Lichtdurchflutetes Einfamilienhaus im Landhausstil mit Naturpool im Gartenparadies!



Objektnummer: 3479/2457

Eine Immobilie von RE/MAX Trend

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3462 Bierbaum am Kleebühel
Baujahr:	1997
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	174,00 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	4
Stellplätze:	2
Garten:	1.522,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 78,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,15
Kaufpreis:	650.000,00 €
Betriebskosten:	107,00 €

Provisionsangabe:

23.400,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Elmar Pittracher

REMAX Trend


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

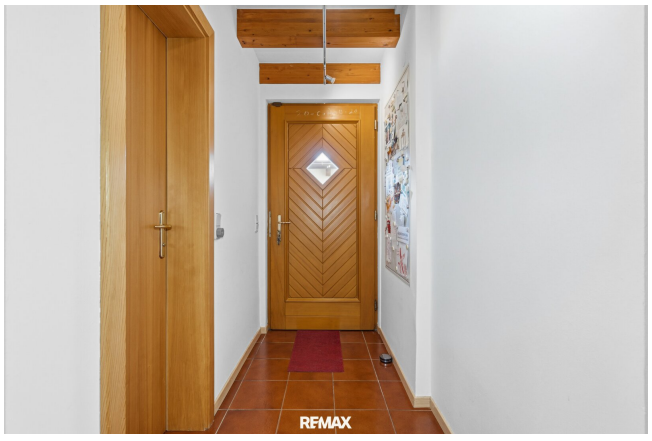

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX





Objektbeschreibung

Willkommen zuhause

Dieses gepflegte Einfamilienhaus im zeitlosen Landhausstil bietet alles, was eine Familie sich wünscht: großzügige, lichtdurchflutete Räume, einen ganzjährig blühenden Parkgarten mit Naturpool und eine durchdachte Ausstattung, die den Alltag zum Genuss macht.

Gebaut 1997 mit Liebe zum Detail, vereint das Haus rustikalen Charme mit moderner Effizienz. Die Grundwasserwärmepumpe unterstützt durch einen modernen Kachelofen sorgt nachhaltig und kostengünstig für behagliche Wärme – das ganze Jahr über. Hier wächst nicht nur der Garten. Hier wächst Ihre Familie.

Ob gemeinsames Frühstück in der offenen Küche, Lesenachmittage im Wintergarten, ein erfrischender Sprung in den Naturpool oder Sommerfeste auf den 4 Sitzbereichen oder dem weitläufigen Rasen – dieses Haus lädt zu einem Leben ein, das sich anfühlt wie ein langer Urlaub und das 30 Autominuten von Wien.

Raumaufteilung

Erdgeschoss

Der großzügige Eingangsbereich empfängt Sie hell und freundlich und gibt den ersten Eindruck von der Wärme dieses Hauses. Das Wohnzimmer mit dem charakteristischen Kachelofen im Zentrum ist das Herzstück des Erdgeschosses – hier verbringt die Familie gemütliche Abende, und das Knistern des Feuers macht auch den kältesten Wintertag behaglich. Die offene Küche mit Essplatz lädt zum gemeinsamen Kochen und Frühstücken ein und schafft jene ungezwungene Atmosphäre, die ein Familienhaus ausmacht. Der angrenzende Wintergarten fungiert als vollwertiges zweites Wohnzimmer und bildet den fließenden Übergang zwischen Wohnen und Garten – nutzbar das ganze Jahr, in jeder Jahreszeit ein Genuss.

Obergeschoss

Das große Elternschlafzimmer mit eigenem Schrankraum bietet Rückzug und Komfort in einem. Das vollwertige Badezimmer versorgt die gesamte Familie komfortabel. Ein weiteres Zimmer steht als Kinder- oder Gästezimmer zur Verfügung – hell, freundlich und vielseitig nutzbar. Ein separater Bürobereich macht das Haus auch für Home-Office-Alltag bestens gerüstet. Der Balkon mit Blick auf den Wintergarten lädt zum morgendlichen Innehalten ein.

Nebengebäude & Außenanlagen

Statt eines Kellers verfügt das Haus über ein Nebengebäude mit einen großen Hobbyraum – ideal für Werkstatt, Musik, Sport oder als Spielzimmer für die Kinder. Der vollausgestattete Gartengeräteraum enthält sämtliche für die Pflege des Grundstücks notwendigen Geräte, die vollständig übernommen werden. Der Carport bietet zwei überdachte Stellplätze und ist bereits mit einem Elektro-Ladeanschluss ausgestattet.

