Wohnhaus mit südseitigem Wintergarten und Doppelgarage, Ferienwohnsitz, zwischen Schilift - Badesee - Golfplatz!



Objektnummer: 11049

Eine Immobilie von wohn4you Immobilien Bacher & Steininger Immobilienmakler KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8940 Weißenbach bei Liezen
Baujahr:	1993
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	128,17 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	D 102,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,94

Provisionsangabe:

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
H +43 676 49 756 73





















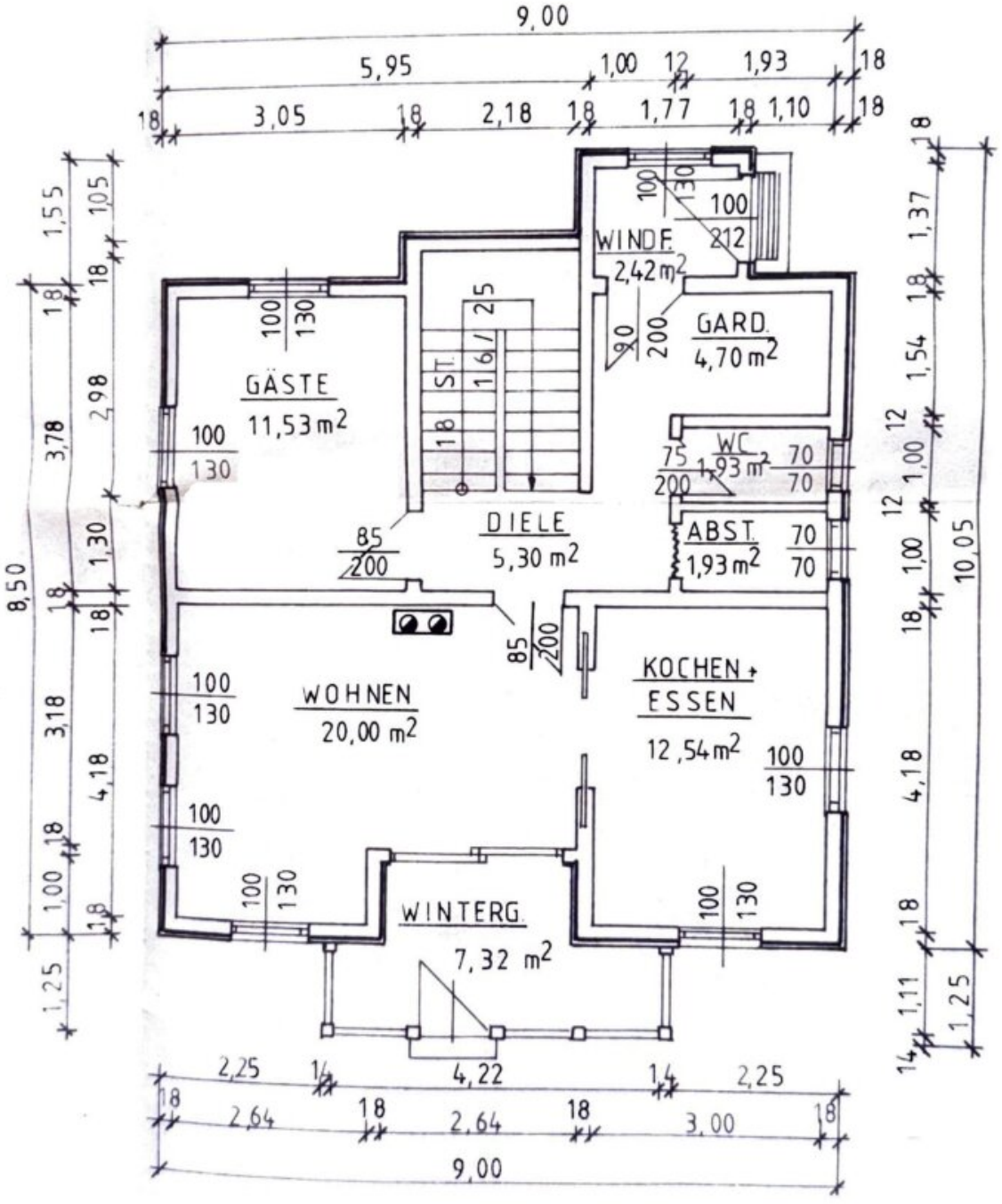




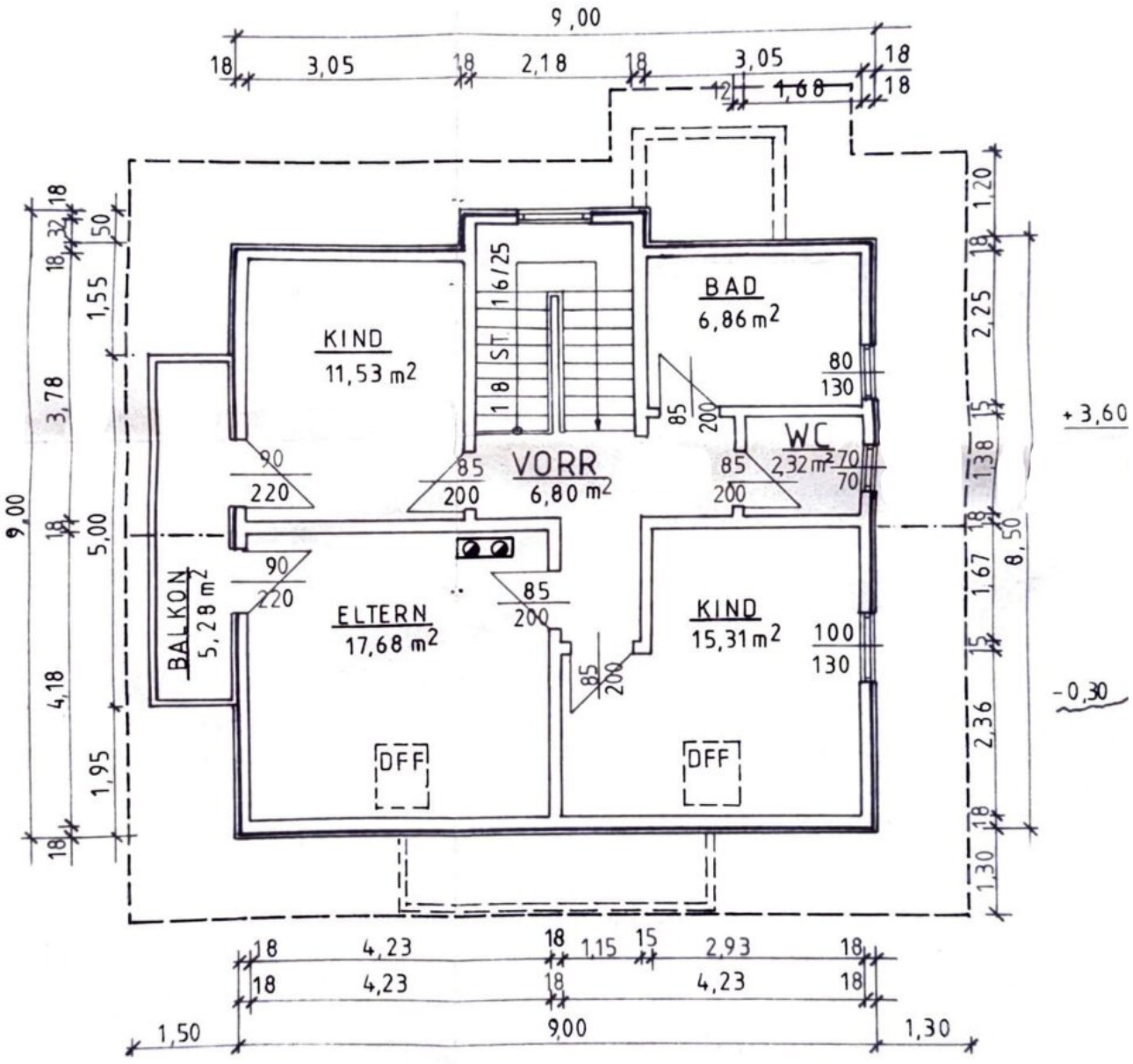




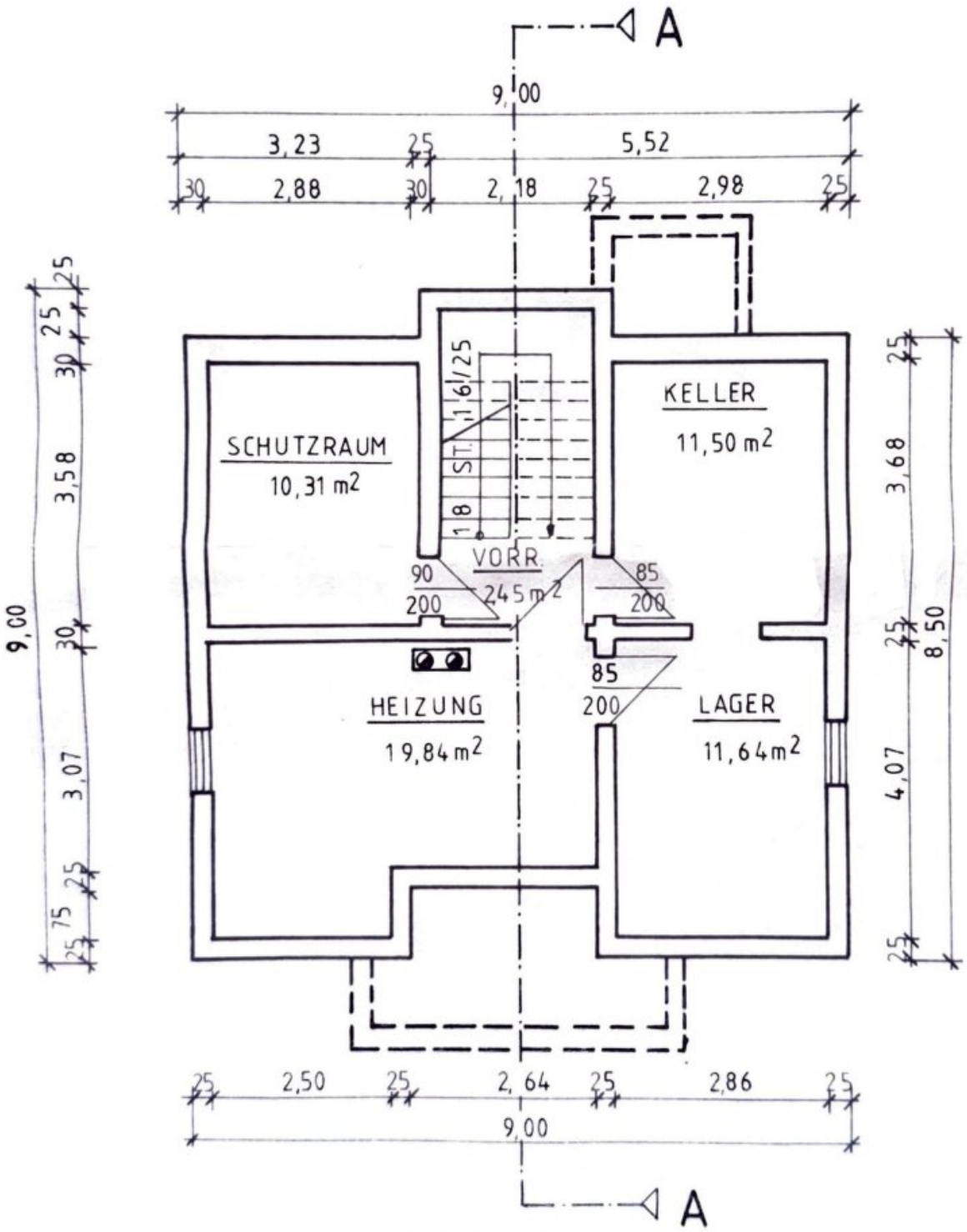
GRUNDRISSE



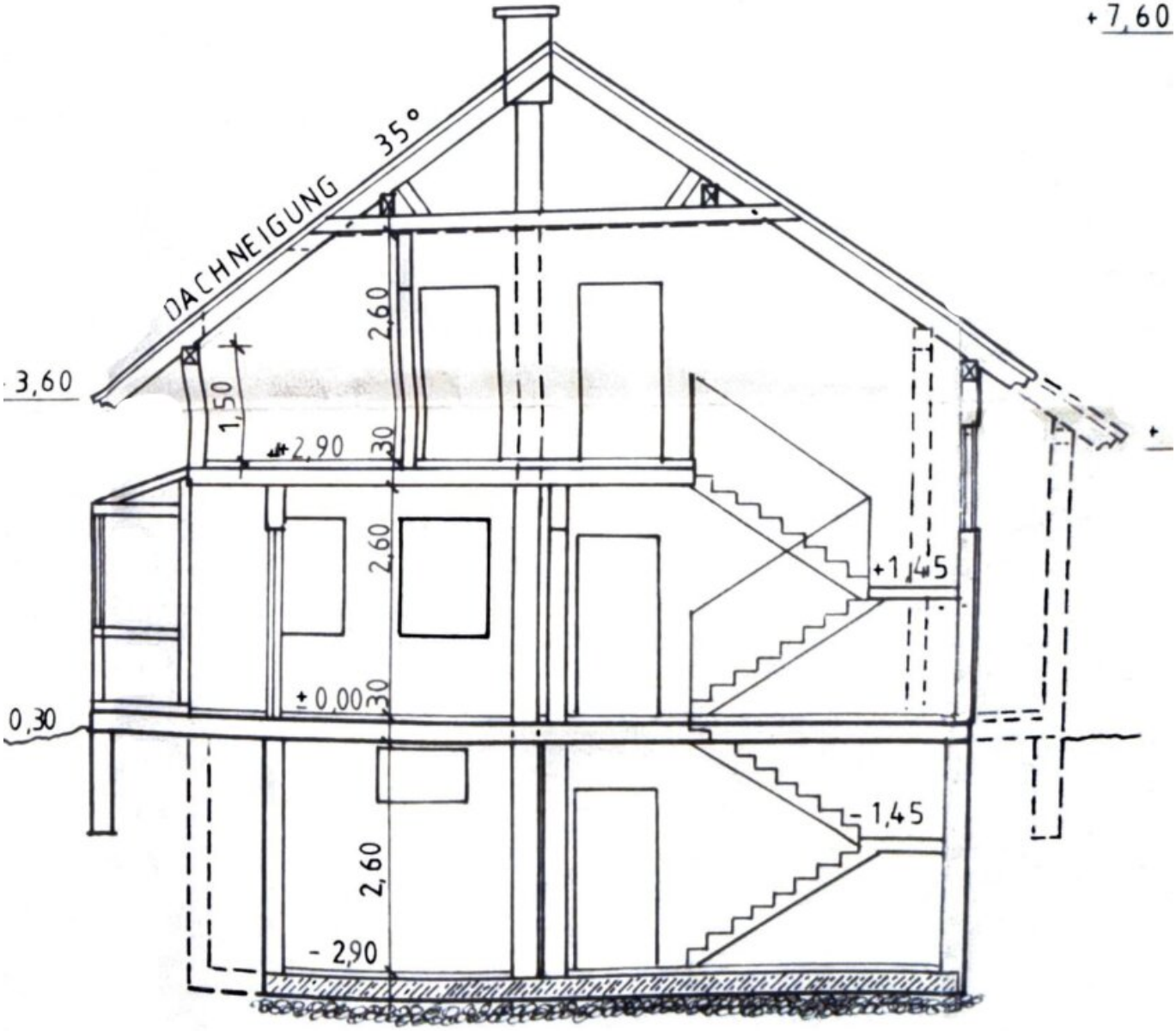
ERDGESCHOSS



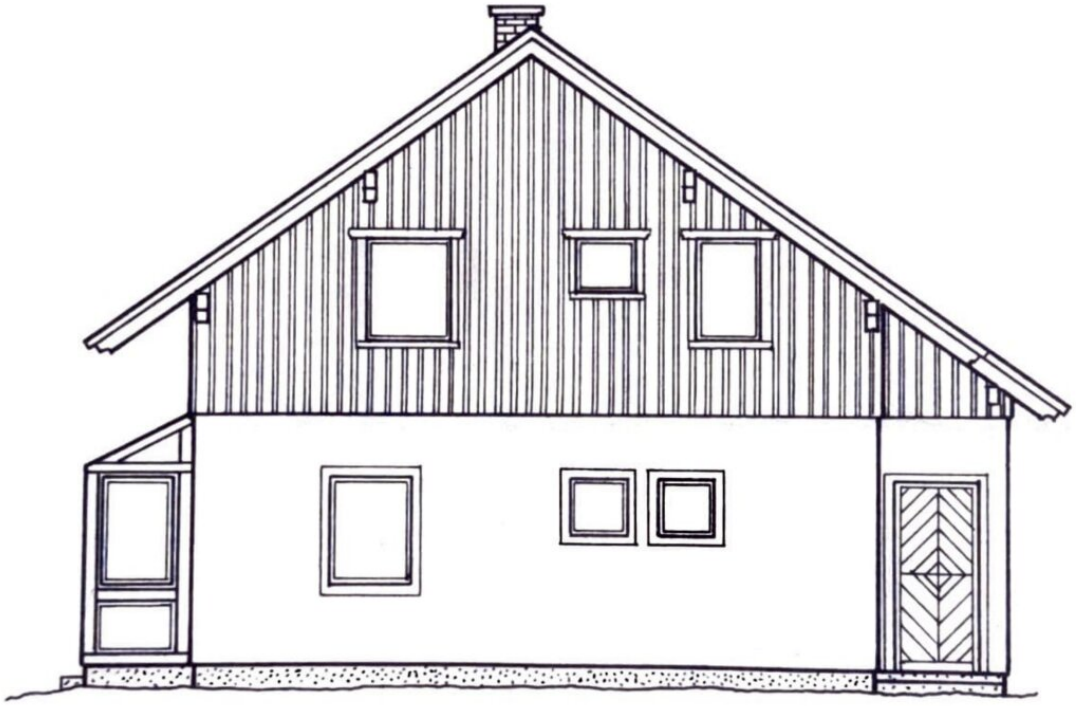
DACHGESCHOSS


A
9,00
3,23
25
5,52
30
2,88
30
2,18
25
2,98
25
SCHUTZRAUM
10,31 m2
18 ST. 16/25
KELLER
11,50 m2
VORR.
2,45 m2
90
200
85
200
85
200
HEIZUNG
19,84 m2
LAGER
11,64 m2
9,00
25
30
25
3,58
30
3,07
25
75
25
3,68
25
8,50
4,07
25
25
2,50
25
2,64
25
2,86
25
9,00
A

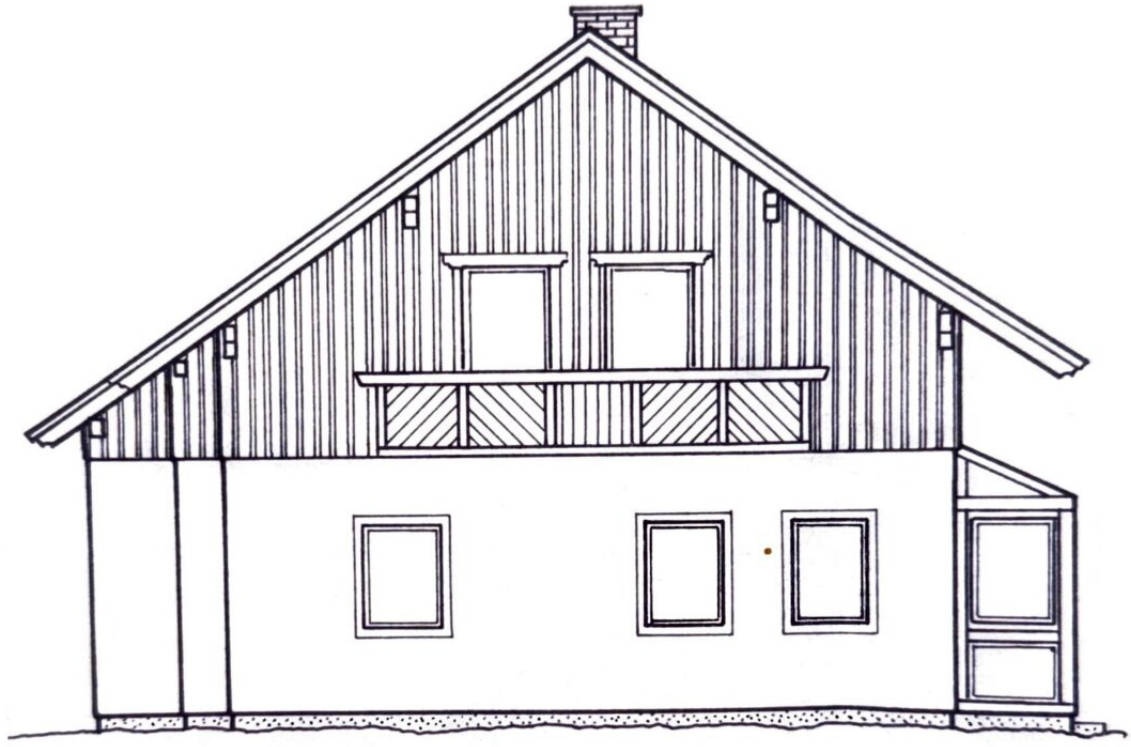
KELLER


+7,60
DACHNEIGUNG 35°
3,60
1,50
2,90
30
2,60
2,60
+1,45
± 0,00
30
0,30
- 1,45
2,60
- 2,90

SCHNITT A-A



OSTEN

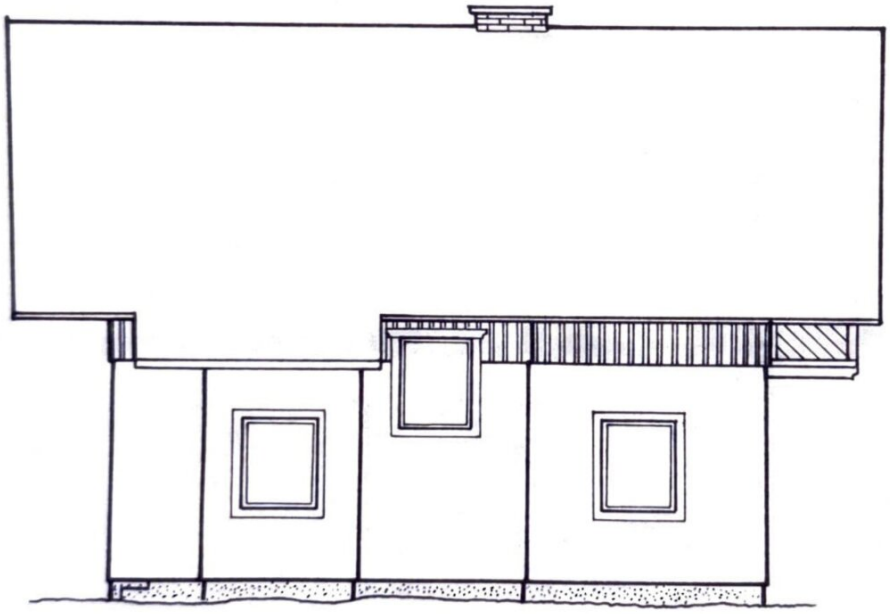


WESTEN

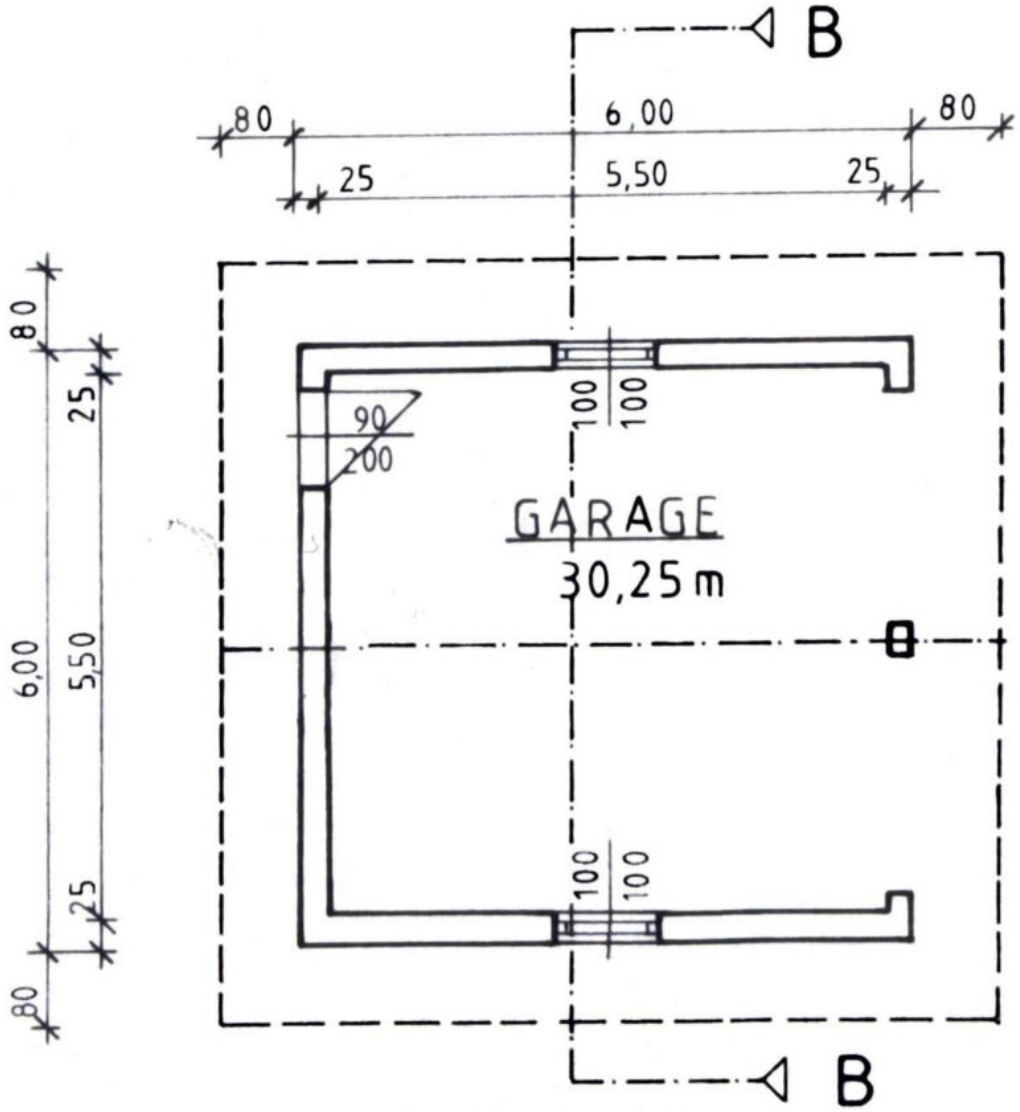


SÜDEN

ANSICHTEN



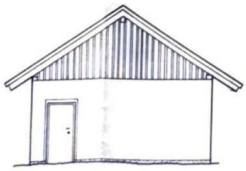
NORDEN


B
80
6,00
80
25
5,50
25
80
25
6,00
5,50
25
80
90
200
100
100
GARAGE
30,25 m
100
100
B

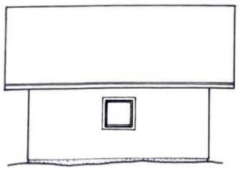
GRUNDRISS

GARAGE

ANSICHTEN



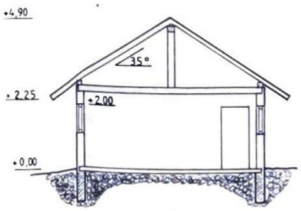
WESTEN



NORDEN + SÜDEN



OSTEN



SCHNITT B-B

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese Immobilie befindet sich in der malerischen Gemeinde Weißenbach bei Liezen, eingebettet in einer sonnigen und flachen Lage. Das Wohnhaus bietet Ihnen nicht nur ein behagliches Wohnambiente, sondern auch eine Vielzahl an Annehmlichkeiten, die Ihren Wohntraum verwirklichen.

Grundstück und Außenbereich

Das Grundstück besticht durch einen liebevoll angelegten Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Ein **südseitiger Wintergarten** ermöglicht Ihnen, die Sonne bis zum Abend zu genießen. Zudem stehen Ihnen eine **Doppelgarage** und ein **gemütliches Gartenhaus** zur Verfügung!

Raumaufteilung

Erdgeschoss

- **Garderobe**: Praktischer Eingangsbereich für Ihre Gäste.
- **Wohnzimmer**: Ein Wohnzimmer mit einem gemütlichem Kachelofen, der für wohlige Wärme sorgt.
- **Südseitiger Wintergarten**: Perfekt für entspannte Stunden.
- **Küche**: Funktional geschnitten und gut ausgestattet.
- **Abstellraum**: Bietet zusätzlichen Stauraum.
- **Zimmer**: Ein weiteres Zimmer, ideal als Schlafzimmer oder Arbeitszimmer.
- **WC mit Fenster**: Bietet natürliches Licht und Belüftung.

- **Vorraum**: Ein einladender Flur, der alle Räume miteinander verbindet.

Obergeschoss

- **Drei Zimmer**: Geräumige Schlafzimmer, die viel Platz für individuelle Gestaltung bieten. Zwei Zimmer haben Zugang zu einem westseitigen Balkon.
- **Schrankraum**: Zusätzlicher Stauraum für Kleidung und persönliche Gegenstände.
- **WC mit Fenster**: Bietet natürliches Licht und Belüftung.
- **Badezimmer**: Ausgestattet mit Dusche und Fenster.
- **Vorraum**: Ermöglicht den Zugang zu allen Zimmern im Obergeschoss.

Vollunterkellerung

Das Wohnhaus ist **voll unterkellert**, was zusätzliche Möglichkeiten für Stauraum, Hobbyräume, Werkstatt oder andere Nutzungen bietet.

Technische Details

Die Heizung erfolgt über eine **Gas-Zentralheizung**, die **2022** erneuert wurde, sowie über den **Kachelofen** im Wohnzimmer, der eine zusätzliche, gemütliche Wärmequelle darstellt. Die Warmwasserbereitung erfolgt durch eine **Solaranlage**, ebenfalls neu installiert im Jahr **2022**.

Lage

Die Lage in **Weißenbach** ist ideal für Natur- und Sportliebhaber. Genießen Sie die Umgebung und profitieren Sie gleichzeitig von der Nähe zu Freizeitmöglichkeiten, Einkaufsmöglichkeit, Friseur, sowie Schule, Kindergarten und öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Region ist bekannt für ihre wunderschöne Landschaft und bietet zahlreiche Wander- und Radwege.

In unmittelbarer Nähe befindet sich der renommierte Golf- und Landclub Ennstal, der Golfliebhabern erstklassige Spielmöglichkeiten bietet. Der idyllische Badesee Weißenbach ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt und lädt im Sommer zum Schwimmen und Relaxen ein.

Im Winter gelangen Sie fußläufig zum örtlichen Schilift Weißenbach! Die Stadt Liezen ist in nur 5 Autominuten erreichbar und bietet Ihnen eine umfassende Infrastruktur sowie zahlreiche exklusive Einkaufsmöglichkeiten.

Für Wintersportbegeisterte 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 und der Golf- und Landklub Ennstal in Weißenbach bei Liezen - in unmittelbarer Nähe, sowie der Golf- und Countryclub Schloss Pichlarn im nahen Irdning, zu sportlicher Betätigung und Erholung ein.

In nur 25 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.

Nutzungsmöglichkeiten

Diese Immobilie ist **zweitwohnsitzfähig**, was sie zu einer idealen Option für Pendler oder als Ferienhaus in einer der schönsten Regionen Österreichs macht.

Fazit

Dieses Wohnhaus in Weißenbach bei Liezen vereint Komfort, Funktionalität und eine wunderbare Lage. Mit seinem l**iebevoll gestalteten Garten**, der **modernen Technik** und der **optimalen Raumaufteilung** ist es der perfekte Ort für Familien, Paare oder als Feriendomizil. Lassen Sie sich von diesem Angebot begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.000m
Apotheke <3.000m
Klinik <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Geldautomat <3.000m
Bank <3.000m
Post <3.000m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <8.000m
Bahnhof <3.000m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap