

## **Mehrfamilienhaus mit Atelier, großem Grundstück und Fernblick ins Piestingtal**



**Objektnummer: 7939/2300162823**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2753 Ober-Piesting
<b>Baujahr:</b>	1989
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	259,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	145,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 104,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,45
<b>Kaufpreis:</b>	899.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Petra Stix**

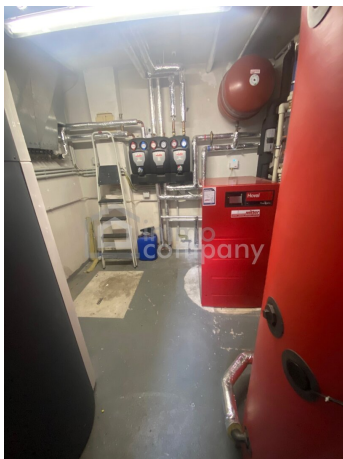
Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410073













Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**  
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

---



Website






Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnlich großzügige und äußerst gepflegte Mehrfamilienhaus vereint Wohnkomfort, Flexibilität und naturnahes Lebensgefühl auf beeindruckende Weise. Mit einer Wohnnutzfläche von ca. 259 m<sup>2</sup> sowie einem zusätzlichen Kellerbereich von rund 145 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie reichlich Platz für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten.

Das Raumangebot umfasst insgesamt fünf Schlafzimmer, einen Schrankraum sowie ein überdurchschnittlich großes Wohnzimmer mit ca. 46 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss, das durch seine Großzügigkeit vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet. Ein geräumiger Ess-Küchenbereich mit einer vollausgestatteten Küche im EG ist ebenso vorhanden. Zwei Badezimmer im Haus sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag. Eine große Garage (ca. 38m<sup>2</sup>) und ein Carport (ca. 30m<sup>2</sup>) bieten viel Platz für Fahrzeuge.

Ein besonderes Highlight stellt das Dachgeschoss dar: Hier befindet sich ein ca. 63 m<sup>2</sup> großes Atelier (mit einer Raumhöhe von teilweise über 4 Meter), das sich ideal als kreativer Rückzugsort, Homeoffice oder Studio eignet und dem Haus eine ganz besondere Note verleiht.

Die Beheizung erfolgt effizient und zeitgemäß mittels Wasser-Wärmepumpe, was sowohl ökologisch als auch wirtschaftlich überzeugt.

Auch im Außenbereich lässt diese Liegenschaft keine Wünsche offen: Das sonnige Grundstück mit einer Fläche von ca. 1.877 m<sup>2</sup> ist liebevoll gestaltet und bietet neben einer schattigen Pergola ein Geräte- und Gartenhaus, auch eine Vielzahl an Sträuchern und Bäumen. Je nach Jahreszeit können Sie hier frische Erdbeeren, Himbeeren, Heidelbeeren, Stachelbeeren, Zwetschken und Äpfel ernten – ein Paradies für Naturliebhaber und Selbstversorger.

Zwei großzügige Terrassen mit ca. 9,80 m<sup>2</sup> und ca. 38,45 m<sup>2</sup> laden zum Entspannen ein und bieten eine herrliche Aussicht ins malerische Piestingtal. Im Kellergeschoss gibt es einige Räume, u.a. auch einen Ausgang in einen überdachten Außenbereich und Zugang zum Garten.

### Highlights auf einen Blick:

- Ca. 259 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- Ca. 145 m<sup>2</sup> großer Keller

- Ca. 63 m<sup>2</sup> Atelier im Dachgeschoss
- 5 Schlafzimmer
- Großzügiges Wohnzimmer (ca. 46 m<sup>2</sup>)
- 2 Badezimmer
- Wasser-Wärmepumpe
- Photovoltaik: Leistung: 5 kW Peak
- 2 Terrassen (ca. 38,45 m<sup>2</sup> und 9,80m<sup>2</sup>)
- Sonniges Grundstück mit ca. 1.877 m<sup>2</sup>
- Obst- und Beerenvielfalt im eigenen Garten
- Herrlicher Blick ins Piestingtal
- Carport (ca. 30m<sup>2</sup>)
- Garage
- Geräte- und Gartenhaus
- Perfekt für Wohnen und Arbeiten kombinierbar

Diese Immobilie besticht durch ihre Großzügigkeit, ihren gepflegten Zustand und die

einzigartige Kombination aus Wohnraum, Natur und vielseitiger Nutzungsmöglichkeit. Ein ideales Zuhause für alle, die das Besondere suchen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**