Wohnträume verwirklichen – großzügiges Wohnhaus mit Weitblick in Weißenbach bei Liezen



Objektnummer: 12002

Eine Immobilie von wohn4you Immobilien Bacher & Steininger Immobilienmakler KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8940 Weißenbach bei Liezen
Baujahr:	2007
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	146,96 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	115,78 m²
Heizwärmebedarf:	C 61,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,32
Kaufpreis:	560.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nadine Bacher

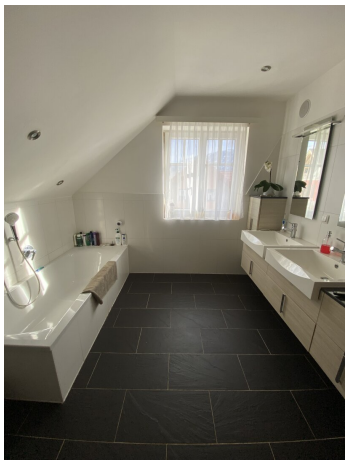
wohn4you Immobilien Bacher & Steininger Immobilienmakler KG
Hauptplatz 3
8940 Liezen





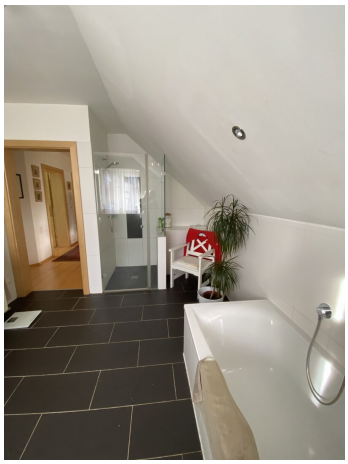












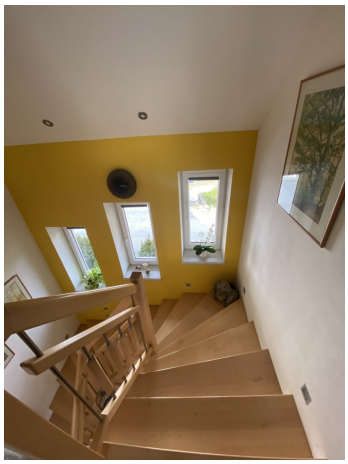










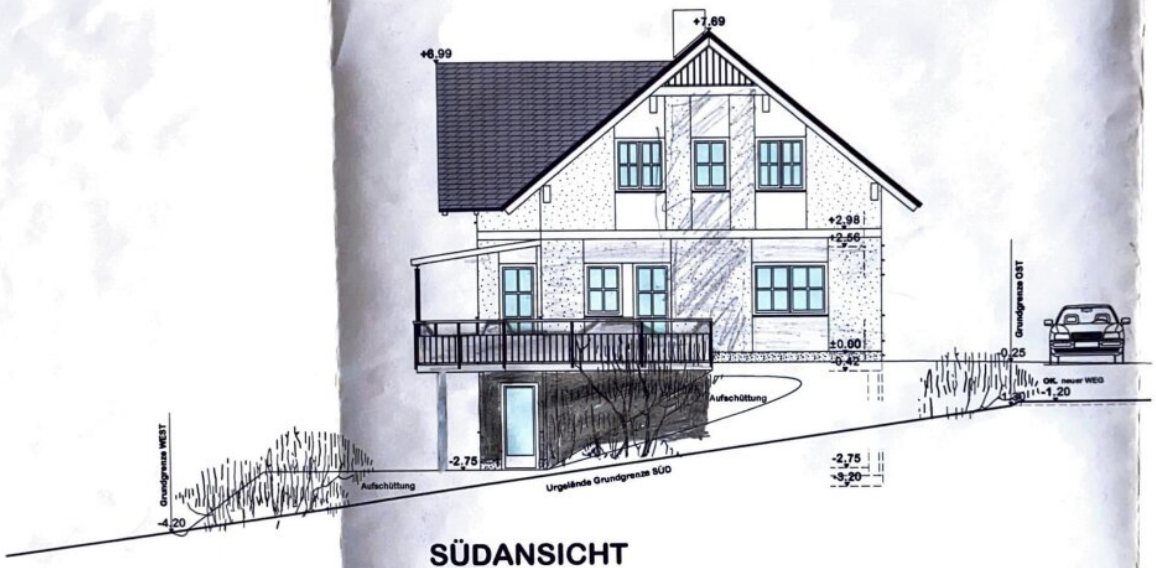








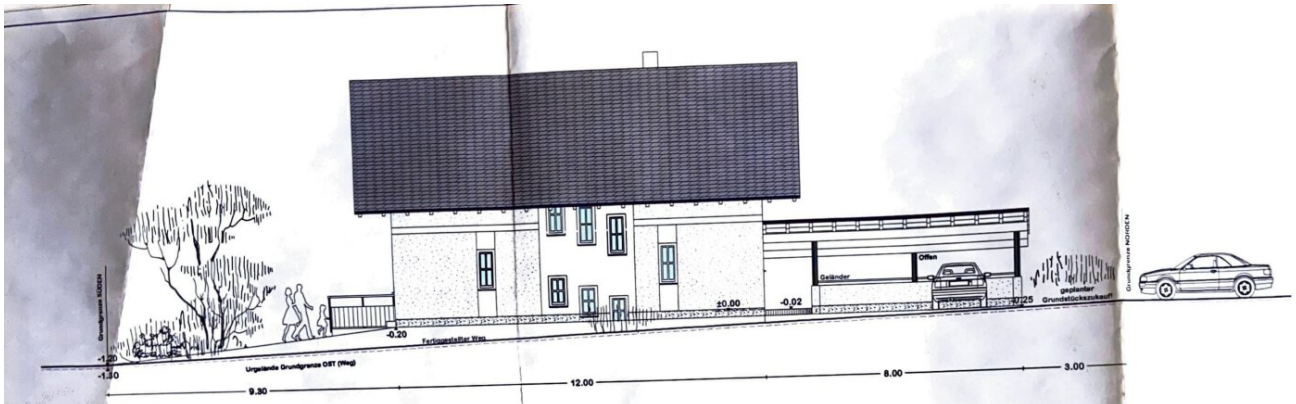




SÜDANSICHT



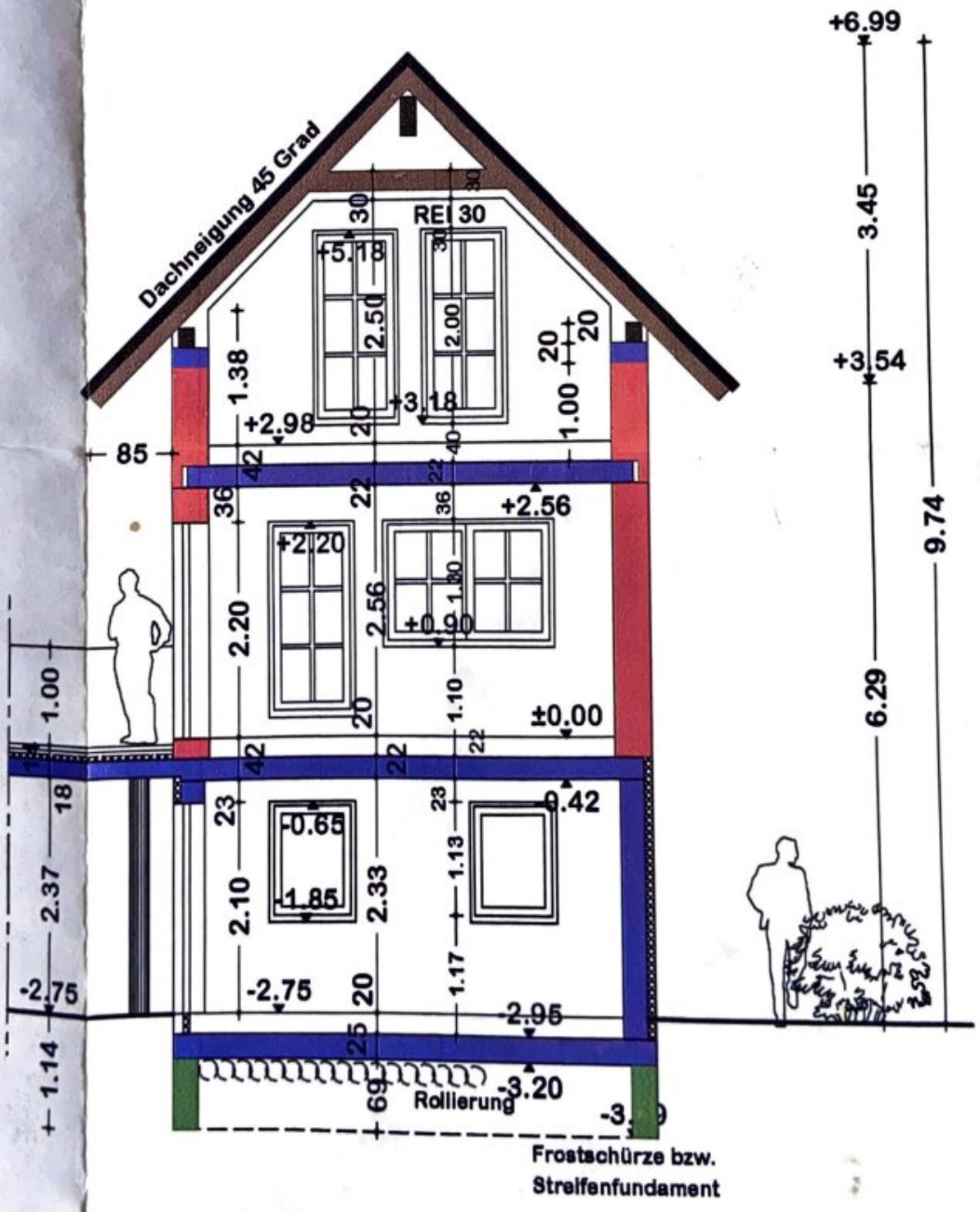
NORDANSICHT



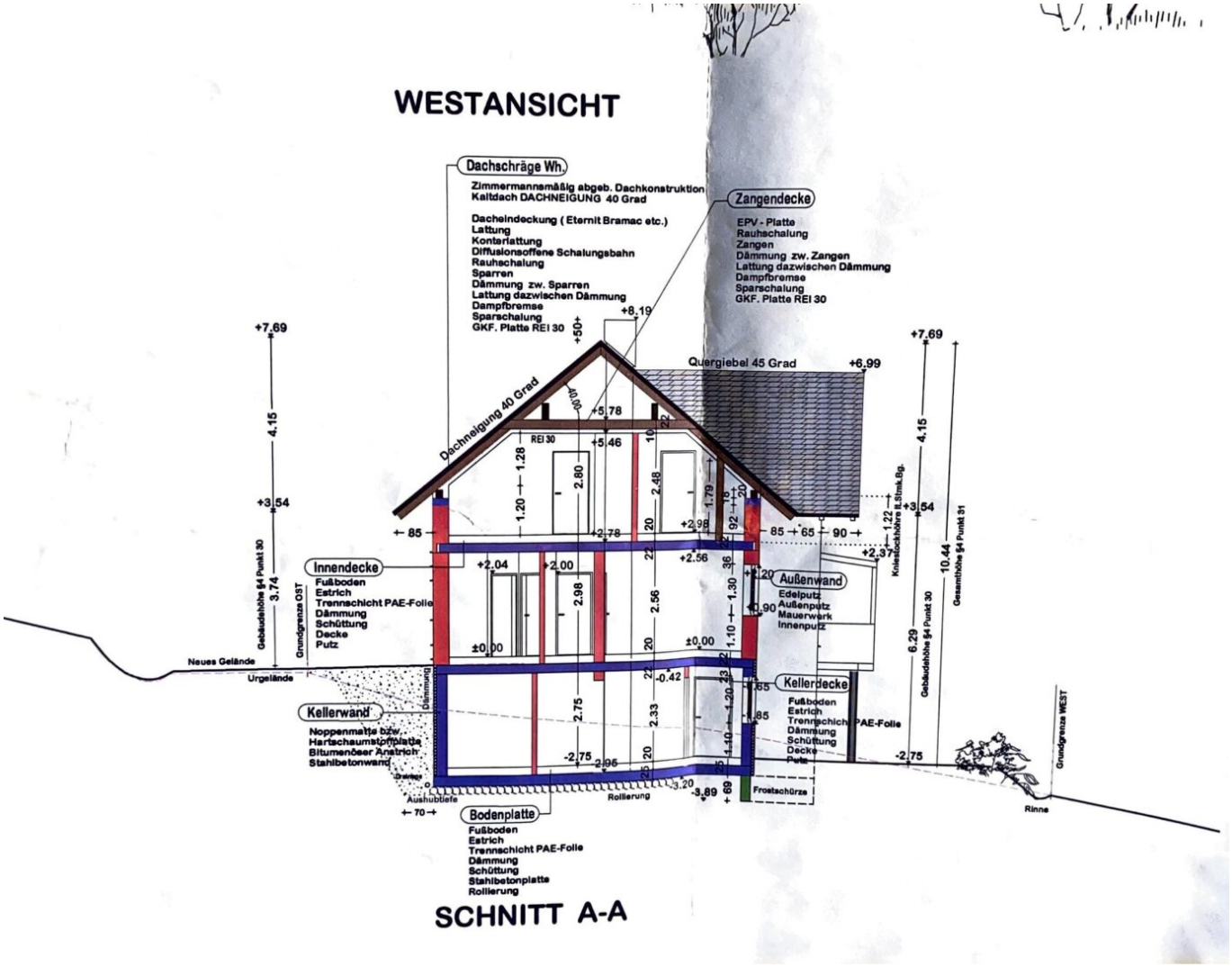
OSTANSICHT



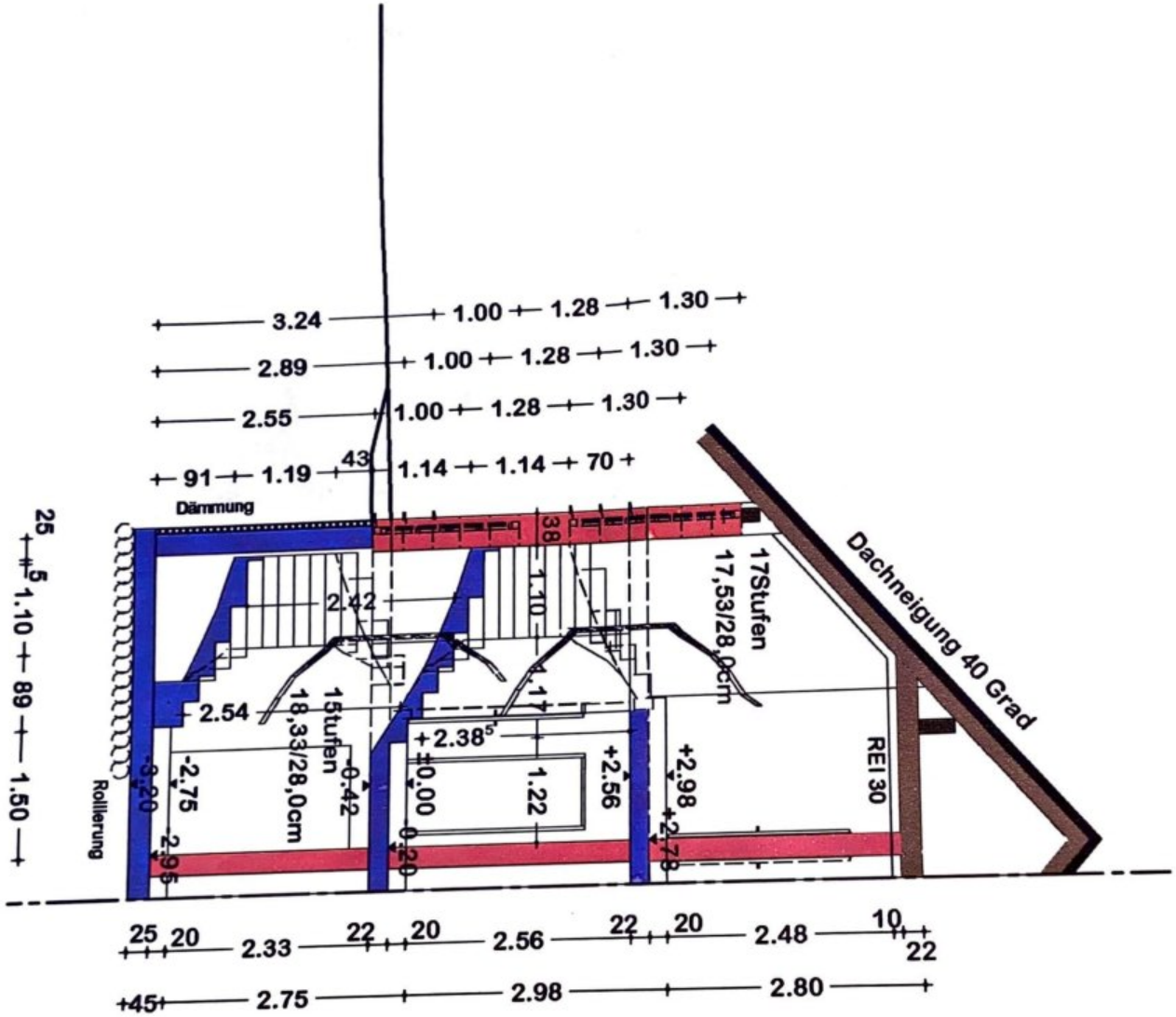
WESTANSICHT

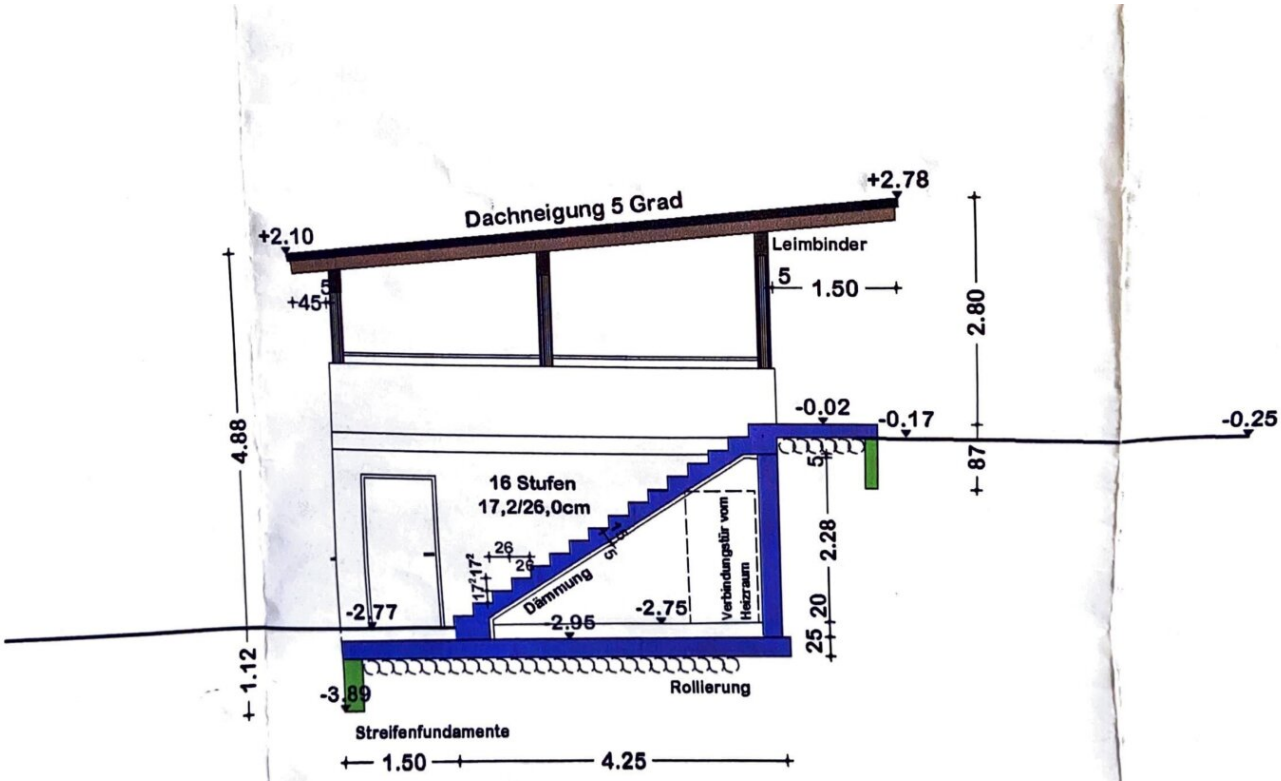

Dachneigung 45 Grad
REI 30
+6.99
3.45
+3.54
9.74
6.29
+5.18
+3.18
+2.98
+2.56
+2.20
+0.90
±0.00
-0.42
-0.65
-1.85
-2.75
-2.95
-3.20
Rollierung
Frostschürze bzw.
Streifenfundament

SCHNITT B-B

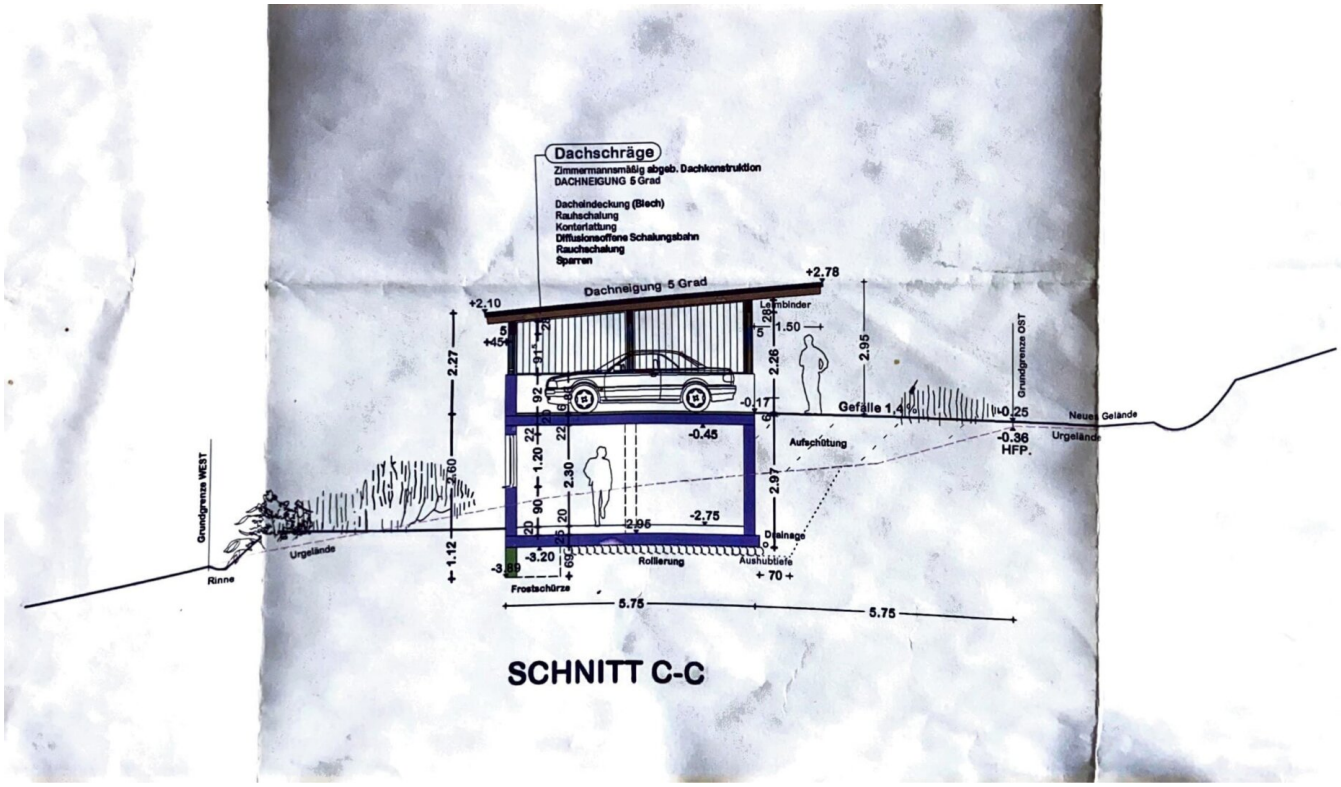

WESTANSICHT
Dachschräge Wh.
Zimmermannsmäßig abgeb. Dachkonstruktion
Kaltdach DACHNEIGUNG 40 Grad
Dacheindeckung (Eternit Bramac etc.)
Lattung
Konterlattung
Diffusionsoffene Schalungsbahn
Rauhschalung
Sparren
Dämmung zw. Sparren
Lattung dazwischen Dämmung
Dampfbremse
Sparschalung
GKF. Platte REI 30
Zangendecke
EPV - Platte
Rauhschalung
Zangen
Dämmung zw. Zangen
Lattung dazwischen Dämmung
Dampfbremse
Sparschalung
GKF. Platte REI 30
Quergiebel 45 Grad
Dachneigung 40 Grad
REI 30
Innendecke
Fußboden
Estrich
Trennschicht PAE-Folie
Dämmung
Schüttung
Decke
Putz
Außenwand
Edelputz
Außenputz
Mauerwerk
Innenputz
Kellerdecke
Fußboden
Estrich
Trennschicht PAE-Folie
Dämmung
Schüttung
Decke
Putz
Kellerwand
Noppenmatte bzw.
Hartschaumstoffplatte
Bitumenöser Anstrich
Stahlbetonwand
Bodenplatte
Fußboden
Estrich
Trennschicht PAE-Folie
Dämmung
Schüttung
Stahlbetonplatte
Rollierung
Frostschürze
Neues Gelände
Urgelände
Grundgrenze OST
Grundgrenze WEST
Gebäudehöhe §4 Punkt 30
Gebäudehöhe §4 Punkt 31
Gesamthöhe §4 Punkt 31
Kniestockhöhe 1.30mk.Bg.
Aushubtiefe
Rollierung
Rinne
+7.69
+3.54
+8.19
+6.99
+5.78
+5.46
+2.78
+2.98
+2.56
+2.04
+2.00
±0.00
-0.42
-2.75
-3.20
-3.89
+2.3
4.15
3.74
6.29
10.44
1.22
1.28
1.20
2.80
2.48
1.79
2.98
2.56
1.30
1.10
2.75
2.33
1.40
2.95
85
65
90
70
69
SCHNITT A-A

SCHNITT E-E

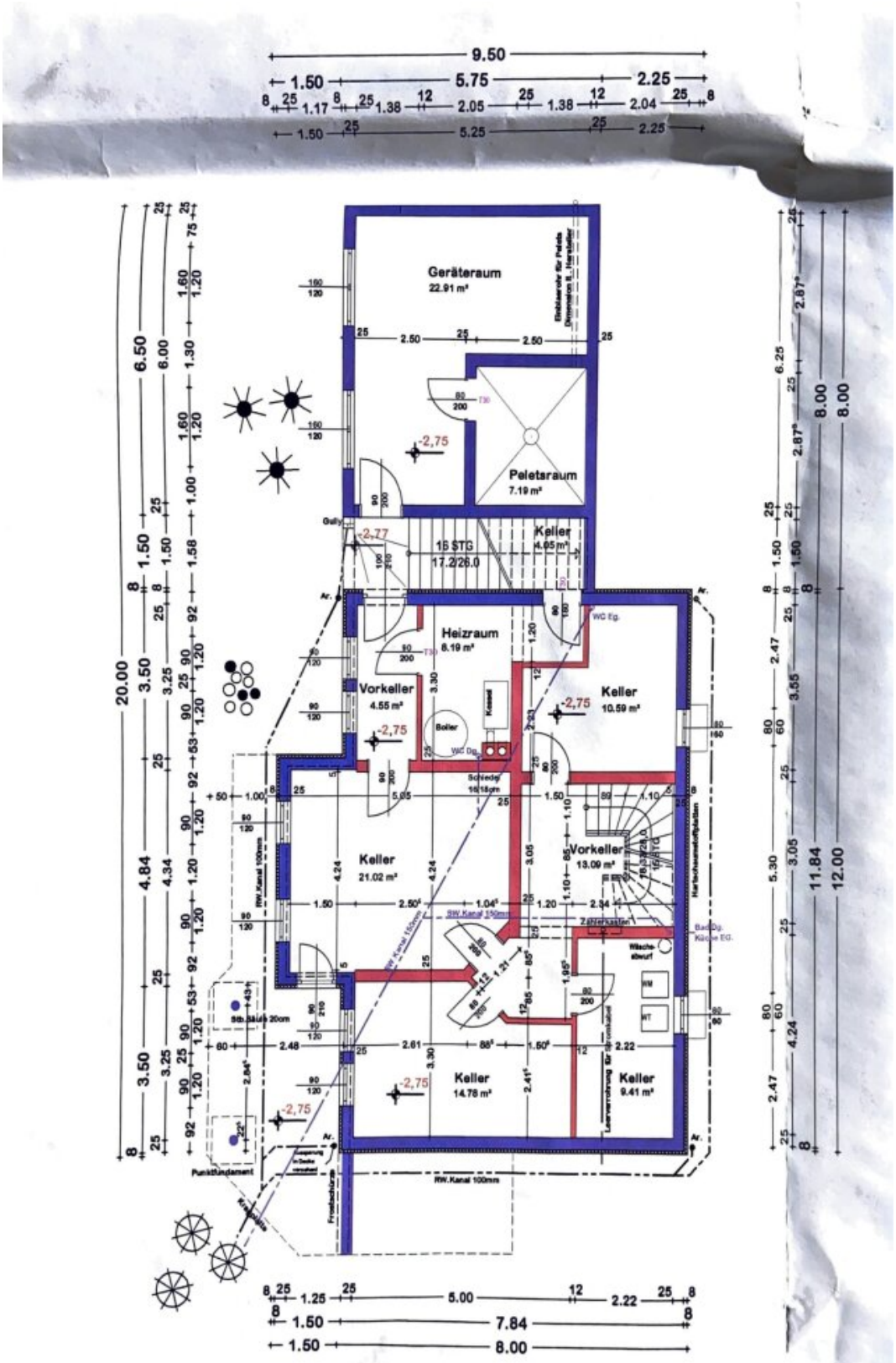

3.24
1.00
1.28
1.30
2.89
1.00
1.28
1.30
2.55
1.00
1.28
1.30
91
1.19
43
1.14
1.14
70
Dämmung
38
17Stufen
17,53/28,0cm
Dachneigung 40 Grad
2.22
1.10
1.11
2.54
15Stufen
18,33/28,0cm
+2.38
-2.75
-0.42
+0.00
1.22
+2.56
+2.98
+2.79
REI 30
-0.20
-2.95
0.20
Rollierung
25
5
1.10
89
1.50
25
20
2.33
22
20
2.56
22
20
2.48
10
22
45
2.75
2.98
2.80


+2.78
Dachneigung 5 Grad
+2.10
Leimbinder
5
+45
5
1.50
2.80
4.88
-0.02
-0.17
-0.25
87
16 Stufen
17,2/26,0cm
5
2.28
26
17
17
26
Dämmung
Verbindungstür vom Heizraum
-2.77
-2.95
-2.75
25
20
1.12
-3.89
Rollierung
Streifenfundamente
1.50
4.25

