

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 m ²
Nutzfläche:	360,00 m ²
Lagerfläche:	40,00 m ²
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	129,00 m ²
Heizwärmebedarf:	204,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,17
Kaufpreis:	429.000,00 €
Provisionsangabe:	

15.444,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Kathi Brandstetter-Mszyca

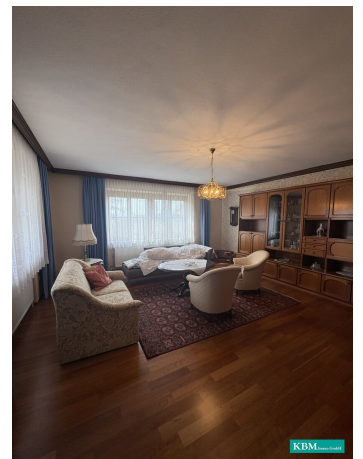
KBM Immo GmbH
Rosenfeldstraße 92
3430 Frauenhofen

H +43 664 54 81 966

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

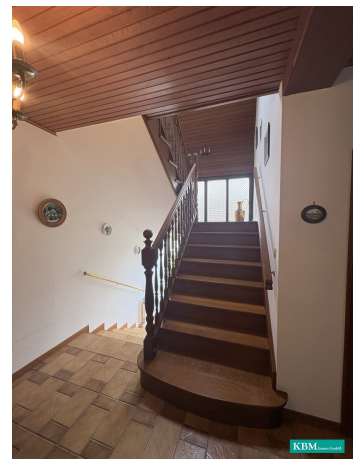
termin zur









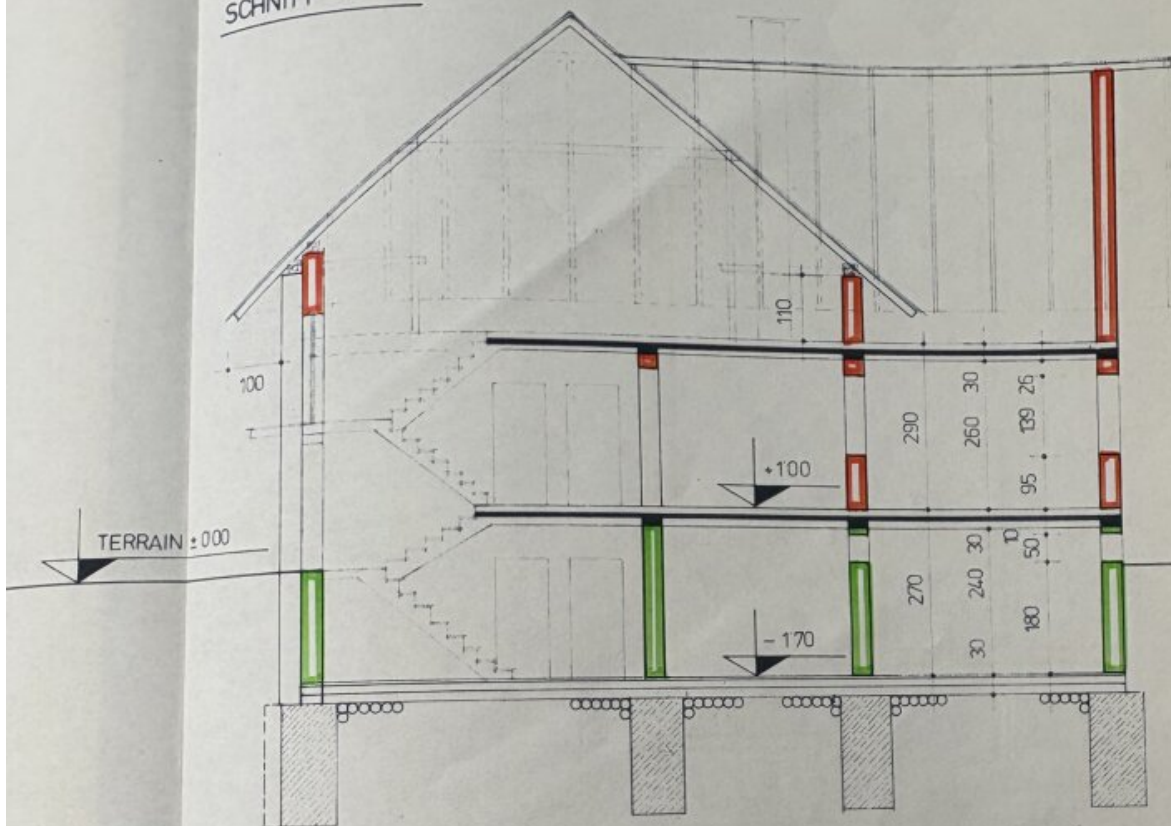






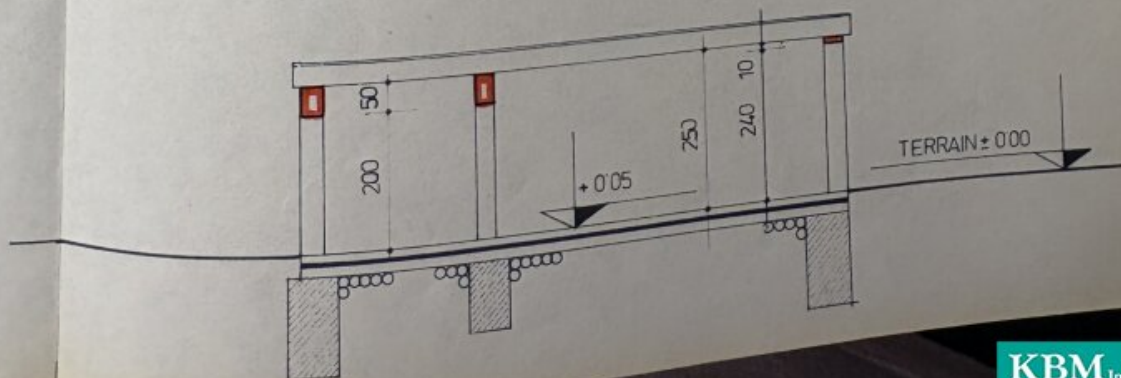


SCHNITT A - B

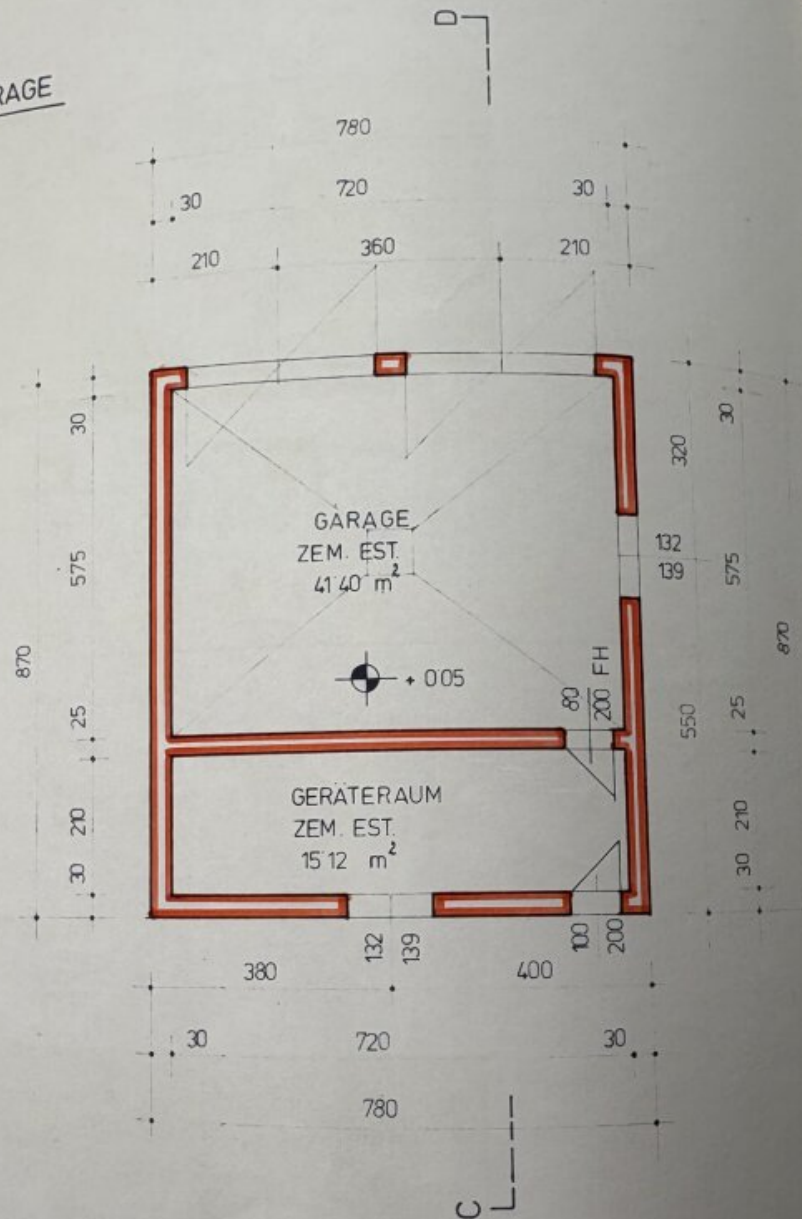


BREITE UND TIEFE NACH BESCHAFFENHEIT DES GRUNDES

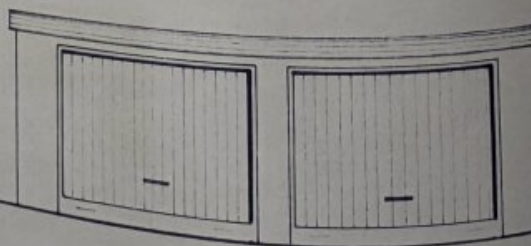
SCHNITT C-D



GARAGE

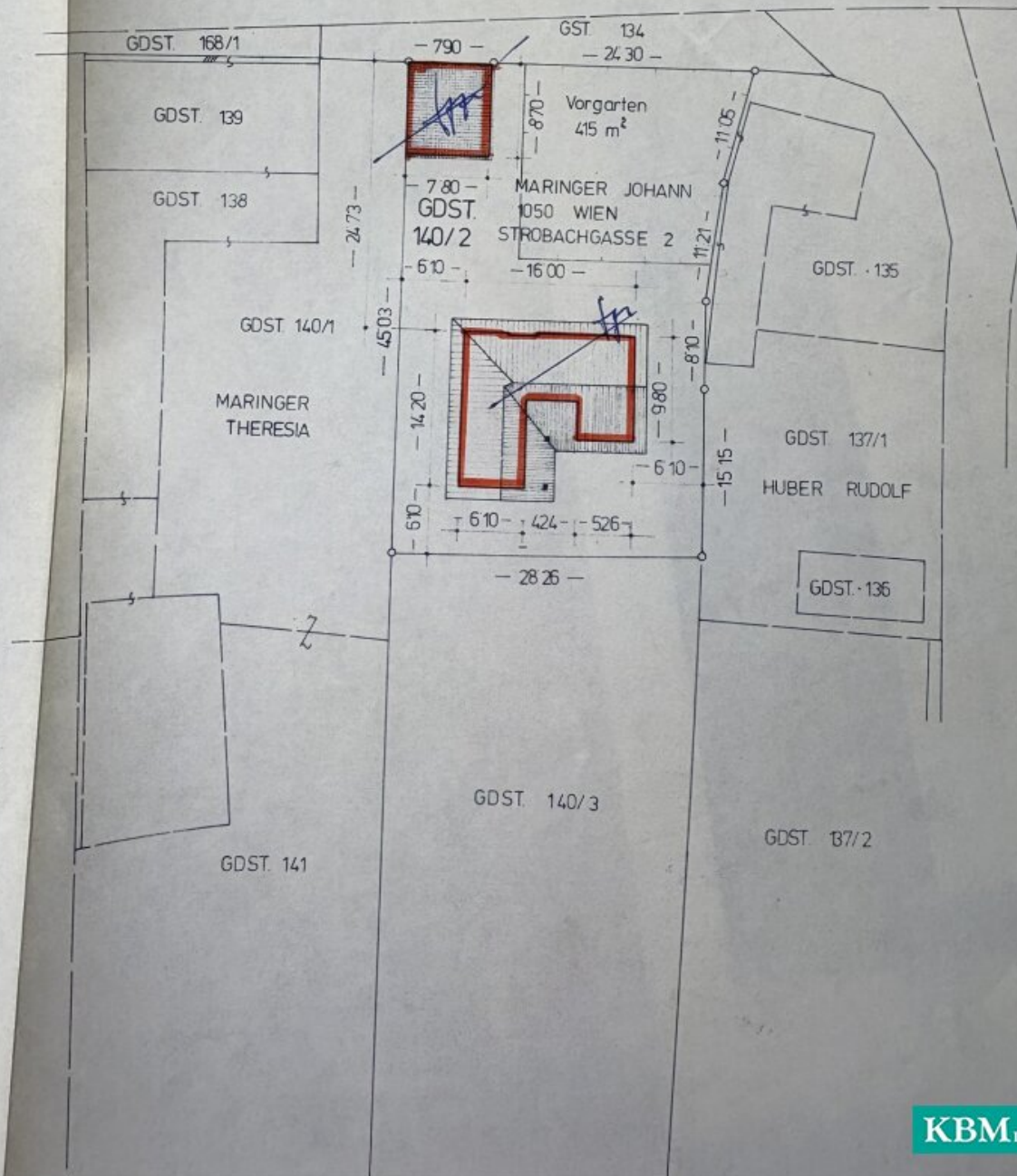


ANSICHT NORD

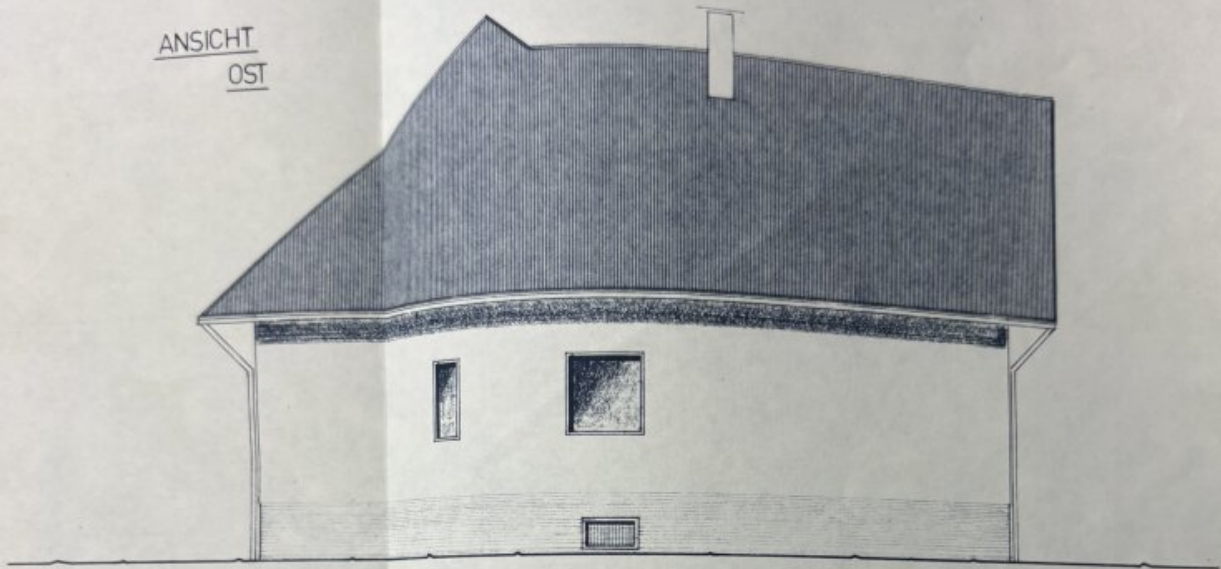


LAGEPLAN 1:500

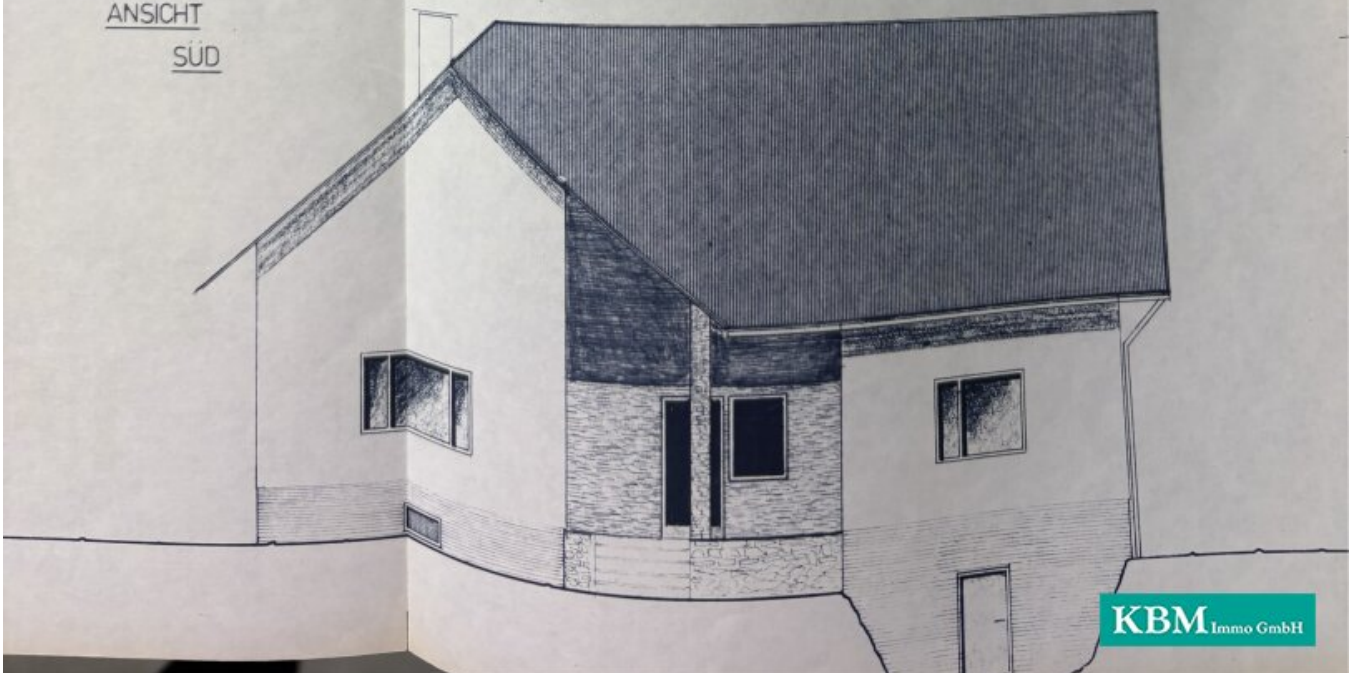
GDST. 291/1 LANDESHAUPTSTRASSE



ANSICHT
OST

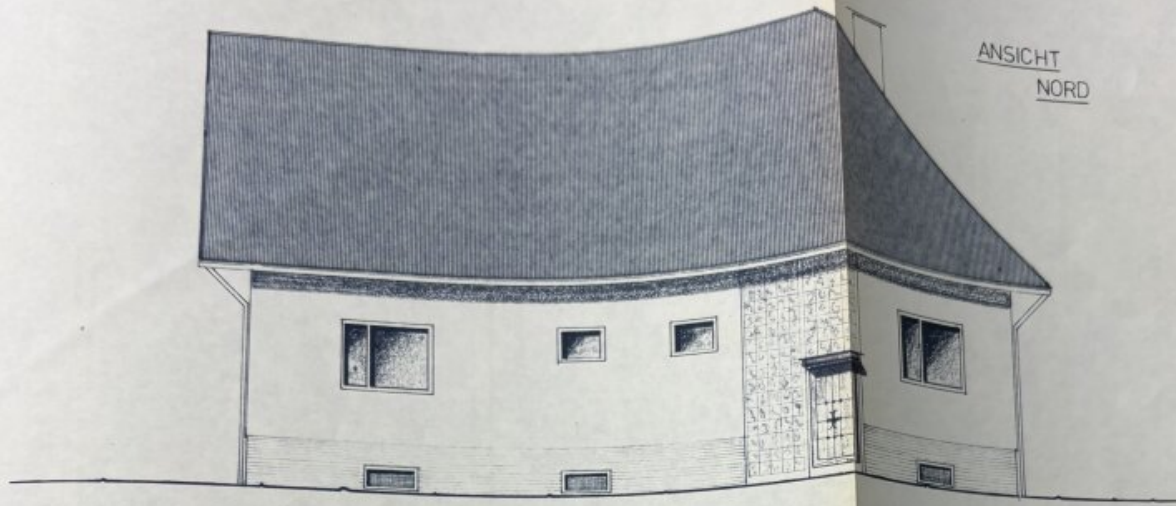


ANSICHT
SÜD

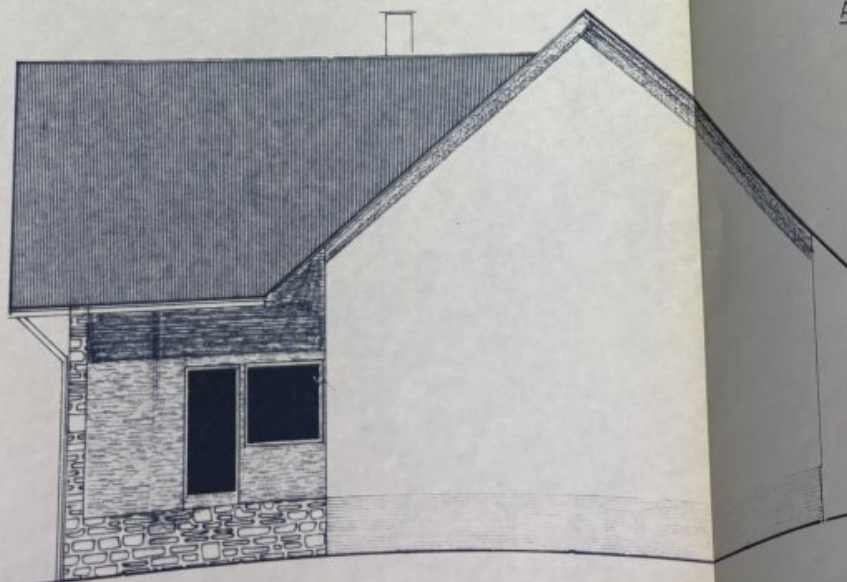


24
23

ANSICHT
NORD



ANSICHT
WEST



This is a hand-drawn architectural floor plan of a building, likely a residential or institutional structure. The plan is oriented with a north arrow pointing towards the top right. The building's footprint is irregular, with several rooms and corridors. The rooms are labeled as follows:

- KELLER ZEM. EST. 21.78 m²** (Top left)
- KELLER ZEM. EST. 18.45 m²** (Bottom left)
- KELLER ZEM. EST. 12.72 m²** (Bottom center)
- KELLER ZEM. EST. 27.71 m²** (Top right)
- VR ZEM. EST. 3.66 m²** (Center right)
- HEIZRAUM ZEM. EST. 12.95 m²** (Far right)
- HEIZRAUM BRENNSTOFFE ZEM. EST. 14.18 m²** (Bottom right)

The plan includes numerous dimensions in millimeters (mm) and meters (m). Key dimensions include:

- Overall width: 1600 mm (bottom center)
- Overall height: 980 mm (left side)
- Room dimensions: 21.78 m², 18.45 m², 12.72 m², 27.71 m², 3.66 m², 12.95 m², 14.18 m².
- Corridor and wall thickness dimensions: 38, 100, 200, 260, 266, 450, 484, 526, 534, 580, 680, 760, 812, 85, 159, 170, 222, 230, 250, 252, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 9

1. ETSCHOSS

Rooms and Areas:

- SCHLAFZIMMER TEXTIL 21.78 m²
- SCHLAFZIMMER TEXTIL 18.45 m²
- WOHNZIMMER TEXTIL 28.51 m²
- KÜCHE KLINGERPL. 12.95 m²
- SPEIS PVC 2.41 m²
- ESSZIMMER KLINGERPL. 10.15 m²
- ABSTR PVC 4.50 m²
- BAD PVC 6.32 m²
- WC 1.02 m²
- DIELE KLINGERPLATTEN 1.57 m²
- VR PVC 4.31 m²

Dimensions (mm):

Horizontal: 260, 172, 139, 266, 38, 450, 526, 305, 610, 534, 38, 305, 252, 139, 38, 740, 534, 10, 370, 25, 105, 10, 290, 139, 73, 390, 38, 290, 210, 38, 350, 25, 240, 25, 350, 38, 1600.

Vertical: 38, 450, 526, 38, 260, 172, 139, 266, 38, 450, 526, 38, 305, 610, 534, 38, 305, 252, 139, 38, 740, 534, 10, 370, 25, 105, 10, 290, 139, 73, 390, 38, 290, 210, 38, 350, 25, 240, 25, 350, 38, 1600.

Other Labels: A, B, 109, 212, 172, 139, 210, 38, 350, 25, 240, 25, 350, 38, 1600.

Objektbeschreibung

Dieses großzügige Einfamilienhaus in Bierbaum am Kleebüchel 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 vollunterkellarter 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 Wohnraum 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

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