Besuchen Sie gleich unsere 360° Tour:

https://rem.ax/360erTour_Bierbaum

Der Garten – ein Paradies für die ganze Familie

Rund 1.300 m² parkähnlicher Garten erwarten Sie. Sorgfältig gestaltet und mit immer blühenden Bäumen, Stauden und Sträuchern bepflanzt, bietet er in jeder Jahreszeit Farbe, Duft und Leben. Für Kinder ist er ein Abenteuerland, für Eltern ein Rückzugsort – und für alle zusammen der schönste Ort an warmen Sommerabenden.

4 Sitzbereiche bieten abwechslungsreichen Platz für tolle Erlebnisse: Terrassen Ost und West, Grillplatz und direkt und ein gepflasterter Schattenplatz

Die vollautomatische Beregnungsanlage sorgt dafür, dass der Garten auch in der Ferienzeit bestens versorgt ist. Der Rasenroboter hält den Rasen ohne jedes Zutun in Topform. So bleibt mehr Zeit für das, was wirklich zählt.

Naturpool – Schwimmen im Einklang mit der Natur

Ein absolutes Highlight für die ganze Familie: ein ca. 180 m² großer Naturpool, der sich harmonisch in die parkähnliche Gartenanlage einfügt. Der Schwimmbereich misst 8 x 5 Meter bei einer Tiefe von bis zu 2,20 Metern – groß genug für echte Schwimmzüge, tief genug für den erfrischenden Sprung vom Beckenrand.

Anders als ein konventioneller Pool kommt der Naturpool ganz ohne Chlor und Chemikalien aus. Die biologische Wasserreinigung erfolgt über Filterzonen mit Wasserpflanzen, die dem Becken nicht nur natürliche Reinheit verleihen, sondern ihm auch seinen charakteristischen, naturnahen Charakter geben. Das Wasser ist klar, weich und angenehm auf der Haut – ein Badevergnügen, das sich wie ein See anfühlt, aber direkt vor der Haustür liegt.

Für Kinder ist der Naturpool der Inbegriff des Sommerglücks. Für Erwachsene ist er Erholungsort, Fitnesspartner und Blickfang zugleich. Und wenn die Sonne über dem Garten untergeht, wird er zum schönsten Platz des ganzen Anwesens.

Nachhaltigkeit & Technik

Die Grundwasserwärmepumpe nutzt die konstante Temperatur des Grundwassers als Energiequelle und gehört zu den effizientesten Heizsystemen überhaupt – umweltschonend, zukunftssicher und mit sehr niedrigen Betriebskosten. Der Kachelofen ergänzt die Heizung als atmosphärische und funktionale Wärmequelle in der kälteren Jahreszeit. Der Carport-Ladeanschluss macht das Anwesen bereit für die E-Mobilität von heute und morgen. Der chemiefreie Naturpool rundet das nachhaltige Gesamtkonzept dieses Anwesens stimmig ab.

Objektdaten - kompakt

Objekttyp

Baujahr

Wohnfläche

Grundstücksfläche

Etagen

Schlafzimmer

Badezimmer

Besondere Räume

Heizung

Zusatzheizung

Garten

Bewässerung

Rasenpflege

Naturpool

Stellplatz

Gartengeräte

Balkon

Anfragen:

Wir bitten um Beachtung, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber unseren Auftraggebern ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Daten (Name,

Anschrift, Tel. Nr. e - mail Adresse) bearbeiten können. Weiters weisen wir darauf hin, dass wir strikt nach den seit Juni 2014 geltenden FAGG Richtlinien arbeiten.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG). Weiters weisen wir auf ein wirtschaftliches bzw. persönliches Naheverhältnis zum Abgeber hin.

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragung

3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

Vertragserrichtung nach Vereinbarung

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <4.000m
Klinik <5.500m
Apotheke <6.500m

Kinder & Schulen
Schule <4.000m
Kindergarten <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <3.500m
Bäckerei <6.000m

Sonstige
Bank <4.000m
Geldautomat <4.000m

Post <3.500m
Polizei <6.500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap