

**Pichling: Großzügiges Wohnhaus mit ca. 149 m²
Wohnfläche inkl. Wintergarten, Wellnessbereich &
weitläufiger Gartenanlage**



Objektnummer: 6409/734

Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebming

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Pichling
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8741 Pichling
Baujahr:	1988
Wohnfläche:	149,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	117,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 158,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,67
Kaufpreis:	445.000,00 €
Betriebskosten:	194,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Rene Liebming

Immo Treuhand Liebming GmbH
Hauptplatz 14
8720 Knittelfeld

T +43351244159







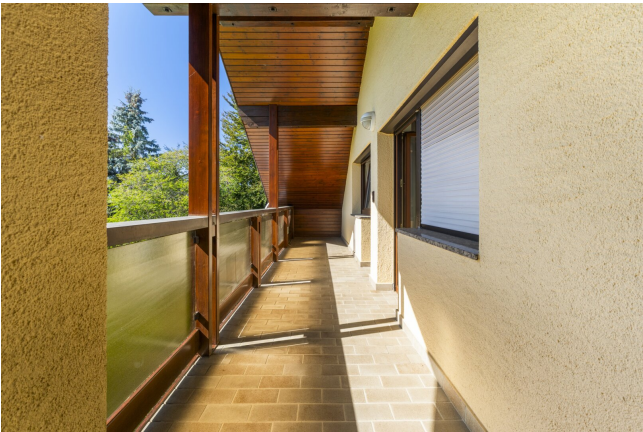
























Objektbeschreibung

Großzügiges Familienhaus mit 149 m² Wohnfläche inkl. Wintergarten, Sauna, Wärmepumpe und 1.633 m² Traumgrundstück

Auf zwei Grundstücken mit einer Gesamtfläche von rund **1.633 m²** befindet sich dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Jahr **1988**. Das Wohnhaus verfügt über rund **149 m² Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss inkl. Wintergarten**, sowie ein mit rund **117 m² großzügiges Kellergeschoss inkl. finnischer Sauna und Dusche**.

Die Liegenschaft überzeugt durch ihre durchdachte **Raumgestaltung, das weitläufige Grundstück und die vielseitigen Wohn- und Rückzugsbereiche**. Eine besondere Kombination aus **Komfort, Privatsphäre und individuellem Gestaltungsspielraum**, die Raum für unterschiedliche Lebenskonzepte bietet.

Ein Zuhause mit Charakter

Das Haus erstreckt sich über mehrere Ebenen und bietet eine Raumaufteilung, die sowohl gemeinsames Familienleben als auch individuelle Rückzugsmöglichkeiten ermöglicht.

Erdgeschoss

Das Erdgeschoss bildet den zentralen Wohnbereich des Hauses. Der **großzügige Wohnraum** bildet gemeinsam mit Küche und separatem Essbereich den kommunikativen Mittelpunkt des Hauses. Hier sorgt speziell auch der Kachelofen für eine gemütliche Stimmung und eine behagliche Wohnatmosphäre.

Darüber hinaus stehen ein weiteres Zimmer zur Verfügung das als Arbeitsraum, Büro oder Kinderzimmer genutzt werden kann. Ein Vorraum, ein Abstellraum und ein **separates Gäste WC** ergänzen das Raumangebot.

Eine besondere Bereicherung stellt der **Wintergarten** dar. Dieser wurde nachträglich errichtet und erweitert den Wohnbereich um einen lichtvollen, ganzjährig nutzbaren Raum. Von hier aus bestehen zwei direkte Zugänge zur Terrasse und in den weitläufigen Garten.

Obergeschoss

Im Obergeschoss befinden sich derzeit ein **Schlafzimmer mit Schrankraum, ein Büro/ Kinderzimmer und ein großzügiges Badezimmer**.

Das Badezimmer überzeugt mit einer komfortablen Ausstattung mit **Eckbadewanne, bodenebener Dusche, Doppelwaschbecken und hochwertigen Badezimmermöbeln**. Somit verbindet das stilvolle Badezimmer Komfort mit Funktionalität.

Sowohl vom Schlafzimmer als auch vom Büro/Kinderzimmer besteht ein direkter Zugang zum **Balkon** – ein angenehmer Platz, um den Blick ins Grüne zu genießen.

Darüber hinaus steht ein großzügiger Raum zur Verfügung, der derzeit als Dachboden genutzt wird. Dieser Bereich mit ca. 23m² eröffnet interessante Möglichkeiten für eine zukünftige individuelle Gestaltung – beispielsweise als zusätzlicher Wohn-, Freizeit-, Arbeits- oder Rückzugsbereich.

Erd- und Obergeschoss verfügen inklusive Wintergarten über rund 149 m² Wohnfläche.

Großzügiges Kellergeschoss mit eigenem Wellnessbereich

Mit rund **117 m² Nutzfläche** bietet auch das Kellergeschoss außergewöhnlich viel Platz und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Neben Heizraum, Brennstoffraum, mehreren Kellerräumen, Vorraum und Schutzraum befindet sich hier ein besonderes Highlight der Immobilie:

Ein privater Wellnessbereich mit **Sauna mit Dusche** - Ihre persönliche Wohlfühloase dirket im eigenen Zuhause.

Das großzügige Untergeschoss bietet damit nicht nur reichlich Stauraum, sondern auch Platz für Hobbys, Freizeit, Werkstatt und Lagermöglichkeiten.

1.633 m² Grundstück – viel Freiraum für Ihre Vorstellungen

Ein wesentlicher Wert dieser Liegenschaft liegt in der außergewöhnlichen Grundstücksgröße.

Die beiden Grundstücke umfassen rund **814 m² und 819 m²** und ergeben zusammen eine Fläche von rund **1.633 m²**.

Die großzügige Gartenfläche bietet ein hohes Maß an Freiraum und Privatsphäre. Ob weitläufiger Familiengarten, Spiel- und Freizeitflächen, private Rückzugsbereiche oder eine individuelle Gartengestaltung – hier bestehen zahlreiche Möglichkeiten, den Außenbereich ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Die vorhandene **Garage** sowie ein zusätzliches **Carport** sorgen für komfortable Abstell- und Parkmöglichkeiten.

Bereits wichtige Modernisierungen umgesetzt

Obwohl das Wohnhaus im Jahr 1988 fertiggestellt wurde, wurden in den vergangenen Jahren bereits wesentliche technische und haustechnische Bereiche erneuert.

Im **Jahr 2020 wurde die Heizanlage durch eine moderne Wärmepumpe ersetzt**. Darüber hinaus wurden teilweise neue Heizkörper installiert und der Elektroverteiler erneuert.

Im Jahr 2021 erfolgte die Sanierung des Gäste WC im Erdgeschoß und die Aufwertung der Holzfenster und des Wintergartens durch hochwertige Aluverkleidung.

2022 erfolgte die komplette Sanierung des Badezimmers im OG (Dusche, Eckbadewanne, WC, Badezimmereinrichtung)

Diese bereits vorgenommenen Maßnahmen bilden eine solide Grundlage für die weitere individuelle Entwicklung und Modernisierung des Hauses.

Die besonderen Vorzüge auf einen Blick

- **ca. 149 m² Wohnfläche** im EG und OG inkl. **Wintergarten**
- **ca. 117 m² Kellergeschoss**
- **ca. 22 m² Garage plus Carport**
- **ca. 1.633 m² Grundstücksfläche** auf zwei kombinierten Grundstücken
- **zusätzliche Ausbaureserve im OG mit ca. 23 m²**
- großzügiger Garten mit viel Platz für individuelle Gestaltung
- Wintergarten mit Terrassenzugang
- komfortables Badezimmer mit Eckbadewanne, ebenerdiger Dusche und Doppelwaschbecken

- Loggia mit Zugang von Schlafzimmer und Büro
- **moderne Wärmepumpe, BJ 2020**
- Neuwertige Sauna mit Dusche
- ruhige Wohnlage in Pichling

Eine Liegenschaft für Menschen mit Anspruch an Raum und Möglichkeiten

Diese Immobilie richtet sich an Menschen, die nicht nur ein Haus, sondern **Raum für ihr Leben** suchen.

Rund **149 m² Wohnfläche**, eine **zusätzliche Ausbaureserve im OG mit ca. 23m²**, ein Kellergeschoss mit rund **117 m²**, ein **1.633 m² großes Grundstück** und zahlreiche besondere Bereiche wie Wintergarten, Balkon und privater Wellnessbereich schaffen ein außergewöhnlich attraktives Gesamtangebot.

Gleichzeitig bietet die Immobilie Potenzial, einzelne Bereiche nach den eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln und zu individualisieren.

Eine großzügige Immobilie mit Charakter, viel Privatsphäre und außergewöhnlich viel Grund – eine seltene Gelegenheit für alle, die Raum nicht nur zum Wohnen, sondern zum Leben suchen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <3.000m
Krankenhaus <3.750m

Kinder & Schulen

Schule <2.750m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.750m

Bäckerei <2.750m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <3.000m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <250m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <3.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap