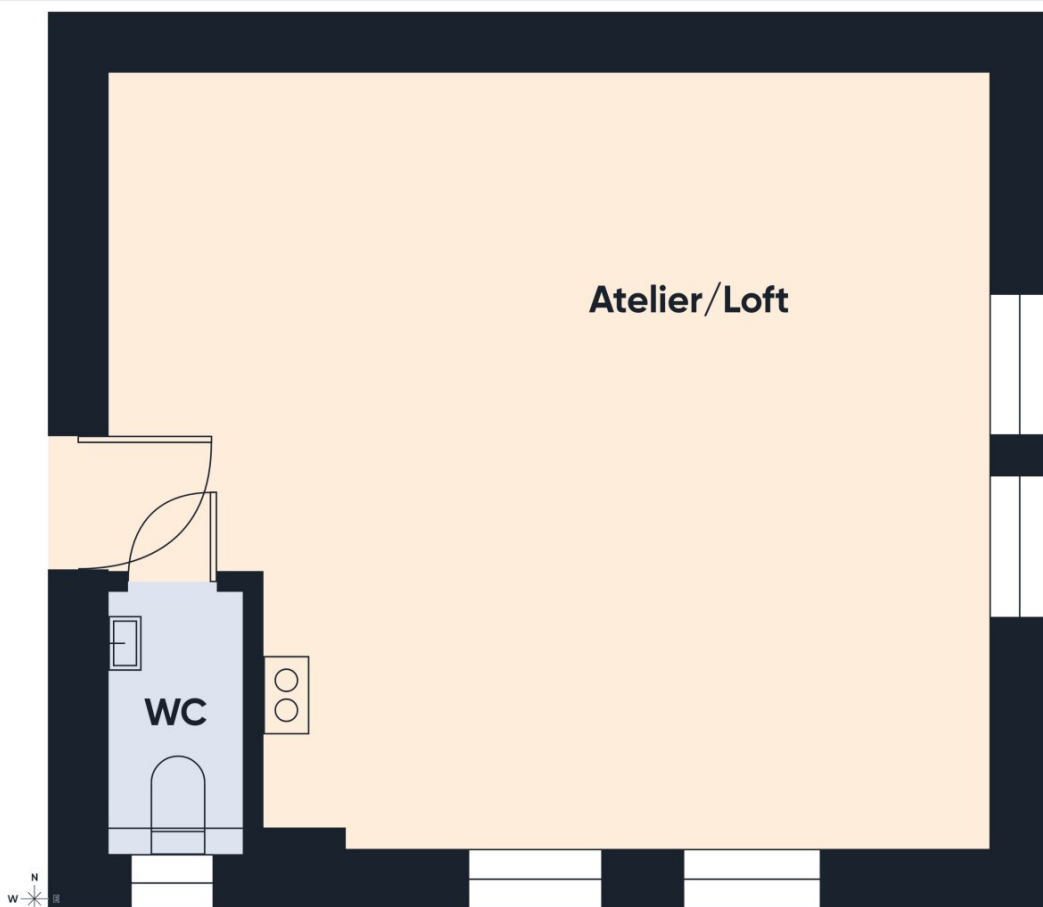


**Wohnfläche<sup>(1)</sup>**  
 39 m<sup>2</sup>  
 419.79 ft<sup>2</sup>

(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



Etage 0 Gebäude 2



**Nutzfläche<sup>(1)</sup>**  
39 m<sup>2</sup>  
419,79 ft<sup>2</sup>

**Garage 0%**

(1) Gesamtfläche aller nutzbaren Räume, die nicht zum Wohnen geeignet sind (z. B. Keller, Garage).

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



**Etage 0** Gebäude 3





## IMMOBILIENBEWERTUNG

vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!

Erhalten Sie eine **kostenfreie, präzise** und **individuelle** Bewertung Ihrer Immobilie.

SCHNELL & UNVERBINDLICH!

**Ariane Barrasch, MSc**

0660 2800 129

bestbewertete Immobilienmaklerin

**KOSTENLOSE  
BEWERTUNG**



## Objektbeschreibung

### Ihr neues Zuhause – Großzügiges Mehrgenerationenhaus mit Pool und Sauna

Diese außergewöhnliche Liegenschaft in Aich-Schiefing am See vereint großzügiges Wohnen, modernste Haustechnik und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten auf höchstem Niveau. Das im Jahr 1994 errichtete Wohnhaus wurde laufend instand gehalten und technisch modernisiert – ein Sanierungsstau besteht nicht.

Auf einem rund 1.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet das Objekt drei vollwertige Wohnungen, ein Loft/Atelier über der Garage, umfangreiche Nebenflächen sowie eine hochwertige Freizeit- und Wellnessausstattung. Dank Erdwärme, Photovoltaik- und Solaranlage mit 12 kW Speicher, Fußbodenheizung in allen Etagen sowie Smart-Home-Steuerung ist die Immobilie optimal für die Zukunft gerüstet.

Ein Treppenlift vom Keller bis ins Dachgeschoss (Einbau 2020) ermöglicht barrierefreien Zugang zu allen Ebenen. Das Objekt eignet sich ideal als Mehrgenerationenhaus, für Wohnen & Arbeiten, zur Vermietung oder als großzügiges Familienanwesen mit exklusivem Freizeitwert.

### IMMO-HOCH2-HIGHLIGHTS:

- **Adresse:** 9535 Aich-Schiefing am See
- **Grundstück:** ca. 1.000 m<sup>2</sup>
- **Wohneinheiten:** 3 Wohnungen + Loft/Atelier
- **Küchen:** Mehrere Einbauküchen, inkl. 1 Holz-Küchenhexe mit Ceranfeld in der Hochparterrewohnung
- **Baujahr:** 1994
- **Heizung:** Erdwärme (2021 erneuert), Fußbodenheizung in allen Geschossen
- **Fenster & Bauweise:** Stahlbeton mit Styropor-Dämmung, doppelt verglaste Kunststofffenster, Satteldach mit Ziegeldeckung
- **Energie & Technik:** Photovoltaik & Solaranlage, 12 kW Stromspeicher mit Notstromfunktion, App-gesteuerte Haustechnik, Glasfaseranschluss ab 2026



- **Betriebskosten:** ca. € 300/Monat (abhängig von Eigennutzung & Einspeisung)
- **Besonderheiten:** Treppenlift, Alarmanlage, Haussauganlage (allergikerfreundlich), Kaminanschlüsse in allen Geschossen, Pool, Sauna, Außendusche, Brunnen für Garten & Pool, Doppelgarage + Carport, Werkstatt, Nebenräume, Wohnwagen optional erwerbbar (+ € 7.500)

## Raumaufteilung & Wohneinheiten

### Untergeschoss / Keller

- Separater Keller mit Technikraum, zwei großen Lagerräumen, Waschküche mit WC & Dusche
- Großer Speicher und Pufferspeicher für Heizung & Photovoltaik
- Einliegerwohnung: Wohn-/Essbereich, Küche, Schlafzimmer, Badezimmer mit Dusche, separates WC, eigener Eingang
- Zugang sowohl von außen als auch über das Haus

### Hochparterre

- Großzügiger Wohn-/Essbereich
- Küche mit traditioneller Küchenhexe (Holzbefuerung + Ceranfeld)
- Zwei Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche & WC
- Ausgang auf die ca. 60 m<sup>2</sup> große Terrasse, teilweise überdacht und verglast
- Direkter Zugang vom Terrassenbereich in den Garten

### Loft / Atelier über der Garage

- Großer, offener Raum
- Zugang normal im Haus

- Küchenzeile
- WC
- Ideal als Atelier, Büro, Gästebereich oder Hobbyraum

## **Dachgeschoss**

- Wohnung mit nahezu identischem Grundriss wie im Hochparterre
- Wohn-/Essbereich mit Küche
- Zwei Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche & WC
- Südseitiger Balkon

## **Ausstattung & Komfort**

- Fußbodenheizung in allen Geschossen
- Kaminanschlüsse in allen Ebenen
- Treppenlift vom Keller bis ins Dachgeschoss (Einbau 2020 – rollstuhltauglich)
- Rollläden im Erdgeschoss
- Fliegenschutzgitter in nahezu allen Bereichen
- Alarmanlage an allen Fenstern
- Haussauganlage (ideal für Allergiker)
- Doppelt verglaste Kunststofffenster
- Satteldach mit Ziegeleindeckung, isoliert
- Böden: Fliesen, außer in Garage (Beton)
- Dachboden: kleiner Bereich, muss frei bleiben



- Stromversorgung: bei Stromausfall sofortige Notstromfunktion durch 12 kW Speicher

## **Außenanlagen & Freizeitbereich**

- Großzügiges, überdachtes Schwimmbad
  - Eigene Solaranlage
  - Gegenstromanlage
  - Beleuchtung
  - Chlorwasser
  - Separater Technikraum unter dem Pool
  - Tiefe bis zu 3,50m
- Sauna (innen & außen)
- Außendusche
- Brunnen zur Garten- und Poolbewässerung
- Direkter Außenzugang zum Kellerbereich
- Weiterer Gartenbereich hinter dem Haus
- Abstellräume im Außenbereich

## **Parken & Nebenflächen**

- Doppelgarage
- Carport
- Werkstatt
- Technikräume
- Dachboden (nicht ausbaubar)

## Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in 9535 Aich-Schiefeling am See, einer ruhigen und begehrten Wohnlage. Die Kombination aus naturnaher Lage, Nähe zum Wörthersee und hervorragender Infrastruktur macht das Objekt besonders attraktiv:

- Wörthersee: ca. 10 Minuten Fahrzeit
- Nahversorgung: Spar, Hofer, DM, Tankstelle in wenigen Minuten erreichbar (Selpritsch)
- Ärzte & Apotheke: in unmittelbarer Umgebung
- Schulen & Kindergärten: in Velden am Wörthersee
- Freizeit & Natur: Badeplätze, Wander- und Radwege, vielfältige Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür

## Zusammenfassung

Dieses großzügige Mehrgenerationenhaus bietet ein außergewöhnliches Maß an Flexibilität, Wohnkomfort und Freizeitqualität. Die Kombination aus mehreren Wohneinheiten, modernster Energietechnik, barrierefreiem Zugang, Swimmingpool, Sauna und umfangreichen Gartenanlagen macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit im Raum Wörthersee.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Anwesen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <3.000m

Apotheke <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <2.500m



**Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <2.500m

**Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.500m

Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap