

Exklusives Einfamilienhaus in Ruhelage mit Pool, Sauna & Fernblick



Objektnummer: 7287/278

Eine Immobilie von TFG Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4616 Weißkirchen
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	225,00 m²
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	5
Garten:	800,00 m²
Keller:	50,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 78,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Kaufpreis:	839.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Gerald Greßböck

TFG Immobilien
Schaumberg 8
4074 Stroheim

T +43 664 58 88 723
H +43 664 58 88 723

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









Objektbeschreibung

Traumhaus mit Aussicht und Ruhelage!

In absoluter Ruhelage, eingebettet in ein gepflegtes Wohnumfeld und in unmittelbarer Nähe zu einem renommierten Golfplatz, präsentiert sich dieses außergewöhnliche Luxusdomizil als perfekte Symbiose aus Eleganz, Komfort und modernster Technik. Das vollständig eingezäunte Grundstück mit **ca. 880 m² Grundfläche** bietet maximale Privatsphäre und einen unverbaubaren **Fernblick**, der zu jeder Tageszeit begeistert.

Die hochwertige Liegenschaft überzeugt durch eine **Wohnfläche von ca. 225 m²**, inklusive eines lichtdurchfluteten **Wintergartens mit ca. 50 m²**, der den Wohnraum harmonisch nach außen erweitert und ganzjährig nutzbar ist.

Raumaufteilung & Wohnkomfort

Das Haus bietet ein durchdachtes Raumkonzept mit großzügigen, offen gestalteten Wohnbereichen:

- **5 geräumige Schlafzimmer**,
davon **2 flexibel als Arbeits- oder Homeoffice-Räume** nutzbar
- **3 luxuriöse Badezimmer**, jeweils mit **WC und Tageslichtfenster**
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur **großen Sonnenterrasse**
- Hochwertige **Einbauküche** mit viel Stauraum und exklusiver Ausstattung
- Edle **Fliesen- und Holzböden** in allen Wohnräumen

Ein stilvoller **Kachelofen** sorgt zusätzlich für behagliche Atmosphäre und effiziente Wärme an kühleren Tagen.

Wellness & Freizeit

Dieses Anwesen setzt Maßstäbe in puncto Erholung und Lebensqualität:

- **Privater Pool mit Gegenstromanlage**
- **Sauna** für exklusives Wellness-Feeling
- **Außendusche** im Pool- und Gartenbereich
- **Großzügige Terrasse** mit Blick ins Grüne – ideal für entspannte Abende oder repräsentative Anlässe

Keller & Zusatzräume

Der voll ausgebaute Keller bietet besondere Highlights:

- **Elegante Kellerbar** für gesellige Abende
- Separater **Weinkeller** für anspruchsvolle Genießer
- Viel zusätzlicher Stauraum und Technikräume

Parkmöglichkeiten

- **3 Garagenplätze**
- **5 Außenstellplätze**

? ausreichend Platz für Fuhrpark und Gäste

Technische Ausstattung & Energieeffizienz

- **Moderne Luftwärmepumpe (Viessmann, Baujahr 2023)**

- **Neue Photovoltaikpaneele, PV Module 11 kWp, Wechselrichter 10 kWp, Batteriespeicher 5,5 kWp**

Wechselrichter und Stromspeicher erweitert im Sommer 2024

- Sehr niedrige **Stromkosten**:
- **Objektinformationen**:
- Heizung: Luftwärmepumpe (Viessmann 2023)
- Wasser: eigener Hausbrunnen
- Stromkosten: EUR 50 pro Monat (März – Oktober) – EUR 150 (November – Februar)
- Gemeindkosten: EUR 204,64 pro Quartal (inkl. Grundsteuer, Abfallgebühr und Kanalbenützung)

Versorgung & Betriebskosten

- **Eigener Hausbrunnen** (Wasserversorgung)

- Anschluss an **Kanal** und Stromnetz

- **Gemeindkosten**:

EUR 204,64 pro Quartal

(inkl. Grundsteuer, Abfallgebühr & Kanalbenützung)

Lage

- Ruhige, exklusive Wohnlage
- **Golfplatznähe**
- Hervorragender **Fernblick**
- Ideale Kombination aus Natur, Erholung und gehobenem Wohnstandard

Fazit

Der Wintergarten wurde nachträglich errichtet – ursprünglich handelte es sich um eine Terrasse, die zu einem Wintergarten umgebaut wurde. In diesem Zuge wurde das Haus um den Wintergarten und die darunterliegende Doppelgarage sowie den Weinkeller erweitert. Sämtliche Bäder wurden erneuert und modernisiert.

Im vergangenen Jahr wurde eine moderne Wärmepumpe der Marke Viessmann installiert. Zusätzlich wurden neue Photovoltaik-Paneele am Dach montiert, inklusive eines neuen Speichersystems und Wechselrichters. Diese Maßnahmen sorgen für eine zeitgemäße, energieeffiziente und nachhaltige Form der Beheizung und Stromversorgung des Hauses.

Der Garten verfügt über eine vollautomatische Bewässerungsanlage mit Zeitsteuerung. Das System wurde von einem Fachbetrieb (Rainbird) installiert und ermöglicht es, den Garten und die Rasenflächen sehr komfortabel automatisch bewässern zu lassen – besonders im Sommer ein großer Vorteil, damit die Grünflächen dauerhaft gepflegt bleiben. Das Haus hat einen eigenen Brunnen, somit ist das Wasser das ganze Jahr gratis.

Wichtig ist vielleicht auch zu wissen, dass der Garten zur Gänze eingezäunt ist und über sichere Tore verfügt. Dadurch ist gewährleistet, dass sich sowohl Kinder als auch Hunde geschützt im Garten aufhalten können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <5.500m

Apotheke <2.500m

Klinik <6.000m
Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m
Kindergarten <2.500m
Universität <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m
Bäckerei <5.000m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <2.500m
Polizei <5.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <7.000m
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap