

## Alleinlage mit Panoramablick - nahezu autarkes Wohnen in der Natur



**Objektnummer: 8425**  
**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4730 Stroheim
<b>Wohnfläche:</b>	140,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	16,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**André Hanusch**

4immobilien GmbH  
Rossmarkt 15  
4710 Grieskirchen

T 0660 / 169 47 25

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





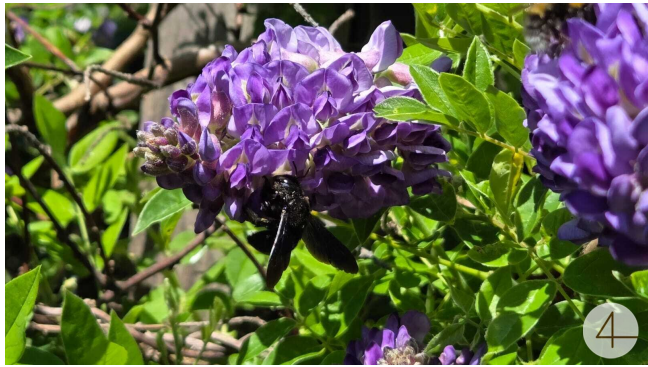




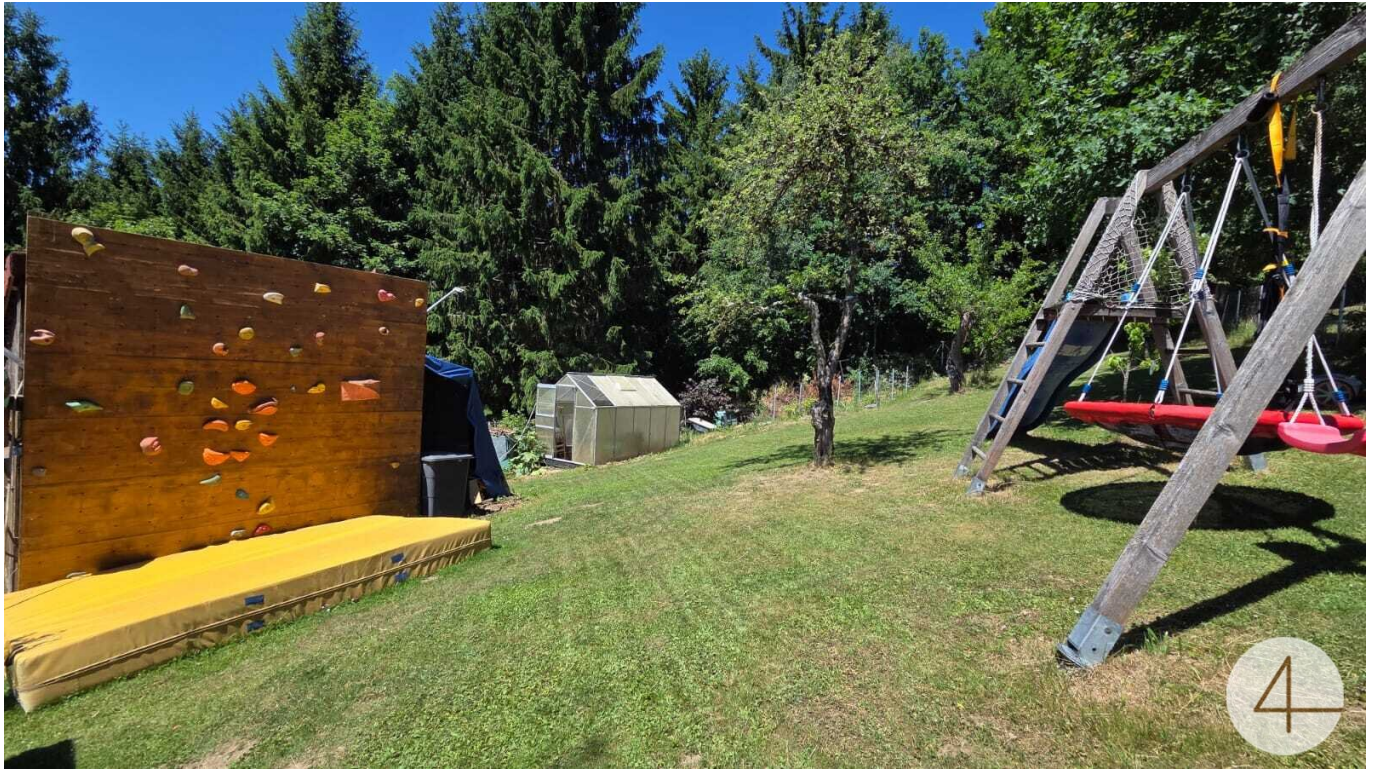
4



4



4





## Objektbeschreibung

### **RUHE NATUR und UNABHÄNGIGKEIT - modernes Wohnen in Alleinlage**

Manche Häuser bieten vier Wände und ein Dach. Dieses Anwesen bietet etwas, das immer seltener wird: Ruhe, Privatsphäre, Unabhängigkeit und einen unverbaubaren Blick ins Grüne.

In absoluter Alleinlage erwartet Sie ein laufend modernisierter Bungalow mit rund 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem gepflegten Grundstück. Das Haus ist Teilunterkellert (ca.43m<sup>2</sup>) und bietet Ihnen neben der Waschküche und dem Heiz-/Technikraum auch eine großzügige Werkstatt. Die ca. 13m<sup>2</sup> große Garage, welche zum Teil als Lager für die Pellets dient, rundet das Platzangebot ab.

Trotz der Alleinlage steht ein Glasfaseranschluss zur Verfügung, welcher ideal für Homeoffice und sämtlichen modernen digitalen Anwendungen ist.

Hier genießen Sie die Natur direkt vor der Haustüre, entspannte Sommerabende auf der großzügigen Terrasse und ein Wohngefühl, das man heute nur noch selten findet.

Wohnzimmer 33,5 m<sup>2</sup>

Küche 9,75 m<sup>2</sup>, Esszimmer 20,6 m<sup>2</sup>, Abstellraum 3,7 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer 16,8 m<sup>2</sup>, mit Schrankraum 3,9 m<sup>2</sup>,

2. Schlafzimmer 18,6 m<sup>2</sup>

3. Schlafzimmer 15,9 m<sup>2</sup>

Bad 9,3 m<sup>2</sup>, Vorraum 8 m<sup>2</sup>

Terrasse ca 160 m<sup>2</sup> mit großem Garten und Traumblick

Bereits beim Betreten spürt man, dass dieses Haus über viele Jahre mit Sorgfalt gepflegt und laufend modernisiert wurde. Die Kombination aus moderner Haustechnik, hochwertiger Energieversorgung und einer außergewöhnlichen Lage macht diese Immobilie zu etwas Besonderem. In der Nachbarschaft sind einige Biobauern dort bekommt man gute gesunde Bioprodukte.

Ein Highlight ist die umfangreiche Energieversorgung. Die 27,5 kWp starke Photovoltaikanlage in Kombination mit dem 25 kWh Stromspeicher ermöglicht einen Autarkiegrad von rund 95 %.

Ergänzt wird das System durch eine moderne Pelletsheizung aus dem Jahr 2020, einen Pellets-Kaminofen im Wohnzimmer sowie eine Notstromversorgung für zusätzliche Sicherheit.

Auch die Wasserversorgung erfolgt unabhängig über einen eigenen Quellbrunnen. Das Wasser wurde 2025 geprüft und weist eine ausgezeichnete Qualität auf. Eine mehrstufige Wasseraufbereitung mit UV-Entkeimung sorgt zusätzlich für höchste Sicherheit. Die Kläranlage wurde 2024 revitalisiert, die wasserrechtliche Bewilligung wurde 2025 um weitere 20 Jahre verlängert.

Technikbegeisterte werden das intelligente Smart-Home-System zu schätzen wissen. Heizung, Kameras, Rollläden, Beleuchtung und weitere Funktionen können bequem per Smartphone oder Tablet gesteuert werden. Eine Alarmanlage sowie eine Kameraüberwachung sorgen zusätzlich für Sicherheit.

Das Badezimmer wurde 2017 erneuert und verfügt über eine barrierefreie Dusche sowie eine Fußbodenheizung. Küche und Badezimmer befinden sich in einem sehr gepflegten und modernen Zustand. Die hochwertige Stein-Arbeitsplatte in der Küche unterstreicht den gehobenen Wohnkomfort.

Auch in den vergangenen Jahren wurden zahlreiche Investitionen getätigt. Die Fassade wurde 2024 mit hochwertiger Bauplast-Silikatfarbe neu gestrichen, der Dachfirst wurde neu abgedichtet und der Elektroverteiler 2023 erneuert.

Im Außenbereich lädt die großzügige Terrasse zum Verweilen ein. Ob Frühstück in der Morgensonne, entspannte Nachmittage mit Blick ins Grüne oder laue Sommerabende mit Blick auf die Natur – dieses Haus bietet eine Lebensqualität, die man kaum beschreiben kann, sondern erleben muss.

Diese Immobilie eignet sich ideal für Menschen, die Wert auf Ruhe, Natur, Unabhängigkeit, moderne Technik und langfristig niedrige Energiekosten legen.

Highlights auf einen Blick:

- Absolute Alleinlage mit Panoramablick
- Ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 27,5 kWp Photovoltaikanlage
- 25 kWh Stromspeicher
- Ca. 95 % Energieautarkie
- Pelletsheizung (2020)

- Notstromversorgung
- Eigener Quellbrunnen
- 5-stufige Wasseraufbereitung mit UV-Entkeimung
- Kläranlage 2024 revitalisiert, Bewilligung bis 2045
- Smart Home mit App-Steuerung
- Alarmanlage und Kameraüberwachung
- Badezimmer 2017 erneuert
- Barrierefreie Dusche
- Fußbodenheizung im Bad
- Fassade 2024 neu gestrichen
- Dachfirst 2024 neu abgedichtet
- Große Terrasse
- Parkplatz für 3 Fahrzeuge

Ein Haus für Menschen, die nicht einfach wohnen möchten – sondern einen Ort suchen, an dem sie langfristig ankommen können.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.