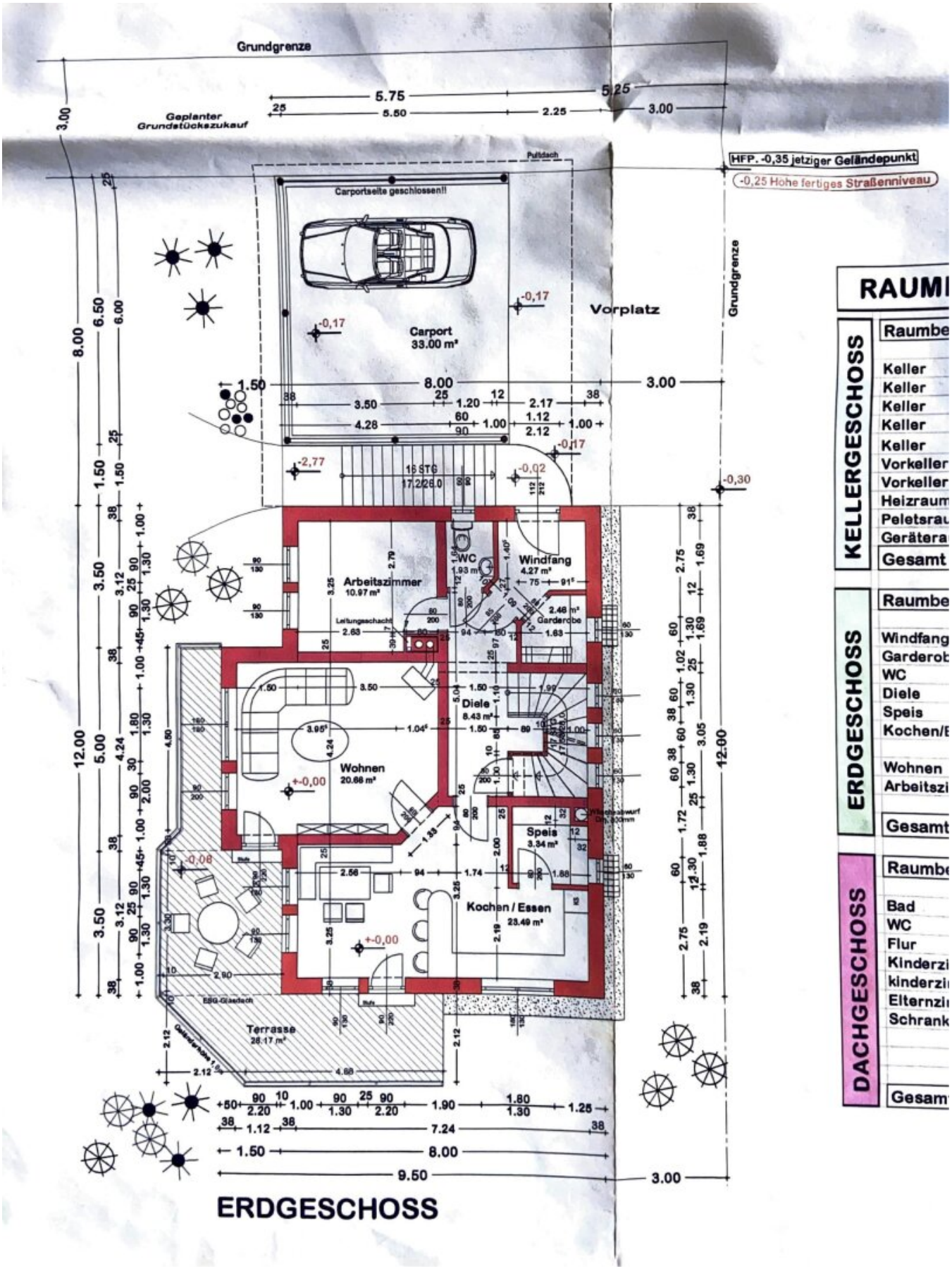
SCHNITT D-D

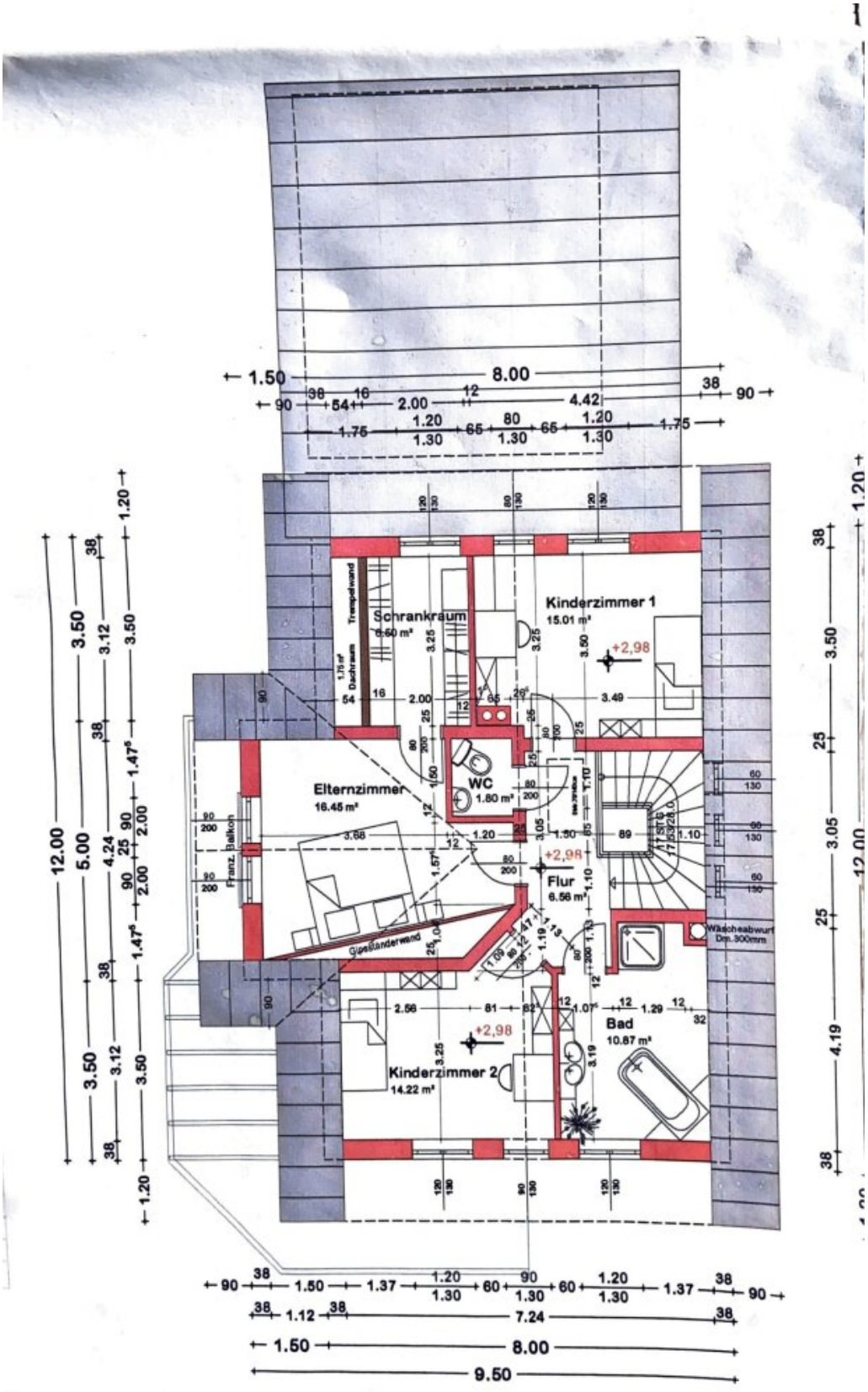

Dachschräge
Zimmermannsmäßig abgeb. Dachkonstruktion
DACHNEIGUNG 5 Grad
Dacheindeckung (Blech)
Rauhschalung
Konterlattung
Diffusionsoffene Schalungsbahn
Rauchschalung
Sparren
Dachneigung 5 Grad
+2.78
+2.10
Lehmbinder
1.50
2.95
2.26
2.27
-0.17
Gefälle 1.4%
+0.25
Grundgrenze OST
Neues Gelände
Urgelände
-0.36
HFP.
-0.45
Aufschüttung
Grundgrenze WEST
2.30
2.97
-2.75
2.95
Drainage
Urgelände
Rinne
-3.20
-3.89
Rollierung
Aushubtiefe
+ 70 +
Frostschürze
5.75
5.75

SCHNITT C-C



KELLERGESCHOSS


Grundgrenze
Geplanter Grundstückszukauf
Pultdach
HFP. -0,35 jetziger Geländepunkt
-0,25 Höhe fertiges Straßenniveau
Carportseite geschlossen!!
Carport 33.00 m²
Vorplatz
Grundgrenze
16 STG 17.2/26.0
Arbeitszimmer 10.97 m²
WC 1.93 m²
Windfang 4.27 m²
2.46 m² Garderobe
Diele 8.43 m²
Wohnen 20.66 m²
Speis 3.34 m²
Kochen / Essen 23.49 m²
Terrasse 28.17 m²
ERDGESCHOSS
RAUM
KELLERGESCHOSS
Keller
Keller
Keller
Keller
Keller
Vorkeller
Vorkeller
Heizraum
Gerätera
Gesamt
ERDGESCHOSS
Windfang
Garderob
WC
Diele
Speis
Kochen/E
Wohnen
Arbeitszi
Gesamt
DACHGESCHOSS
Bad
WC
Flur
Kinderzi
kinderzi
Elternzi
Schrank
Gesam



DACHGESCHOSS

RAUMPROGRAMM

KELLERGESCHOSS

Raumbezeichnung:	Fläche:
Keller	9,41m²
Keller	14,78m²
Keller	21,02m²
Keller	10,59m²
Keller	4,05m²
Vorkeller	4,55m²
Vorkeller	13,09m²
Heizraum	8,19m²
Peletsraum	7,19m²
Geräteraum	22,91m²
Gesamt KG	**115,78m²**

ERDGESCHOSS

Raumbezeichnung:	Fläche:
Windfang	4,27m²
Garderobe	2,46m²
WC	1,93m²
Diele	8,43m²
Speis	3,34m²
Kochen/Essen	23,49m²
Wohnen	20,66m²
Arbeitszimmer	10,97m²
Gesamt KG	**75,55m²**

DACHGESCHOSS

Raumbezeichnung:	Fläche:
Bad	10,87m²
WC	1,80m²
Flur	6,56m²
Kinderzimmer 1	15,01m²
kinderzimmer 2	14,22m²
Elternzimmer	16,45m²
Schrankraum	6,50m²
Gesamt KG	**71,41m²**

NUTZFLÄCHEN

Geschoße:	Fläche:
Kellergeschoß	115,78m²
Erdgeschoß	75,55m²
Dachgeschoß	71,41m²
Wohnnutzfläche	**146,96m²**
Garage	0,00m²
Carport	33,00m²
Terrasse	28,17m²
Gesamt Nutzflächen	**323,91m²**

Objektbeschreibung

Wo Ihre Wohnträume Wirklichkeit werden!

Im idyllischen Weißenbach/Liezen erwartet Sie eine einzigartige Immobilie, die Wohnträume wahr werden lässt. Dieses Wohnhaus, mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 200 m² auf einem Grundstück von etwa 559 m², besticht nicht nur durch seine Helligkeit, sondern auch durch eine durchdachte Raumaufteilung.

Das Haus präsentiert sich mit insgesamt 6 Zimmern, 3 WC und 2 Badezimmern – ein wahrhaft komfortabler Wohnraum für die ganze Familie. Die gut ausgestattete Küche bietet Platz für kulinarische Kreationen, während eine praktische Speisekammer zusätzlichen Stauraum schafft. Die großzügige Terrasse lädt dazu ein, das herrliche Wetter zu genießen und den Weitblick in vollen Zügen zu erleben.

Die Immobilie verfügt über einen Doppelcarport, der nicht nur Fahrzeuge schützt, sondern auch zusätzlichen Komfort bietet. Der voll unterkellerte Raum sorgt für reichlich Stauraum und Flexibilität. Im Kellergeschoss besteht eventuell die Option, einer zusätzlichen Wohnmöglichkeit.

Die moderne Erdwärme-Fußbodenheizung sorgt für eine behagliche Atmosphäre, während ein gemütlicher Heizofen für zusätzliche Wärme an kalten Tagen sorgt. Die Immobilie ist zudem als Zweitwohnsitz nutzbar, was die Möglichkeiten für individuelle Wohnsituationen erweitert.

Die sonnige Lage bietet nicht nur Ruhe, sondern auch einen atemberaubenden Blick auf die umliegende Natur, insbesondere den majestätischen Grimming. Die Umgebung punktet mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten, darunter ein Golfplatz, ein Tennisplatz, ein Schilift und ein malerischer Badesee.

Nicht nur die Natur, sondern auch die Annehmlichkeiten des Ortes Liezen/Weißenbach machen dieses Anwesen zu etwas Besonderem. Ein Friseur, ein gemütliches Caféhaus, Restaurant beim Badesee und einen Lebensmittelgeschäft sorgen für die nötige Infrastruktur.

Besonders hervorzuheben ist die Möglichkeit einer Einliegerwohnung im Kellergeschoss, die dieses Wohnhaus noch vielseitiger und flexibler gestaltet. Diese Immobilie ist nicht nur ein Zuhause, sondern ein Ort, der Lebensqualität, Natur und modernen Wohnkomfort vereint.

ZWEITWOHNSITZFÄHIG!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.500m
Apotheke <2.500m
Klinik <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <2.500m
Bank <2.500m
Post <3.000m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <7.500m
Bahnhof <3.000m
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap