ABSOLUTE RUHELAGE: Wohlfühloase mit 3 Wohneinheiten + Gartenparadies + Garage + Swimmingpool



Drohnenfoto - Ansicht des Hauses von hinten

Objektnummer: 5542

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2283 Obersiebenbrunn
Baujahr:	2001
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	286,75 m²
Nutzfläche:	349,75 m²
Zimmer:	9
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	5
Keller:	97,24 m²
Heizwärmebedarf:	C 69,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,22
Kaufpreis:	798.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Pia Zobok

Kaltenegger Realitäten GmbH


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER

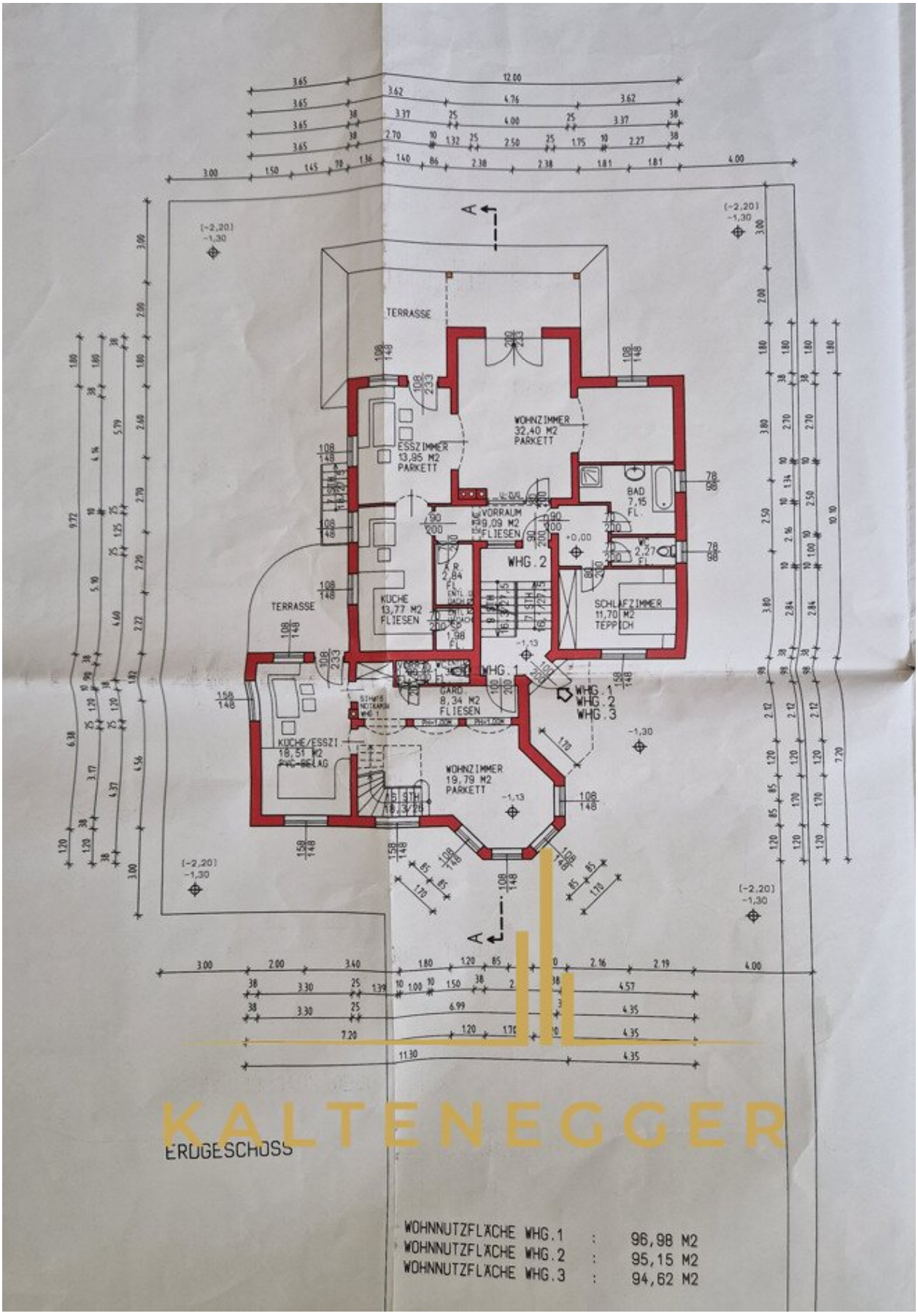

KALTENEGGER


KALTENEGGER





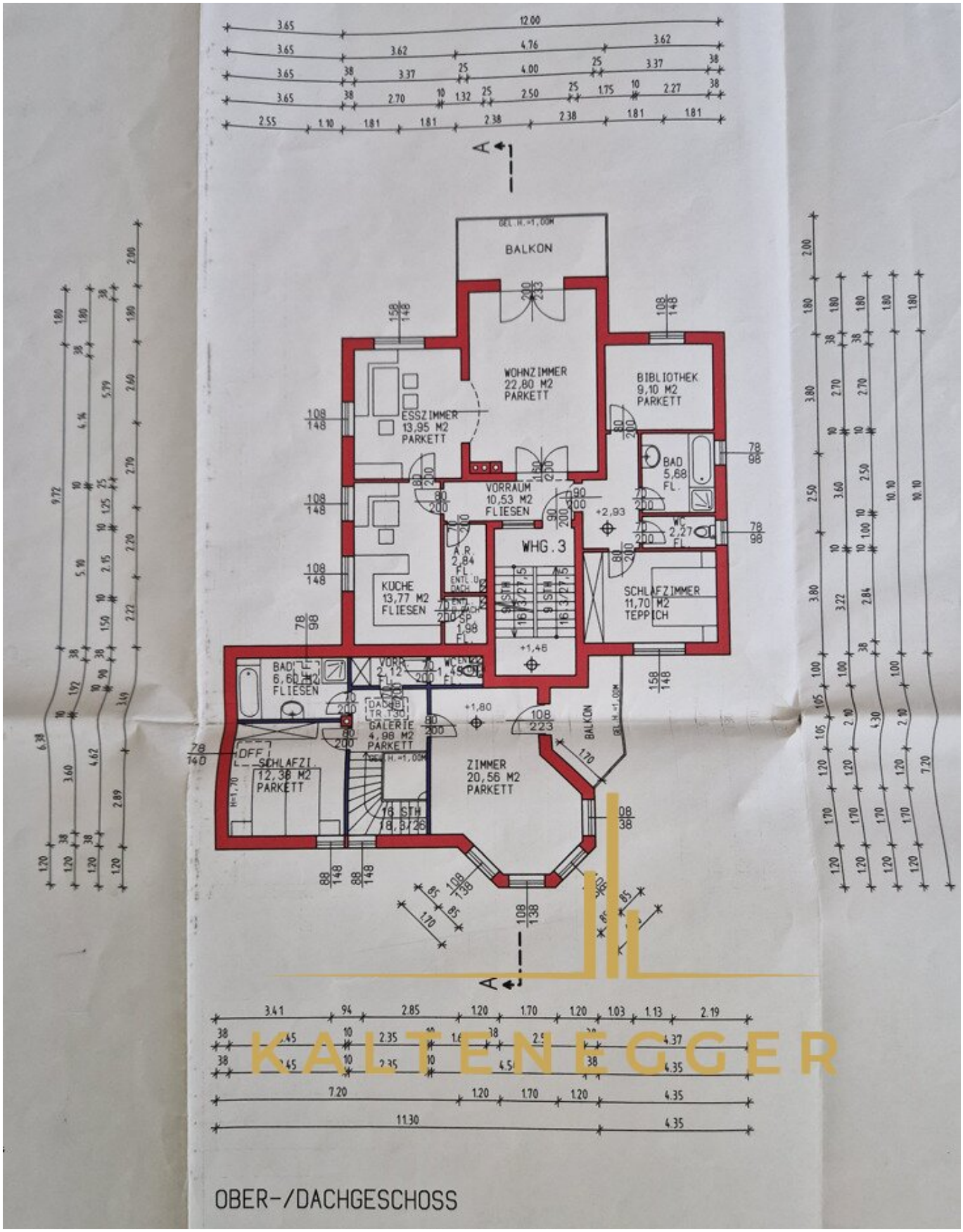
KALTENEGGER

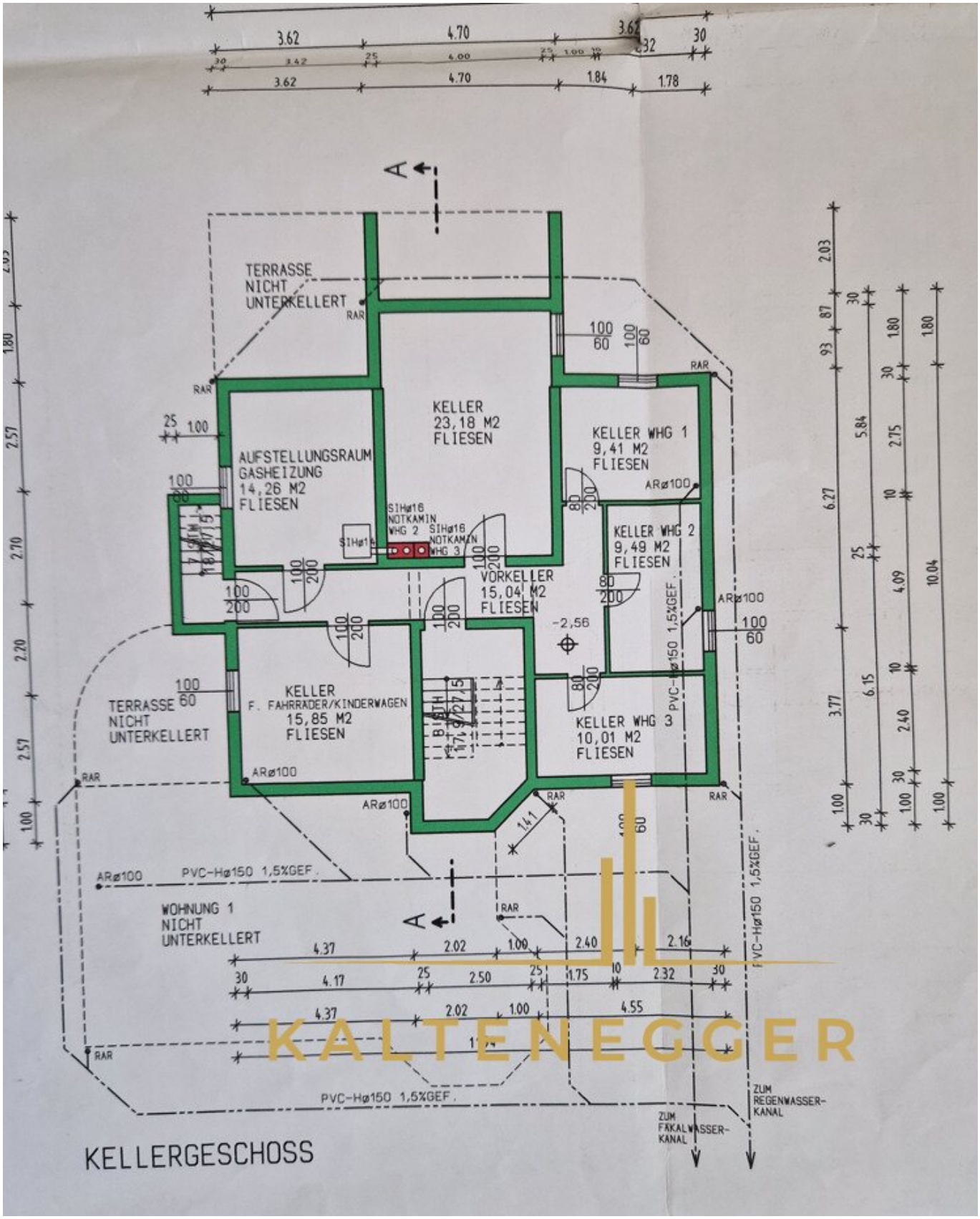


ERDGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE WHG.1	:	96,98 M2
WOHNNUTZFLÄCHE WHG.2	:	95,15 M2
WOHNNUTZFLÄCHE WHG.3	:	94,62 M2

KALTENEGGER


BALKON
WOHNZIMMER
22,80 M2
PARKETT
BIBLIOTHEK
9,10 M2
PARKETT
ESSZIMMER
13,95 M2
PARKETT
BAD
5,68
FL.
VORRAUM
10,53 M2
FLIESEN
WC
2,27
FL.
WHG.3
A.R.
2,84
FL.
KUCHE
13,77 M2
FLIESEN
SCHLAFZIMMER
11,70 M2
TEPPICH
BAD
6,60 M2
FLIESEN
VORR.
2,12
FL.
GALERIE
4,98 M2
PARKETT
SCHLAFZI.
12,38 M2
PARKETT
ZIMMER
20,56 M2
PARKETT
BALKON
OBER-/DACHGESCHOSS


TERRASSE
NICHT
UNTERKELLERT
KELLER
23,18 M2
FLIESEN
AUFSTELLUNGSRAUM
GASHEIZUNG
14,26 M2
FLIESEN
KELLER WHG 1
9,41 M2
FLIESEN
KELLER WHG 2
9,49 M2
FLIESEN
KELLER WHG 3
10,01 M2
FLIESEN
VORKELLER
15,04 M2
FLIESEN
KELLER
F. FAHRRÄDER/KINDERWAGEN
15,85 M2
FLIESEN
TERRASSE
NICHT
UNTERKELLERT
WOHNUNG 1
NICHT
UNTERKELLERT
SIHø16
NOTKAMIN
WHG 2
SIHø16
NOTKAMIN
WHG 3
RAR
ARø100
PVC-Hø150 1,5%GEF.
-2,56
ZUM
REGENWASSER-
KANAL
ZUM
FÄKALWASSER-
KANAL
KELLERGESCHOSS

Objektbeschreibung

Dieses wunderschöne, äußerst gepflegte Einfamilienhaus im Herzen von Obersiebenbrunn lässt jedes Herz höher schlagen. Es besteht aus 3 Wohneinheiten, die alle separat von einander durch das Stiegenhaus begehbar sind. Ob Kochen in der Outdoorküche, ein gemütliches Zusammensitzen auf der gemauerten Sitzecke bei der Feuerstelle, eine lustige Party im Swimmingpool, oder gemütlich ein Buch auf der Hollywoodschaukel lesen und den asiatisch hergerichteten Garten im hinteren Bereich genießen - ein äußerst gepflegter und liebevoll designter Außenbereich ermöglicht es entspannte und erlebnisreiche Stunden im Garten zu genießen. Ihr persönlicher Rückzugsort wartet darauf, von Ihnen erkundet zu werden. Genießen Sie hier eine Atmosphäre zum Wohlfühlen und lassen Sie Ihre Seele baumeln.

Eine Besonderheit: Erfreuen Sie sich darüber sich keine Sorgen um einen Parkplatz zu machen. Auf dem Grundstück befindet sich eine Garage mit der Abstellmöglichkeit für 3 PKWs. Mindestens 3 Autos haben auf der großen Freifläche vor der Garage Platz und nochmals 2 vor dem eingezäunten Grundstück auf einem speziell ausgewiesenen Platz.

Das aus **Ziegel** erbaute Haus befindet sich in einem sehr guten Zustand. Durch die ideale Bauweise und die vielen Fenster in alle Himmelsrichtungen sind die Wohneinheiten hell beleuchtet. Der perfekt ausgebaute Keller ermöglicht es vieles zu verstauen, was man nicht alltäglich benötigt. Ein eigenes Zimmer für die Waschmaschine und den Trockner erlaubt die Wäsche auch gleich vor Ort zu bügeln. Die anderen Räume laden dazu ein kreativ zu sein, sie als Bastlerwerkstatt zu nutzen oder sich eine Bibliothek, Sauna oder ein Heimkino einzurichten.

Raumaufteilung Haus: -Grundrissplan liegt bei

Wohneinheit 1: ca. 96,98 m²

Erdgeschoss: ca. 48,85 m²

- Garderobe ca. 8,34 m²
- Vorraum ca. 0,86 m²
- WC ca. 1,35 m²
- Küche/Esszimmer ca. 18,51 m² mit Ausgang auf die Terrasse

- Wohnzimmer ca. 19,79 m²

Obergeschoss: ca. 48,13 m²

- offene Galerie ca. 29,15 m² mit Ausgang auf den Balkon
- Badezimmer ca. 6,60 m²
- Schlafzimmer ca. 12,38 m²

Die **Küche** ist mit einem Spülbecken, einem Geschirrspüler, einem Ceranfeld, einem Backrohr, sowie einer Kühl-, und Gefrierkombination ausgestattet.

Wohneinheit 2: ca. 95,15 m²

Erdgeschoss:

- Vorraum ca. 9,09 m²
- Schlafzimmer ca. 11,70 m²
- WC ca. 2,27 m²
- Badezimmer ca. 7,15 m² mit einer großen Dusche und einem Waschbecken
- Wohnzimmer ca. 32,40 m² mit Ausgang auf den Balkon
- Esszimmer ca. 13,95 m² mit Ausgang auf den Balkon
- Küche ca. 15,75 m²

- Abstellraum/Speis ca. 2,84 m²

Die moderne neuwertige **Küche** ist mit einem Spülbecken, einem Geschirrspüler, einem Ceranfeld, einem Backrohr, einer Mikrowelle, sowie einer Kühl-, und Gefrierkombination ausgestattet.

Wohneinheit 3: ca. 94,62 m²

Obergeschoss:

- Vorraum ca. 10,53 m²
- Kinderzimmer ca. 11,70 m²
- WC ca. 2,27 m²
- Badezimmer ca. 5,68 m²
- Zimmer ca. 9,10 m²
- Wohnzimmer ca. 22,80 m² mit Ausgang auf die Terrasse
- Schlafzimmer ca. 13,95 m² mit Ausgang auf die Terrasse
- Küche ca. 13,77 m²
- Speis ca. 1,98 m²
- Abstellraum ca. 2,84 m²

Die gut erhaltene **Küche** ist mit einem Spülbecken, einem Geschirrspüler, einem Ceranfeld, einem Backrohr, einer Mikrowelle, sowie einem Kühlschrank ausgestattet. Ein großer Gefrierschrank befindet sich im Stiegenhaus.

Keller: ca. 97,24 m²

- Vorraum ca. 15,04 m²
- Waschküche ca. 15,85 m²
- Heizraum ca. 14,26 m²
- Bastelzimmer ca. 23,18 m²
- Bibliothek
- Elektrik/Abstellraum
- Lager ca. 10,01 m²

Alle Räume sind mit Fenstern ausgestattet.

Highlights:

- 3 separat begehbare Wohneinheiten
- Garage für 3 PKWs + großflächiger Bereich mit Abstellmöglichkeit für mindestens 5 weitere PKWs
- Gaszentralheizung: Fußbodenheizung im Kellergeschoss, Erdgeschoss, sowie Obergeschoss, ausgenommen in den Schlafräumen (diese sind nur mit Radiatoren ausgestattet)

- 2-fach-verglaste INTERNORM-Fenster

- jedes Badezimmer ist mit einem Fenster ausgestattet

- liebevoll designter Garten mit vielen Akzenten und Liebe zum Detail - gemauerte Sitzecke bei der Feuerstelle, Outdoorküche mit Smoker, Waschbecken und einem Kühl-, und Gefrierschrank, Spotsbeleuchtung beim Essbereich, ca. 8 m x 4 m großes Swimmingpool, Hollywoodschaukel, asiatischer Gartenbereich

- Gewächshaus zur Anpflanzung von Gemüse und Obst

- Gartenhütte zum Verstauen der Gartenutensilien

- vorhandener Brunnen um Wasserkosten zu sparen

- zusätzlich zum großen Garten hat jede Wohneinheit noch mindestens 1 Außenfläche (Balkon oder Terrasse)

- voll ausgebauter gepflegter Keller zur individuellen Nutzung

Kaufpreis: 798.000,00 € + 50.000,00 € für das Inventar

Energieausweis

Der Verkäufer/Bestandgeber wurde von uns über die Pflicht der Erstellung eines Energieausweises schriftlich darauf hingewiesen. In diesem Zusammenhang wurde uns der nach den Bestimmungen des Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012 erforderliche Energieausweis, gültig bis zum **03.03.2036**, sachgemäß vorgelegt. Die Energieeffizienzkennziffer lautet wie folgt:

C: HWB-Ref,SK: **69,0** kWh/m²a; **C**: fGEE: **1,22**

Lage und öffentliche Verkehrsmittel

Eine genaue Auflistung der Distanzen zu den Nahversorgern, Sport-, und

Freizeiteinrichtungen, dem öffentlichen Nahverkehr, Gesundheitseinrichtungen, Kinderbetreuungsstätten, etc. befindet sich als Dokument im Anhang.

Zögern Sie nicht und nutzen Sie die Chance um mir gleich jetzt eine Anfrage für Ihr neues Einfamilienhaus, wo Sie Wohnen und Arbeiten ideal kombinieren können oder gemeinsam mit Familie oder Freunden unter einem Dach, aber doch in separat getrennten Einheiten wohnen können, zu senden.

Ich freue mich bereits jetzt auf eine Besichtigung dieses bezaubernden Hauses mit Ihnen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.