Platz für Lebensträume: Großzügiges Zuhause auf weitläufigem Grund



Objektnummer: 477

Eine Immobilie von KBM Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3462 Bierbaum am Kleebühel
Baujahr:	1984
Wohnfläche:	130,00 m²
Nutzfläche:	360,00 m²
Lagerfläche:	40,00 m²
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	129,00 m²
Heizwärmebedarf:	204,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,17
Kaufpreis:	429.000,00 €

Provisionsangabe:

15.444,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Kathi Brandstetter-Mszyca

KBM Immo GmbH
Rosenfeldstraße 92
3430 Frauenhofen

H +43 664 54 81 966

Gerne stehe ich Ihnen termin zur Verfügung.





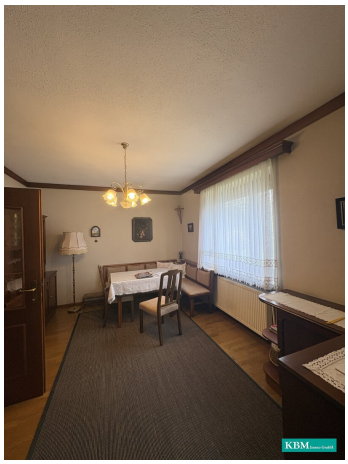
































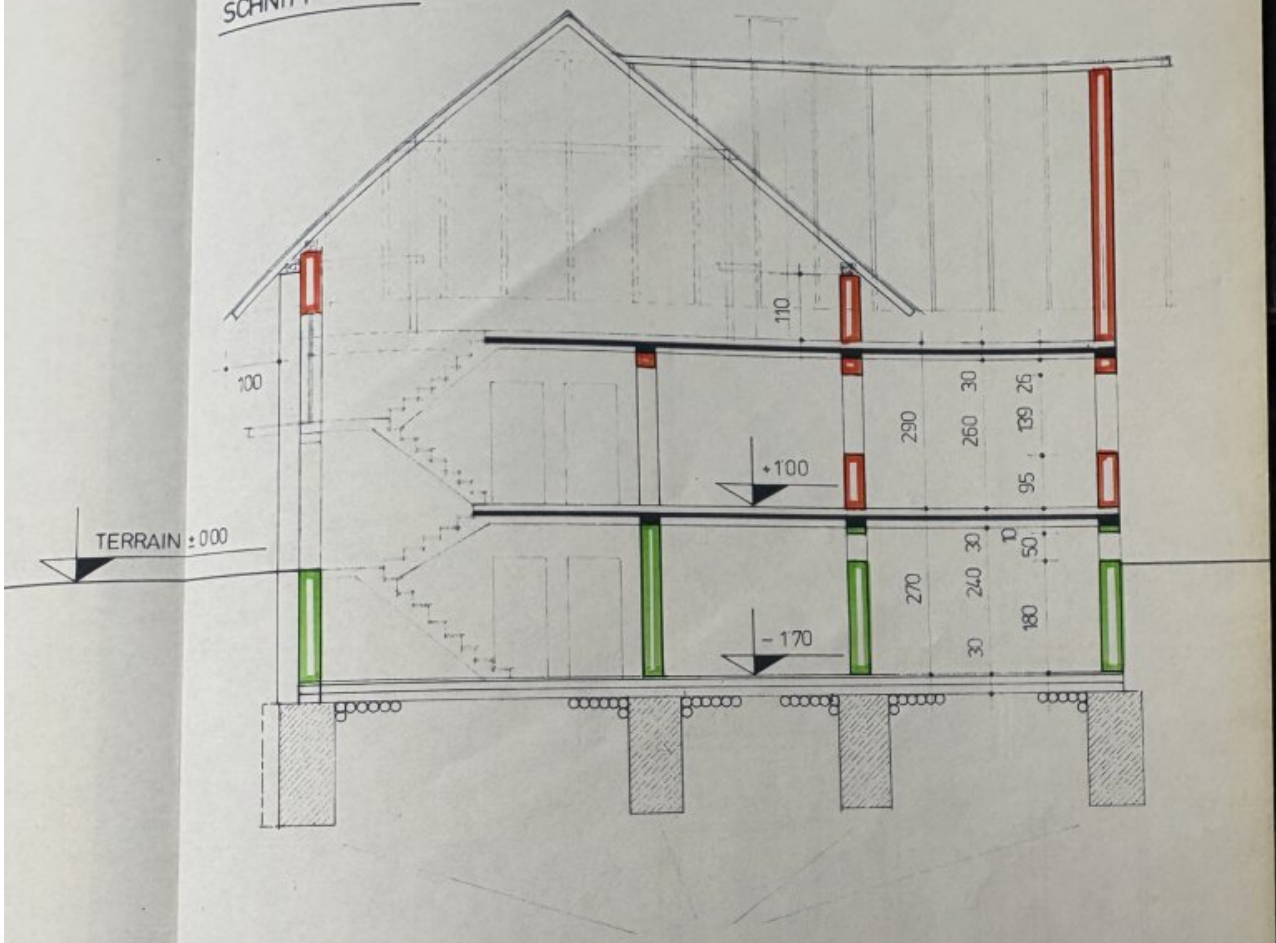






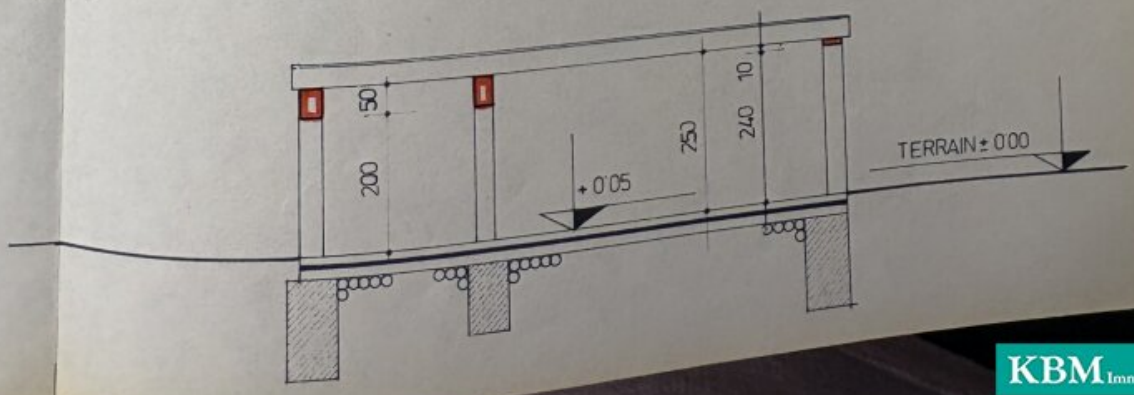

KBM Immo GmbH

SCHNITT A - B



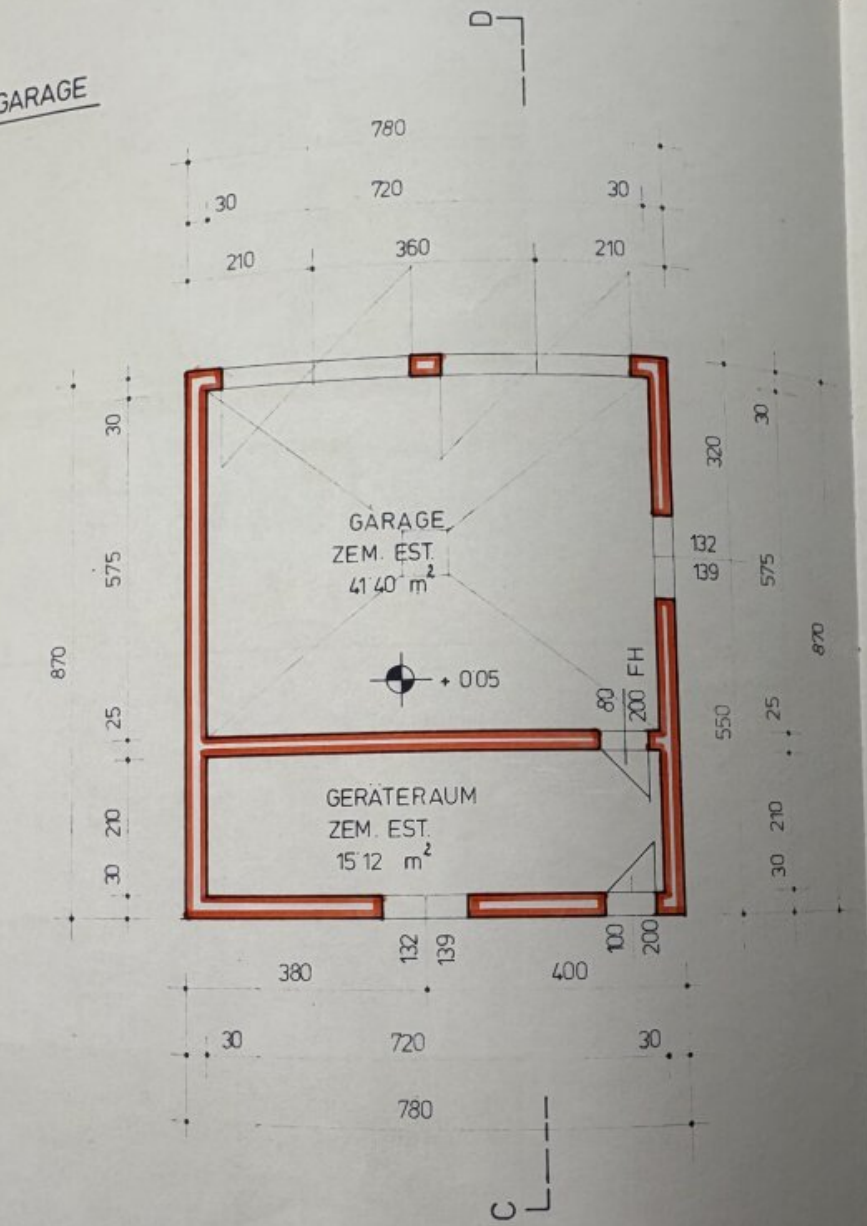
BREITE UND TIEFE NACH BESCHAFFENHEIT DES GRUNDES

SCHNITT C-D

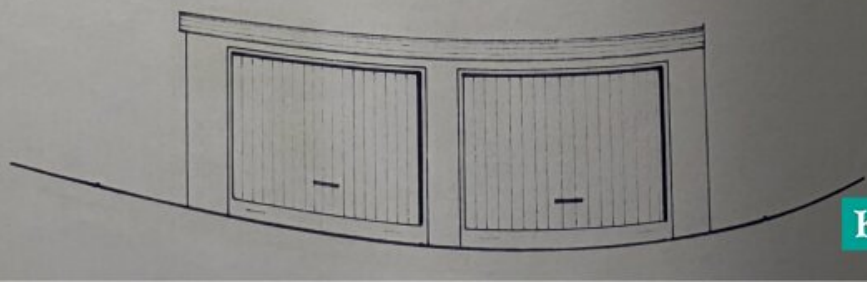


KBM Immo GmbH

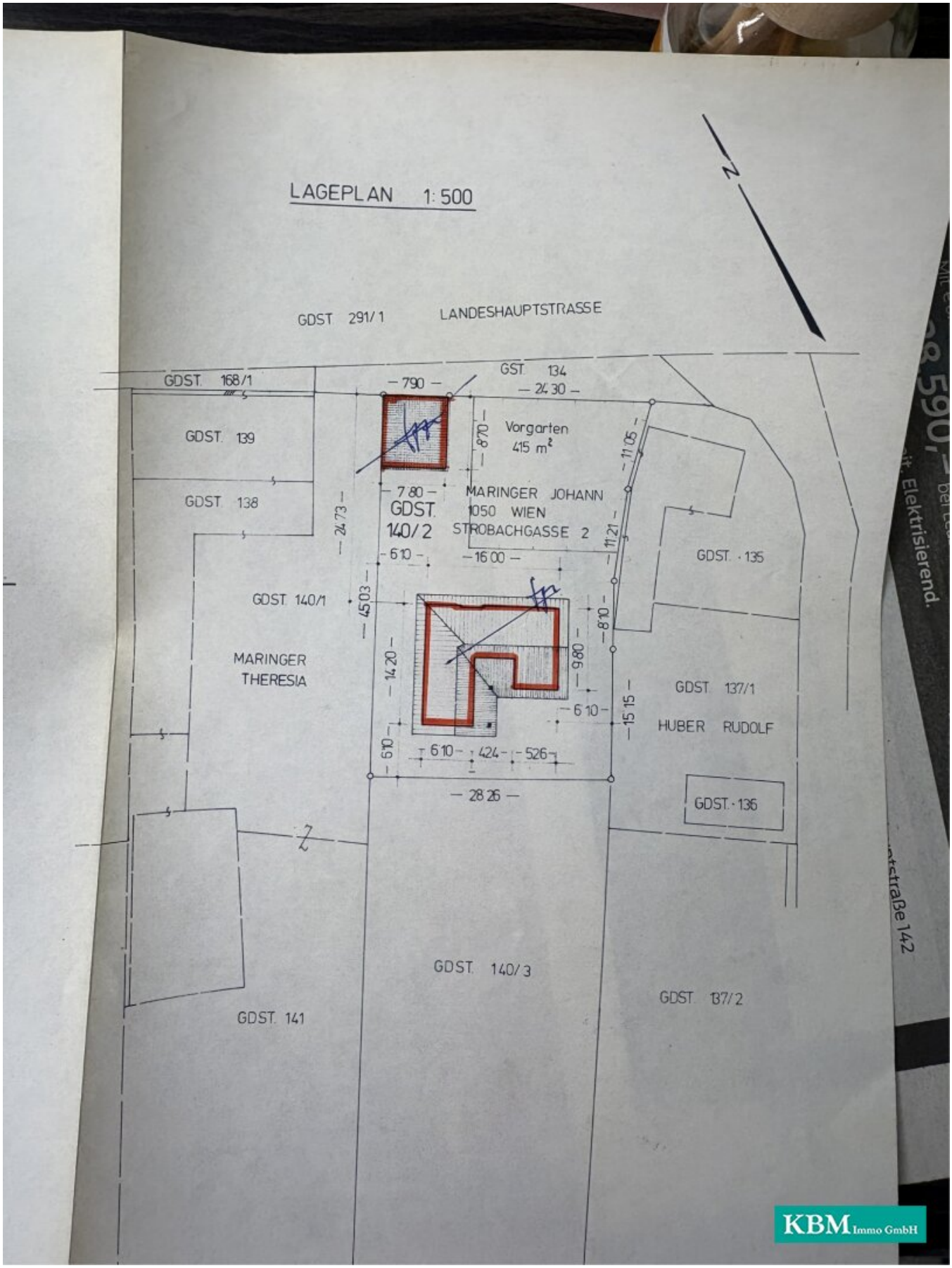
GARAGE



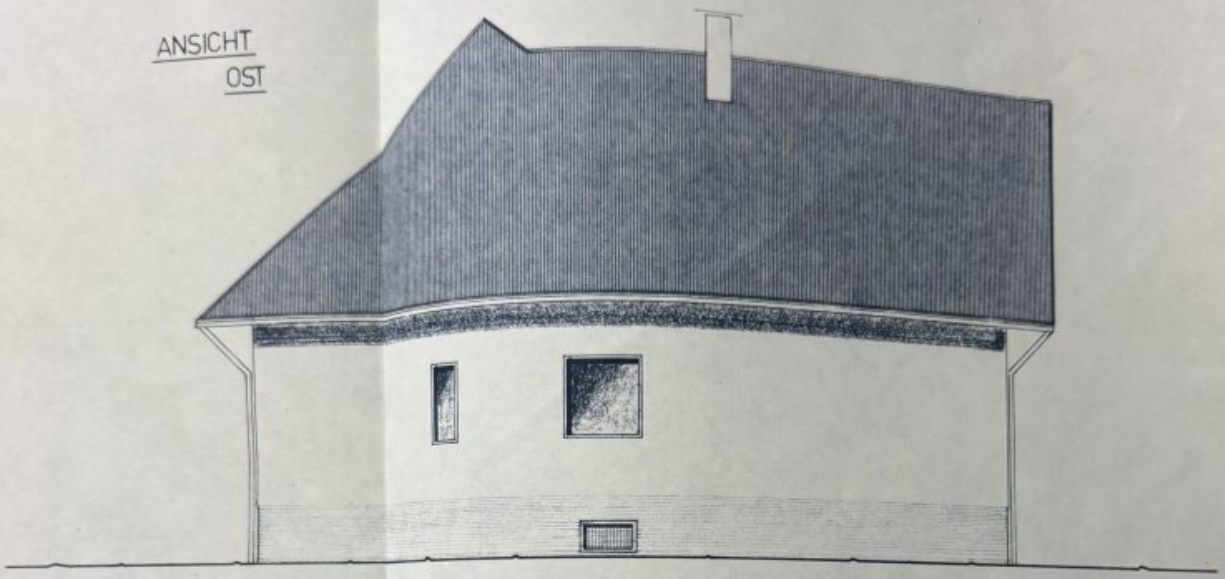
ANSICHT NORD



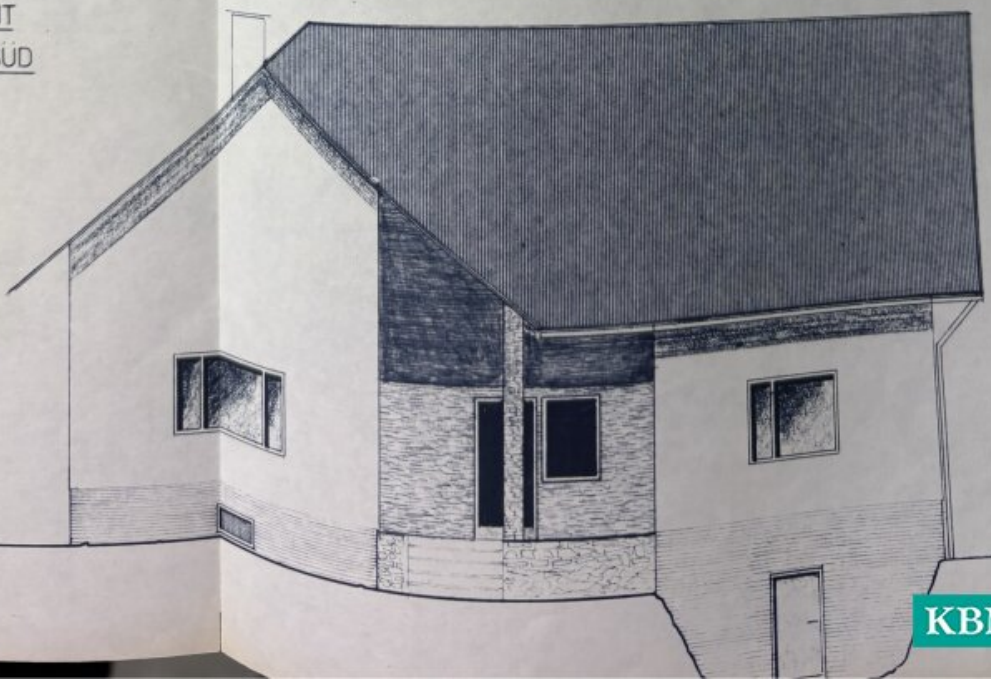
KBM Immo GmbH


LAGEPLAN 1:500
N
GDST 291/1
LANDESHAUPTSTRASSE
GDST. 168/1
GDST. 139
GDST. 138
GDST. 140/1
MARINGER THERESIA
GDST. 141
GDST. 140/3
GDST. 137/2
GDST. 135
GDST. 137/1
HUBER RUDOLF
GDST. 136
GST. 134
Vorgarten 415 m²
MARINGER JOHANN
1050 WIEN
STROBACHGASSE 2
GDST. 140/2
790
2430
870
780
1105
1121
2473
610
1600
4503
810
1420
980
610
1515
610
610
424
526
2826
Elektrisierend.
KBM Immo GmbH

ANSICHT
OST



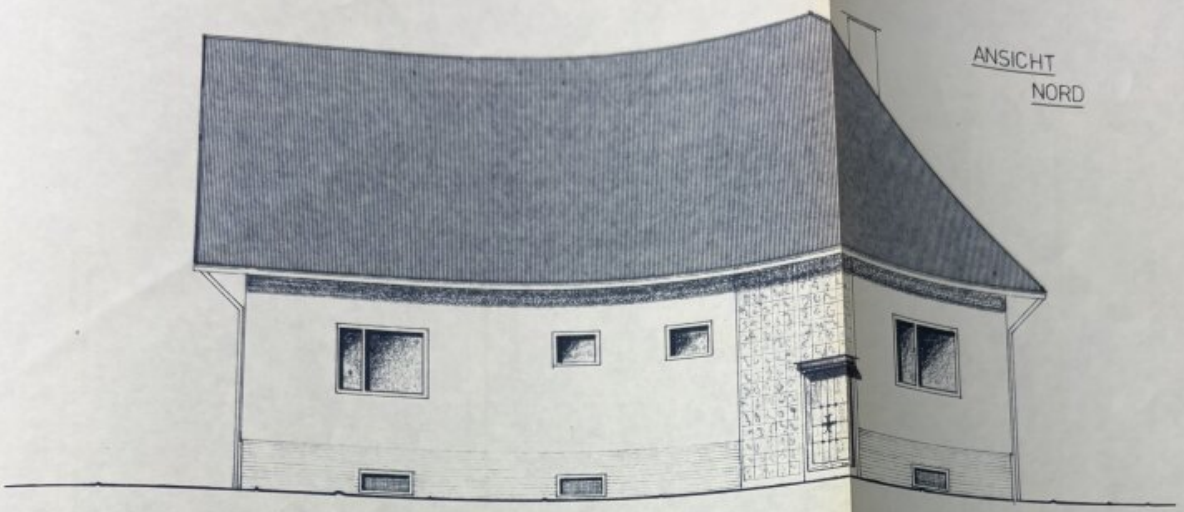
ANSICHT
SÜD

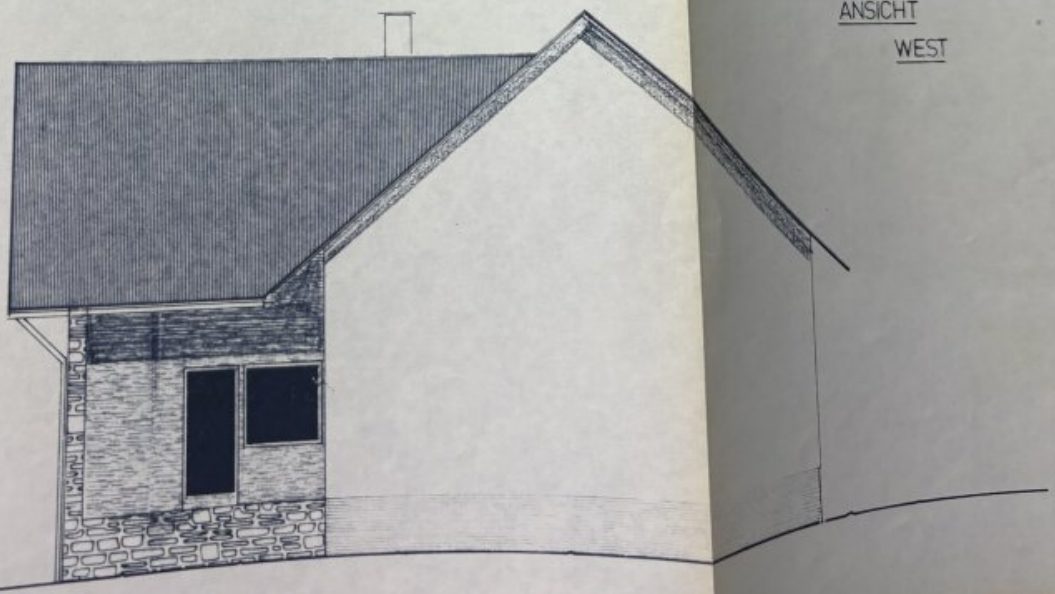


KBM Immo GmbH

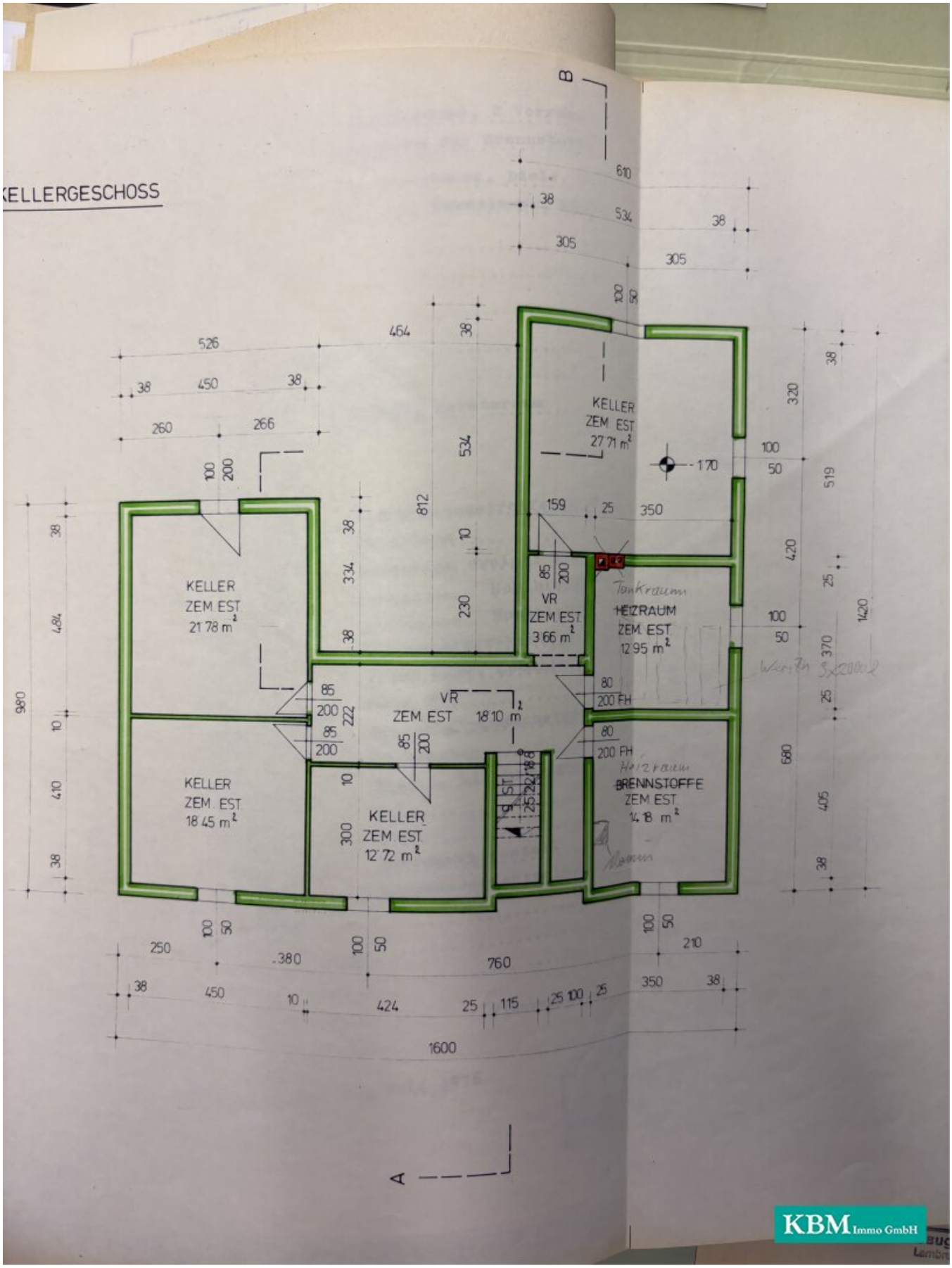
24

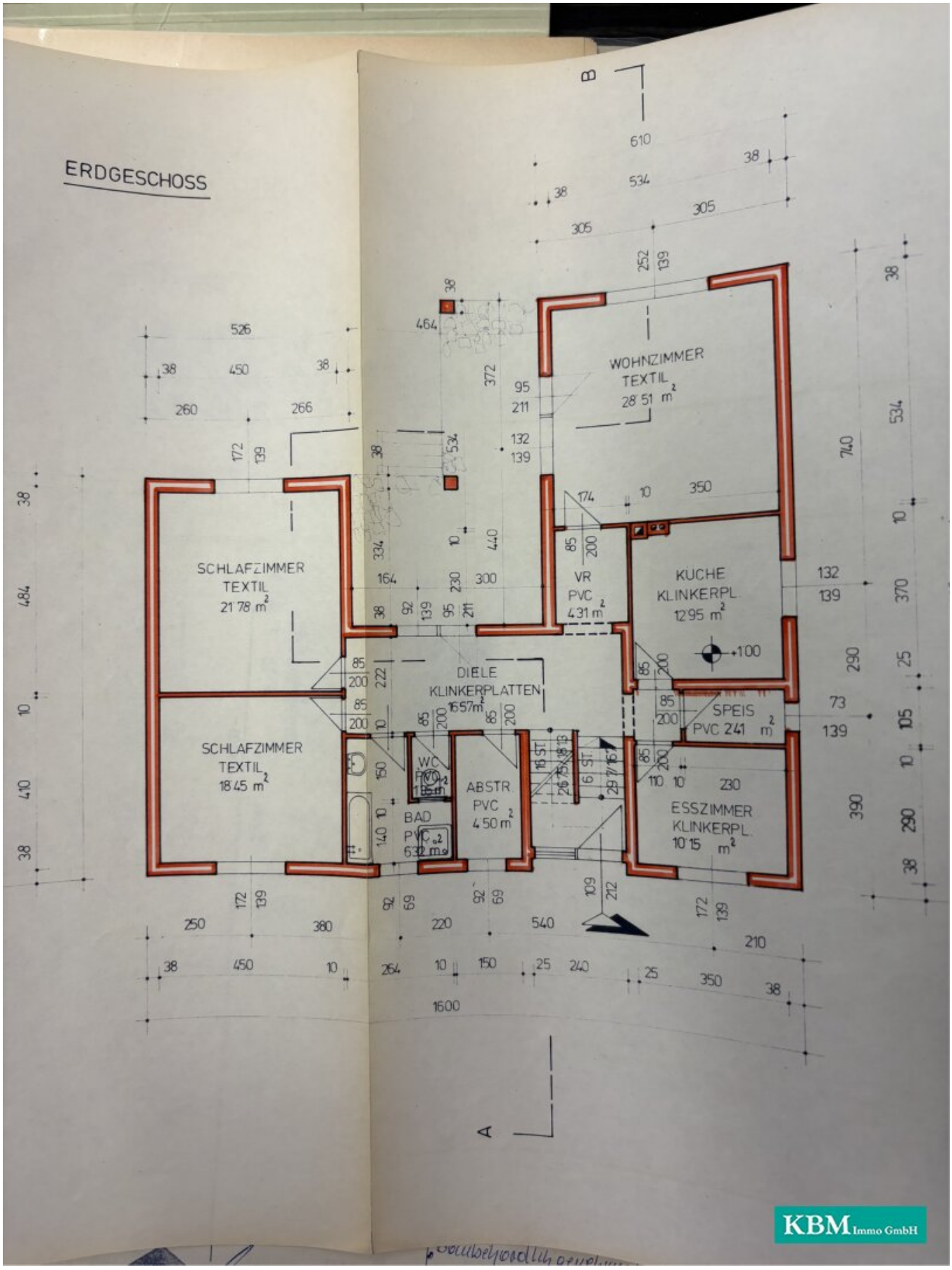
23





KBM Immo GmbH


KELLERGESCHOSS
B
A
KELLER
ZEM. EST
27.71 m²
KELLER
ZEM. EST
21.78 m²
VR
ZEM. EST
3.66 m²
Tankraum
HEIZRAUM
ZEM. EST
12.95 m²
VR
ZEM. EST
18.10 m²
KELLER
ZEM. EST
18.45 m²
KELLER
ZEM. EST
12.72 m²
Heizraum
BRENNSTOFFE
ZEM. EST
14.18 m²
200 FH
200 FH
1600
980
1420
680
519
420
370
405
484
410
812
534
334
230
300
222
760
424
450
380
350
266
260
526
464
305
534
610
159
350
170
25
115
210
KBM Immo GmbH


ERDGESCHOSS
WOHNZIMMER
TEXTIL
28'51 m²
SCHLAFZIMMER
TEXTIL
21'78 m²
SCHLAFZIMMER
TEXTIL
18'45 m²
DIELE
KLINKERPLATTEN
16'57m²
VR
PVC
4'31 m²
KÜCHE
KLINKERPL.
12'95 m²
SPEIS
PVC 2'41 m²
WC
PVC
1'85 m²
BAD
PVC
6'32 m²
ABSTR.
PVC
4'50 m²
ESSZIMMER
KLINKERPL.
10'15 m²
+100
B
A
610
534
305
526
450
260
266
172
139
464
372
211
132
350
174
440
334
164
230
300
222
657
252
740
370
290
484
410
390
250
380
220
540
210
264
150
240
1600

Objektbeschreibung

Dieses großzügige Einfamilienhaus in Bierbaum am Kleebühel überzeugt durch seine solide Bauweise, vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und ein besonders sonniges, weitläufiges Grundstück.

Die Wohnfläche von ca. 130 m² im Erdgeschoss bietet ein angenehmes und gut durchdachtes Raumkonzept für Familien. Zusätzlich steht ein vollunterkellerter Bereich mit weiteren 130 m² zur Verfügung. Besonders hervorzuheben ist das bereits gedämmte Dachgeschoss, das für einen Ausbau von rund 100 m² vorbereitet ist und somit großes Potenzial für zusätzlichen Wohnraum oder individuelle Gestaltungsideen bietet.

Fast alle Fenster im Erdgeschoss sind mit Rollläden ausgestattet.

Das Haus befindet sich auf einem beeindruckenden Grundstück mit 1.471 m² Fläche. Der Garten ist großzügig angelegt, sonnig ausgerichtet und bietet viel Platz für Erholung, Freizeit und persönliche Entfaltung im Grünen. Eine große, überdachte Terrasse lädt dazu ein, die warmen Monate in geschützter Atmosphäre im Freien zu genießen.

Ein interessantes Detail im Keller ist ein bereits betonierter Pool, der jedoch noch nicht fertiggestellt wurde. Dieses bietet eine hervorragende Grundlage, um mit überschaubarem Aufwand einen individuellen Wellnessbereich zu realisieren – ein klarer Mehrwert für zukünftige Eigentümer. Auch ein Ausgang ins freie ist gegeben.

Die Beheizung des Hauses erfolgt flexibel entweder über eine Gasheizung oder einen Holzbrenner, wodurch sowohl Komfort als auch alternative Heizmöglichkeiten gegeben sind.

In baulicher Hinsicht überzeugt die Immobilie durch eine besonders massive und durchdachte Konstruktion: Der Keller wurde mit 40 cm starken Betonsteinen errichtet und zusätzlich mit Beton ausgegossen, was für hohe Stabilität und Langlebigkeit sorgt. Im Erdgeschoss wurde eine aufwendige Ziegelbauweise mit hochwertigen Wienerberger-Ziegeln umgesetzt. Dabei kamen zwei unterschiedliche Ziegelstärken (25 cm und 12 cm) mit einem kleinen Hohlraum zum Einsatz, ergänzt durch einen Grob- sowie Thermoputz, was sowohl statische als auch wärmetechnische Vorteile bietet.

Dieses Haus bietet eine ideale Kombination aus solider Bauqualität, großzügigem Platzangebot und Entwicklungspotenzial – perfekt für Familien oder alle, die sich ihren Wohntraum individuell gestalten möchten.

Weitere Immobilien finden Sie auf unserer Homepage unter www.kbmimmo.at.

Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer,

Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eine eigene Haftung ist ausgeschlossen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <4.000m
Apotheke <6.000m
Klinik <5.000m

Kinder & Schulen
Schule <4.000m
Kindergarten <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <3.500m
Bäckerei <6.000m

Sonstige
Bank <4.000m
Geldautomat <4.000m
Post <3.500m
Polizei <6.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap