

***** Lichtdurchflutet, gepflegt und voller Möglichkeiten –
Familienhaus mit Sonnengarten nahe der Talstation
Goldeck *****



Objektnummer: 3812/406

Eine Immobilie von RE/MAX Smart

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9805 Baldramsdorf
Baujahr:	1972
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	129,00 m ²
Nutzfläche:	182,00 m ²
Zimmer:	5,50
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	F 220,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 2,90
Kaufpreis:	289.000,00 €
Betriebskosten:	49,20 €
Heizkosten:	500,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

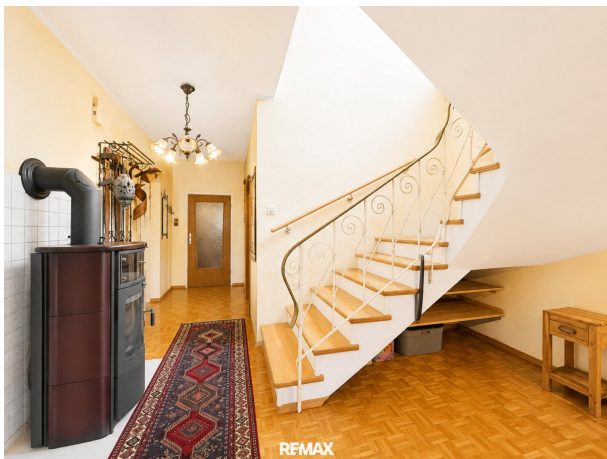
Ihr Ansprechpartner



Günter Harrer







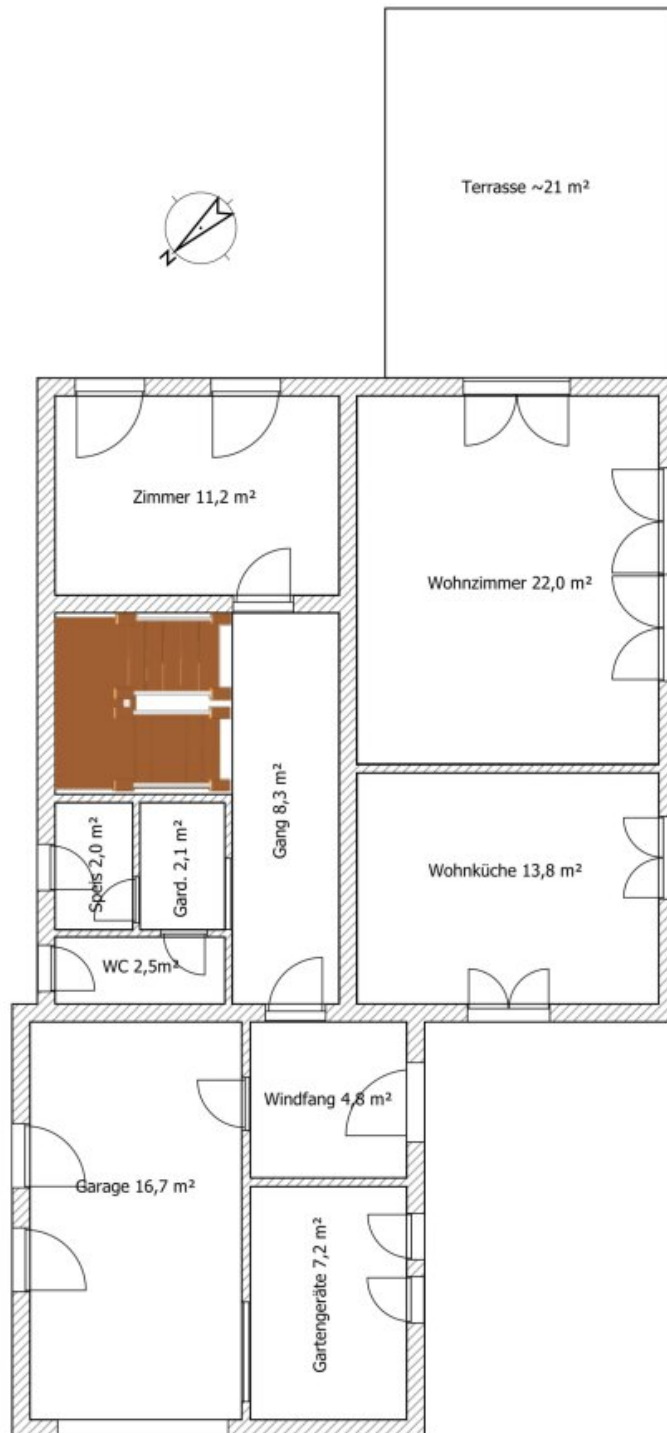






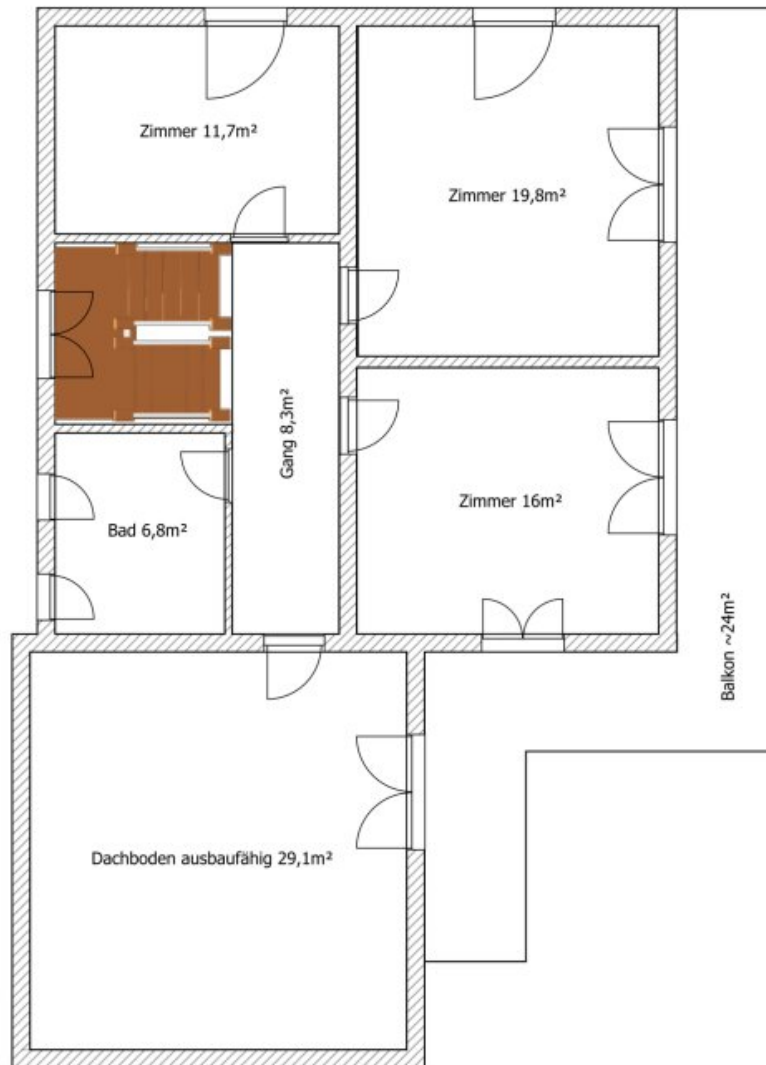
REMAX

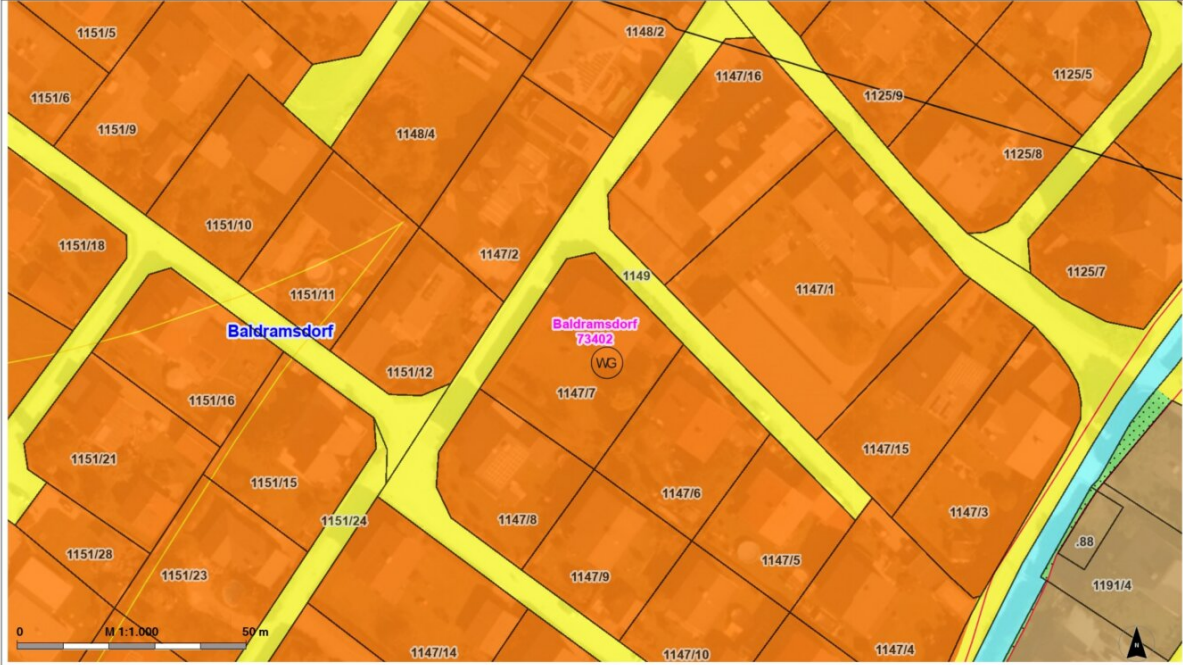
Erdgeschoss

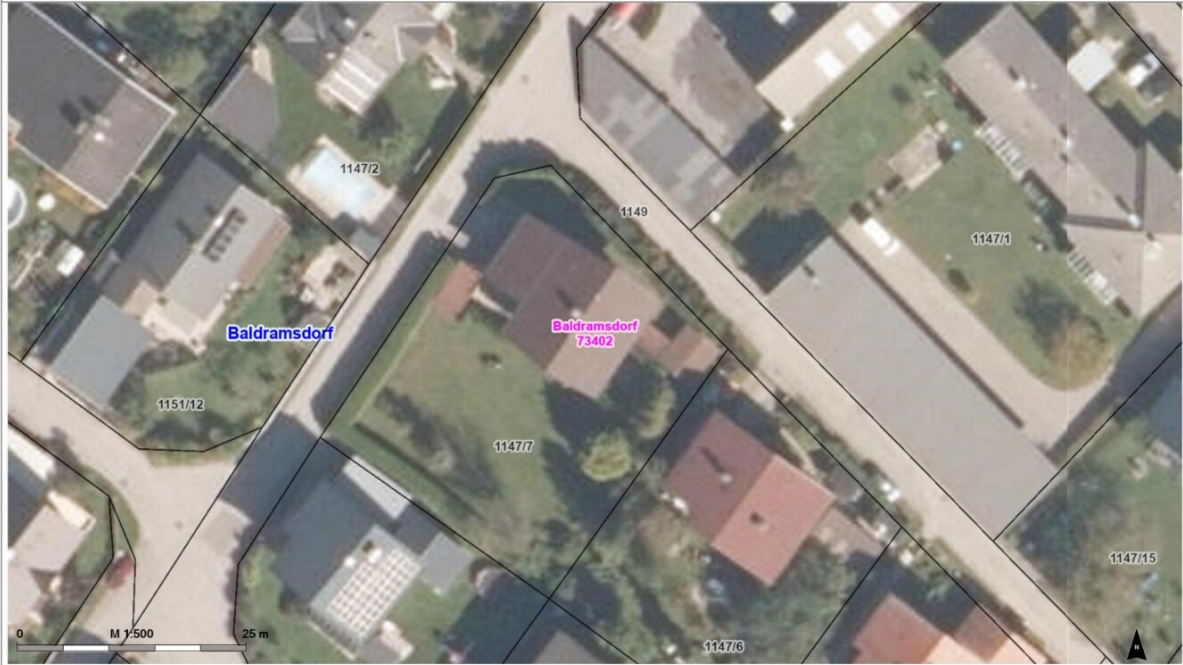


REMAX

Obergeschoss







☰ Unterhaus 59



KARTEDETAILS

Hochwasserrisikozonierung



Legende

Infos

- Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
- Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
- Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich
- Gewässerzuständigkeit
- Gewässerstrecken innerhalb der Gebiete mit potenziell signifikantem Risiko (Verlinkung zu WISA Hochwasser)

< zurück zum Suchergebnis

Unterhaus 59, 9805 Baldramsdorf

46,80017°N 13,45864°O

Seehöhe: 552 m

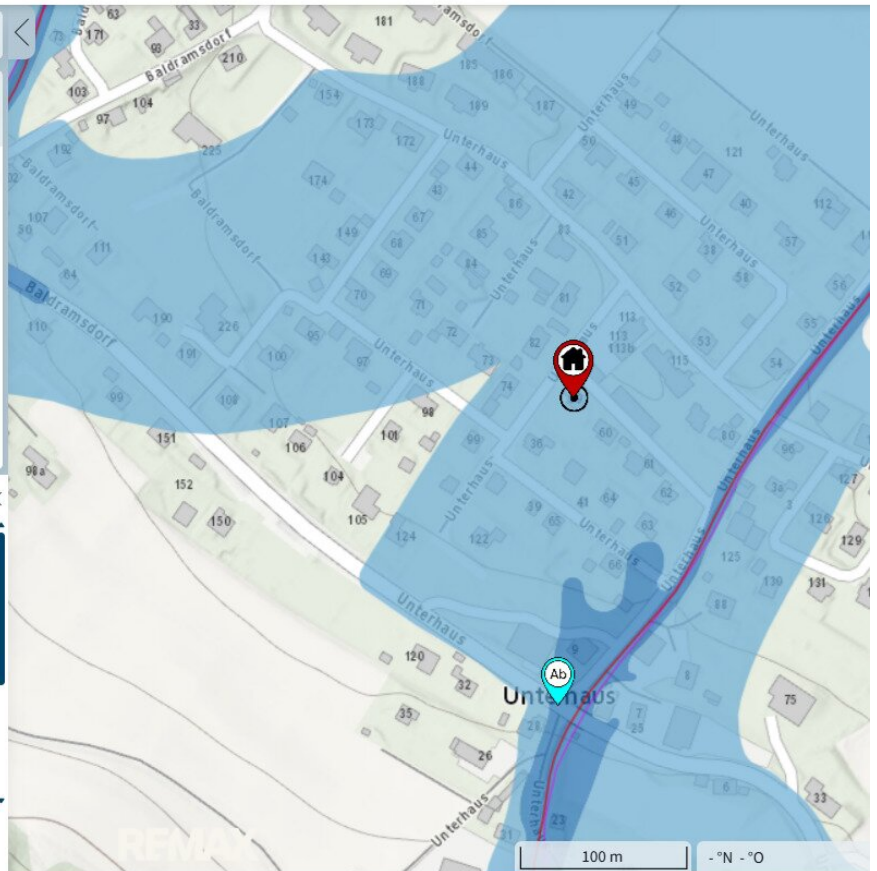
Hochwasserrisikozonierung

Mittlere Gefährdung

Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich

[Link zum Landes-GIS](#)

Ausblenden



Objektbeschreibung

Goldeck vor der Haustür – Familienparadies auf 1.121 m² Traumgrundstück mit Kamin, Sonnengarten & Ausbaupotenzial

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem Ort, an dem Großzügigkeit, Privatsphäre und Lebensqualität auf einzigartige Weise miteinander verschmelzen. Dieses gepflegte Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Wohnsiedlungslage und bietet auf einem beeindruckenden **1.121 m² großen Grundstück** alles, was Familien, Naturliebhaber und Menschen mit Platzbedarf schätzen.

Nur wenige Minuten von der **Talstation Goldeck** und dem beliebten **Goldbrunnteich** entfernt, genießen Sie hier die perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen, hoher Lebensqualität und hervorragender Erreichbarkeit.

Bereits beim ersten Anblick überzeugt die gepflegte Außenfassade mit ihrer attraktiven Steinoptik. Das Haus präsentiert sich liebevoll erhalten und bietet seinen zukünftigen Eigentümern eine solide Basis zum sofortigen Einziehen sowie gleichzeitig interessante Möglichkeiten zur individuellen Weiterentwicklung.

Im Inneren erwarten Sie rund **129 m² Wohnfläche**, verteilt auf **fünf großzügige Zimmer**, die durch ihre angenehmen Raumgrößen und die vielen Fenster ein helles und freundliches Wohngefühl vermitteln. Die raumhohen Fensterelemente sorgen für lichtdurchflutete Wohnbereiche und schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Das Herzstück des Hauses bildet der gemütliche Wohnbereich mit **offenem Kamin**, der besonders in den Wintermonaten für eine behagliche Atmosphäre sorgt und zum Mittelpunkt geselliger Familienabende wird.

Ein weiteres Highlight ist die außergewöhnliche Freiflächenqualität dieser Immobilie. Die großzügige, **uneinsehbare Terrasse mit Pergola** lädt zum Frühstück in der Morgensonne, entspannten Nachmittagen oder geselligen Grillabenden mit Familie und Freunden ein. Ergänzt wird dieses Angebot durch einen **24 m² großen Balkon**, von dem aus Sie die Ruhe der Umgebung genießen können.

Der liebevoll gepflegte Garten ist zweifellos eines der herausragenden Merkmale dieser Liegenschaft. Das nahezu ebene Grundstück bietet viel Platz zum Spielen, Entspannen, Gärtnern oder für zukünftige Gestaltungsideen. Dank der geschützten Lage genießen Sie hier ein hohes Maß an Privatsphäre – ein wahres Paradies für Familien und Naturliebhaber.

Besonders attraktiv ist auch das vorhandene Entwicklungspotenzial: Der **ausbaufähige Dachboden mit rund 29 m²** eröffnet die Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und

beispielsweise ein sechstes Zimmer, ein Homeoffice, einen Hobbyraum oder einen privaten Rückzugsbereich zu verwirklichen.

Auch in praktischer Hinsicht überzeugt die Immobilie auf ganzer Linie. Neben einer **Garage mit 16,7 m²**, einem **Carport** sowie **zwei zusätzlichen Stellplätzen** stehen ausreichend Parkmöglichkeiten für Familie und Gäste zur Verfügung.

Die Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierverglasung und teilweise elektrisch betriebenen Rollläden bieten Komfort und Funktionalität. Beheizt wird das Haus mittels E-Heizung.

Die Infrastruktur erfüllt sämtliche Anforderungen des täglichen Lebens. Eine Bushaltestelle befindet sich nur rund 158 Meter entfernt. Schulen, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheke, Bank, Post sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Die Nähe zum Bahnhof, Autobahnanschluss und Flughafen sorgt zusätzlich für eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung.

Die Highlights auf einen Blick

- Einfamilienhaus in ruhiger Wohnsiedlungslage
- Großzügiges Grundstück mit **1.121 m²**
- Ca. **129 m² Wohnfläche**
- **5 Zimmer** plus ausbaufähiger Dachboden
- Potenzial für ein **6. Zimmer**
- Sonnige **21 m² Terrasse mit Pergola**
- Großzügiger **24 m² Balkon**
- Offener Kamin für gemütliche Wohnatmosphäre
- Wunderschöner, ebener und gepflegter Garten

- Hohe Privatsphäre durch geschützte Lage
- Lichtdurchflutete Räume durch große Fensterelemente
- Kunststofffenster mit Rollläden
- Garage, Carport und zusätzliche Stellplätze
- Wenige Minuten zur Talstation Goldeck
- Wenige Minuten zum Goldbrunnteich
- Solides Haus mit Entwicklungspotenzial

Fazit

Diese Immobilie bietet weit mehr als nur Wohnraum. Sie bietet einen Lebensstil. Ein Zuhause für Menschen, die Ruhe, Natur, Freiraum und Entwicklungsmöglichkeiten schätzen. Ob als Familienwohnsitz, Mehrgenerationenprojekt oder langfristige Investition – hier vereinen sich großzügige Platzverhältnisse, eine attraktive Lage und vielfältige Zukunftsperspektiven zu einem außergewöhnlichen Gesamtpaket.

Einziehen, wohlfühlen und die Zukunft gestalten – dieses charmante Familienhaus nahe dem Goldeck macht es möglich.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m

Apotheke <3.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m

Kindergarten <3.000m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <3.000m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <2.500m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap