

Exklusives Wohnen in Aich-Schiefling: Pool, Sauna & Atelier inklusive



Haus mit großem Pool

Objektnummer: 1083

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9535 Aich
Baujahr:	1994
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	522,00 m ²
Zimmer:	9
Bäder:	4
WC:	5
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	C 51,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	735.000,00 €
Betriebskosten:	300,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

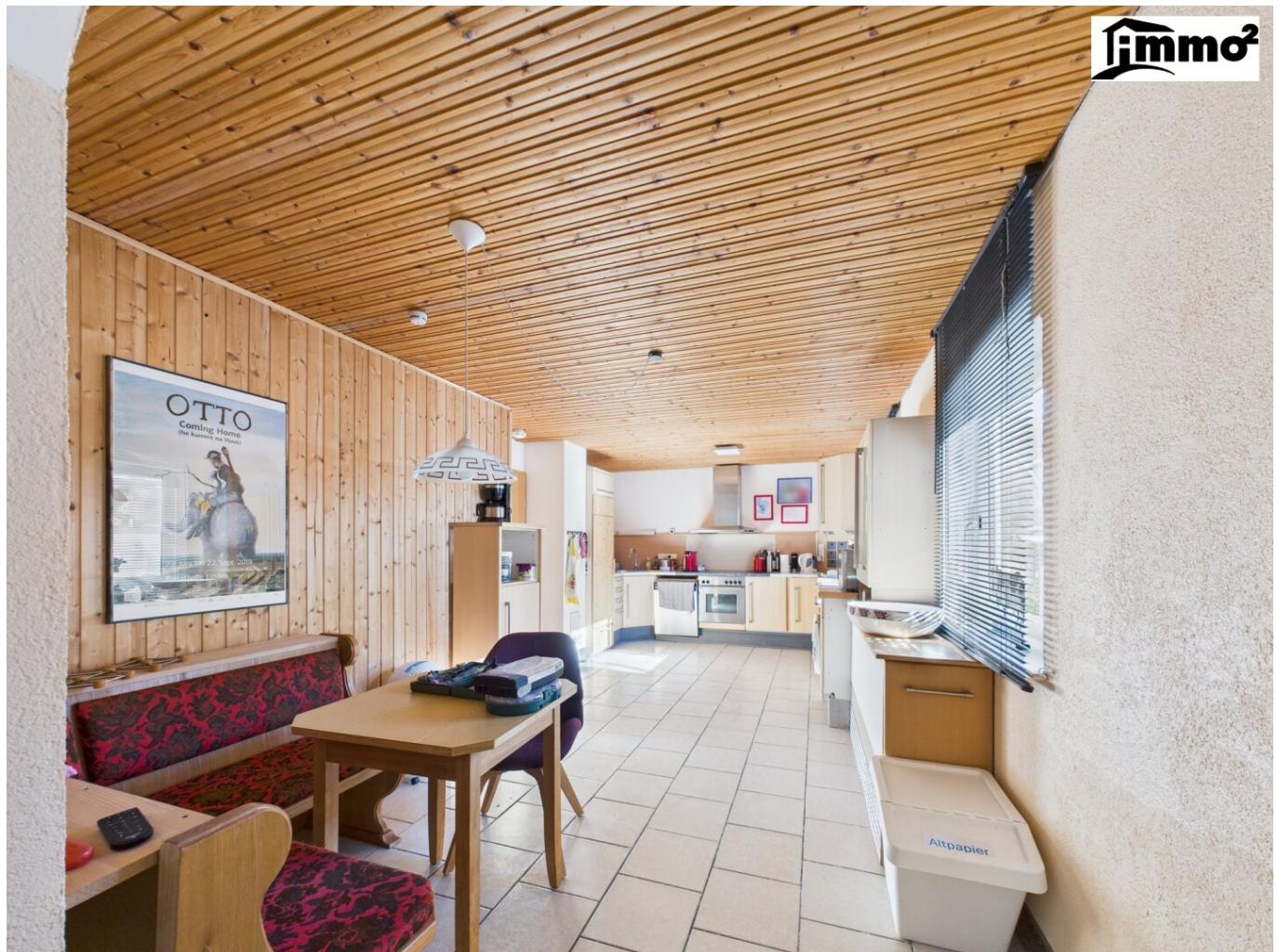
Ihr Ansprechpartner



Claudia Rauter

Immo Hoch2 GmbH.

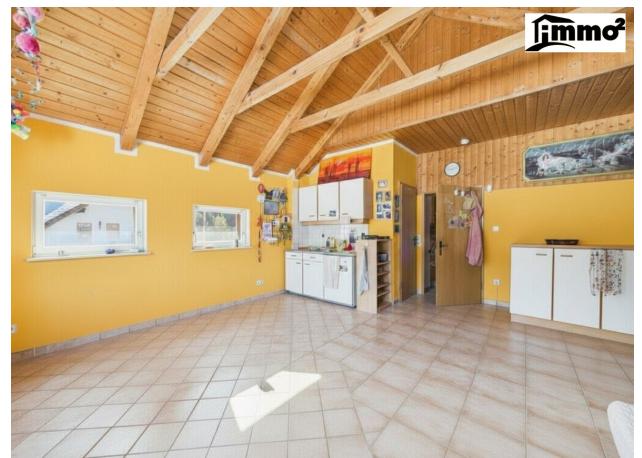
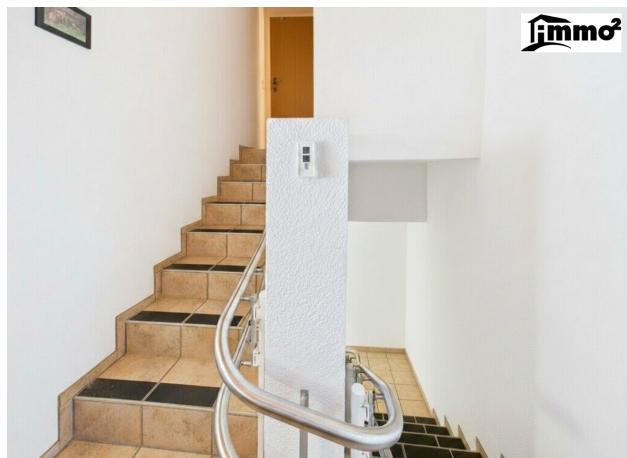








imm^o





immo²









Wohnfläche⁽¹⁾
124 m²
1334.72 ft²

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

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maßliche und angefertigte Angaben und nicht maßstabsgerechte. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

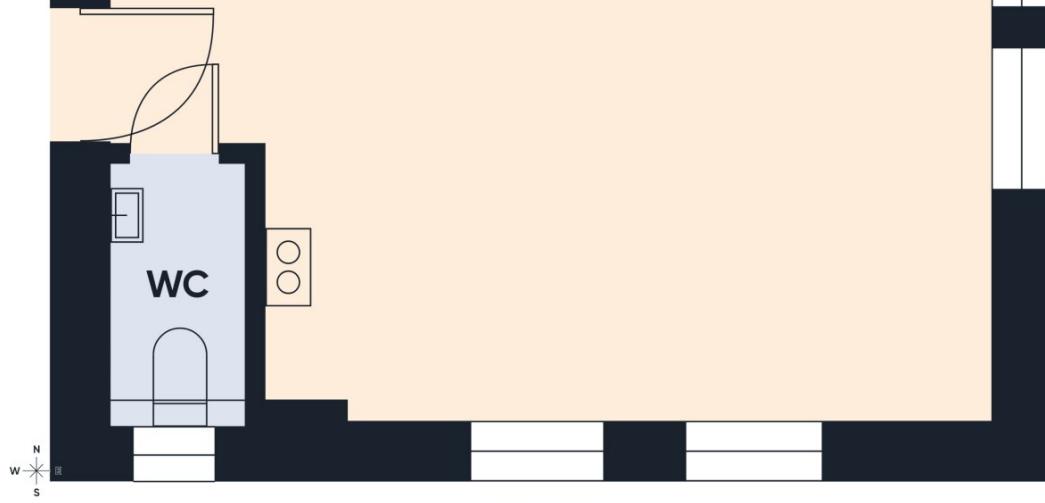


Etage 1 Gebäude 1



Atelier/Loft

Wohnfläche⁽¹⁾
39 m²
419.79 ft²

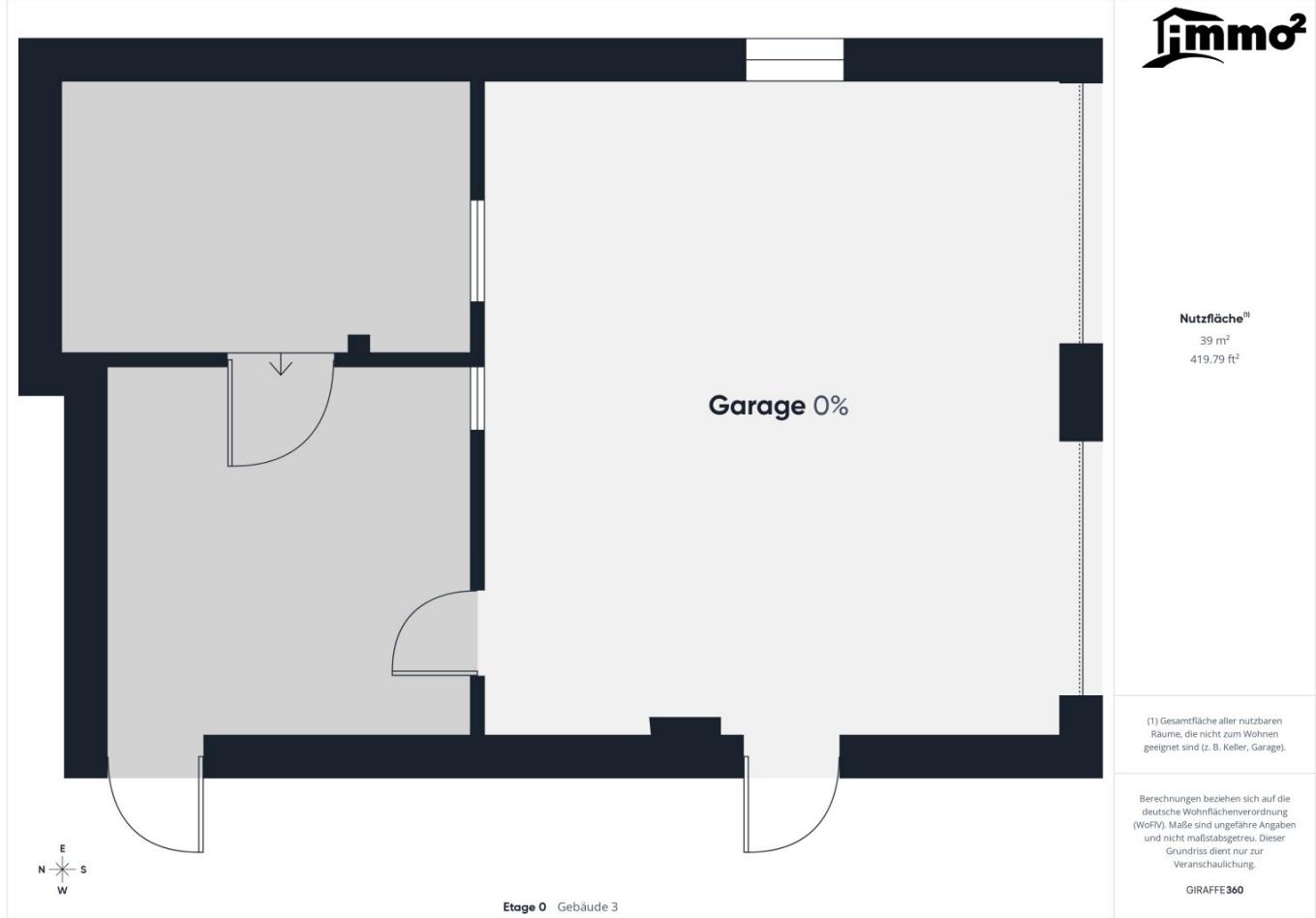


Etagen 0 Gebäude 2

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

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

GIRAFFE360





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-Schiefling 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 m² 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-Schiefling am See
- **Grundstück:** ca. 1.000 m²
- **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 erwerbar (+ € 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 (Holzbefeuerung + Ceranfeld)
- Zwei Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche & WC
- Ausgang auf die ca. 60 m² 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-Schäfling 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