

**NEUZEUG: EXKLUSIVES ZWEIFAMILIENHAUS MIT POOL
– 2 GETRENNTE WOHN EINHEITEN - ARBEITEN UND
WOHNEN - VIELSEITIGE NUTZUNG**



Dachterrasse

Objektnummer: 4940/75

Eine Immobilie von Pickl Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4523 Neuzeug
Baujahr:	1955
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	290,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	3
Keller:	80,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 91,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,29
Kaufpreis:	679.000,00 €
Betriebskosten:	367,00 €
Heizkosten:	167,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sabine Pickl

Pickl Immobilien

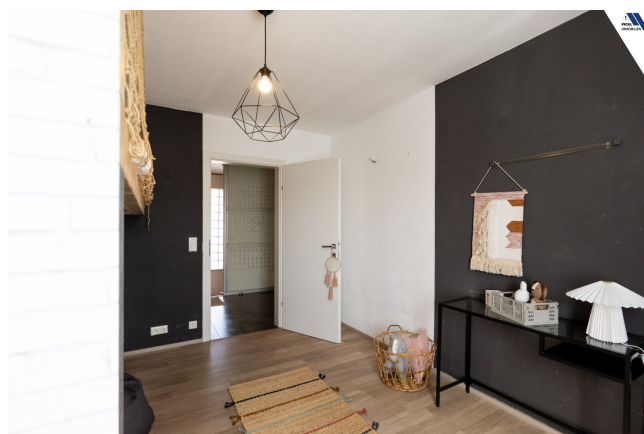




















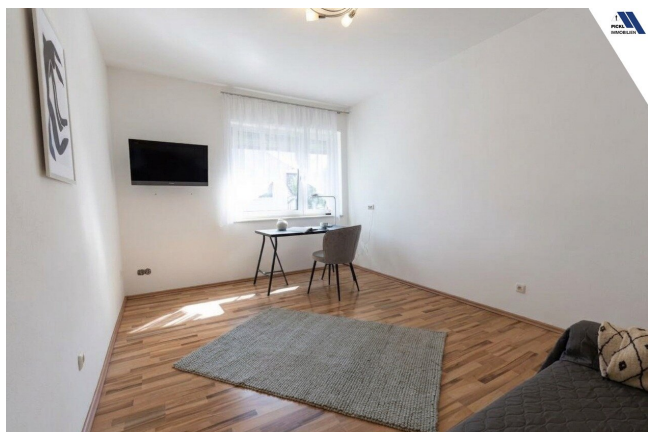












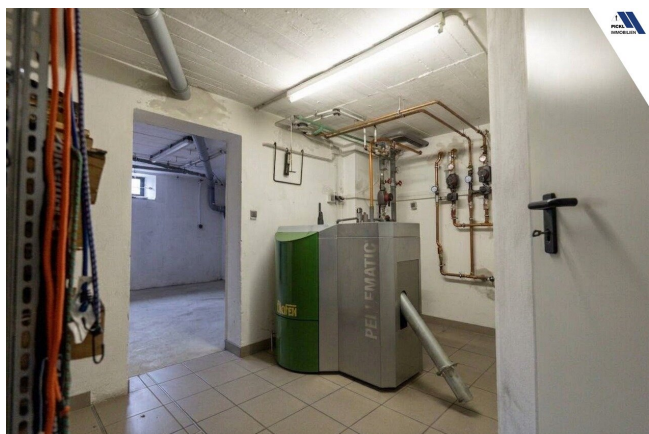




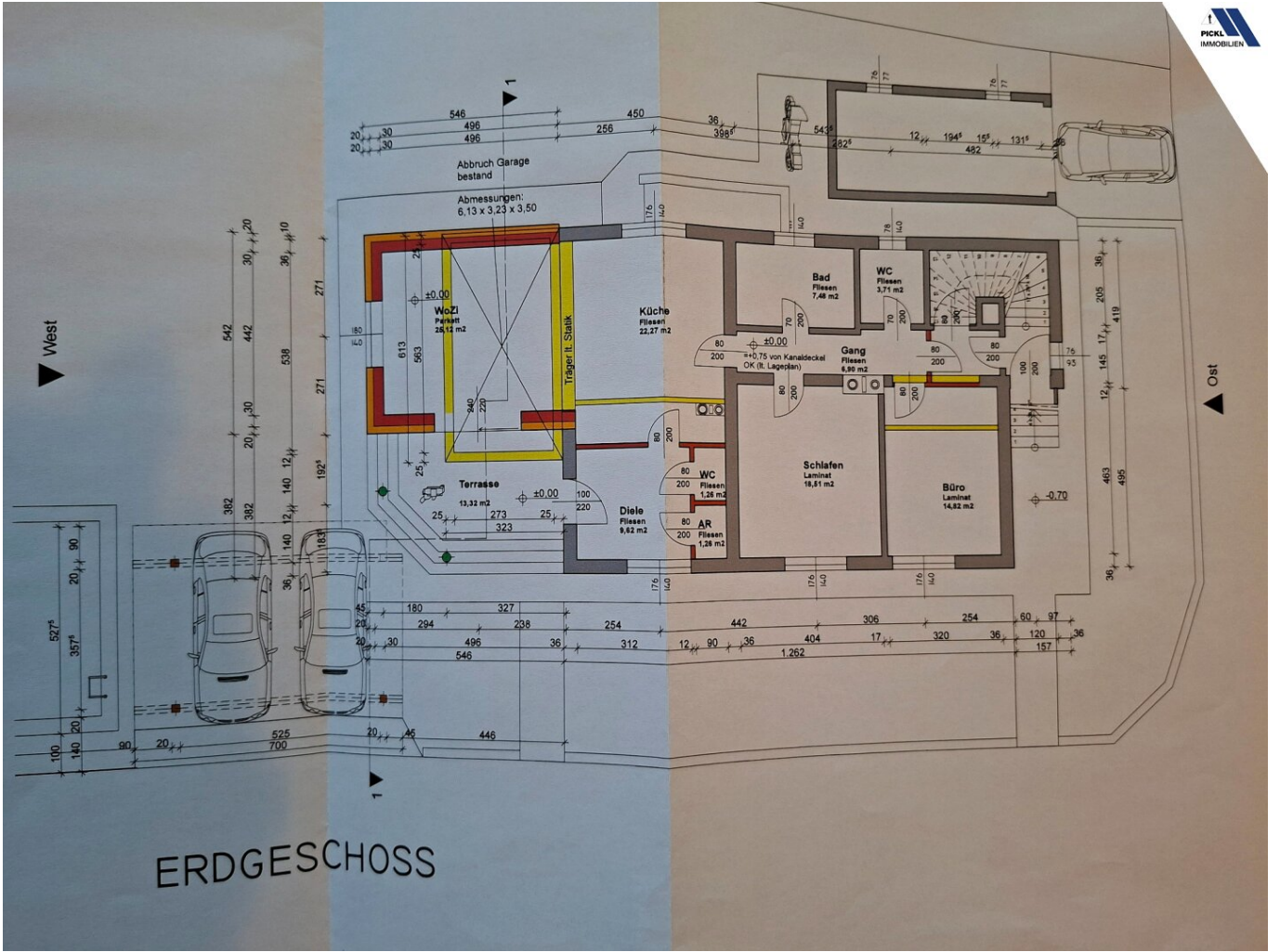


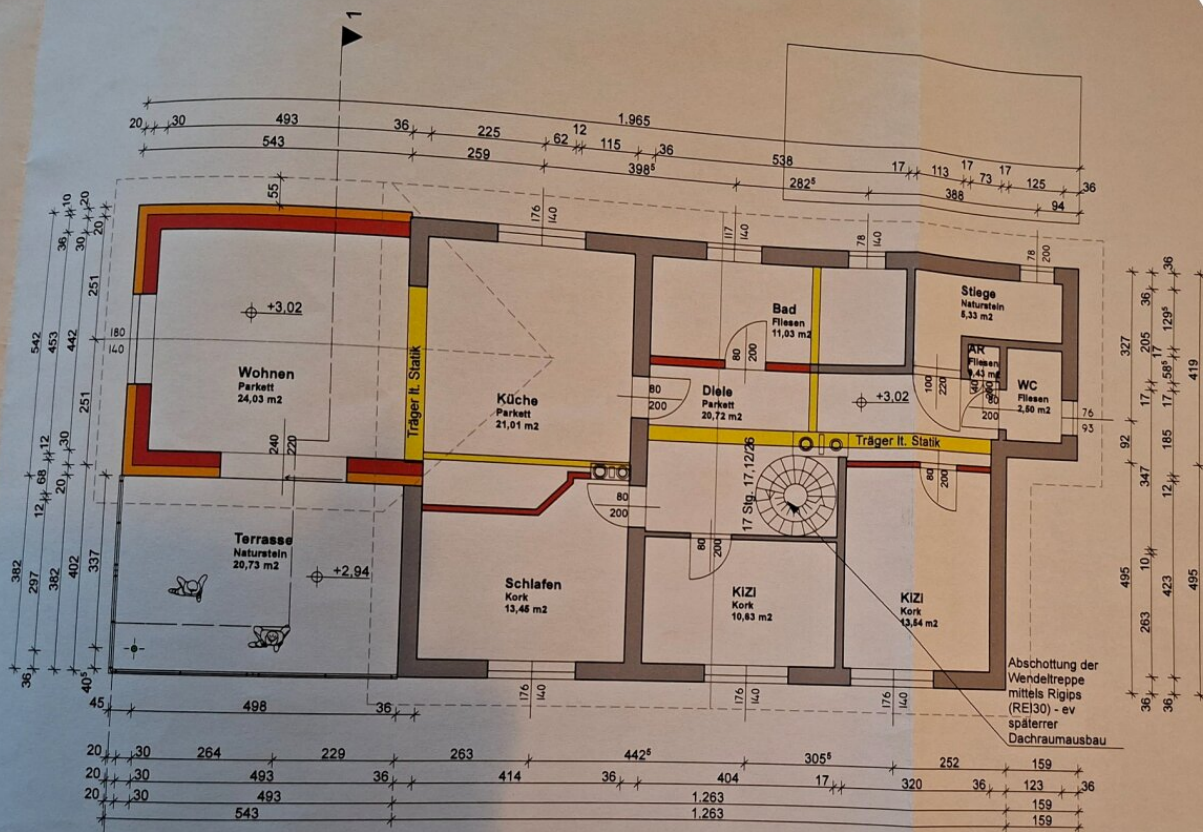


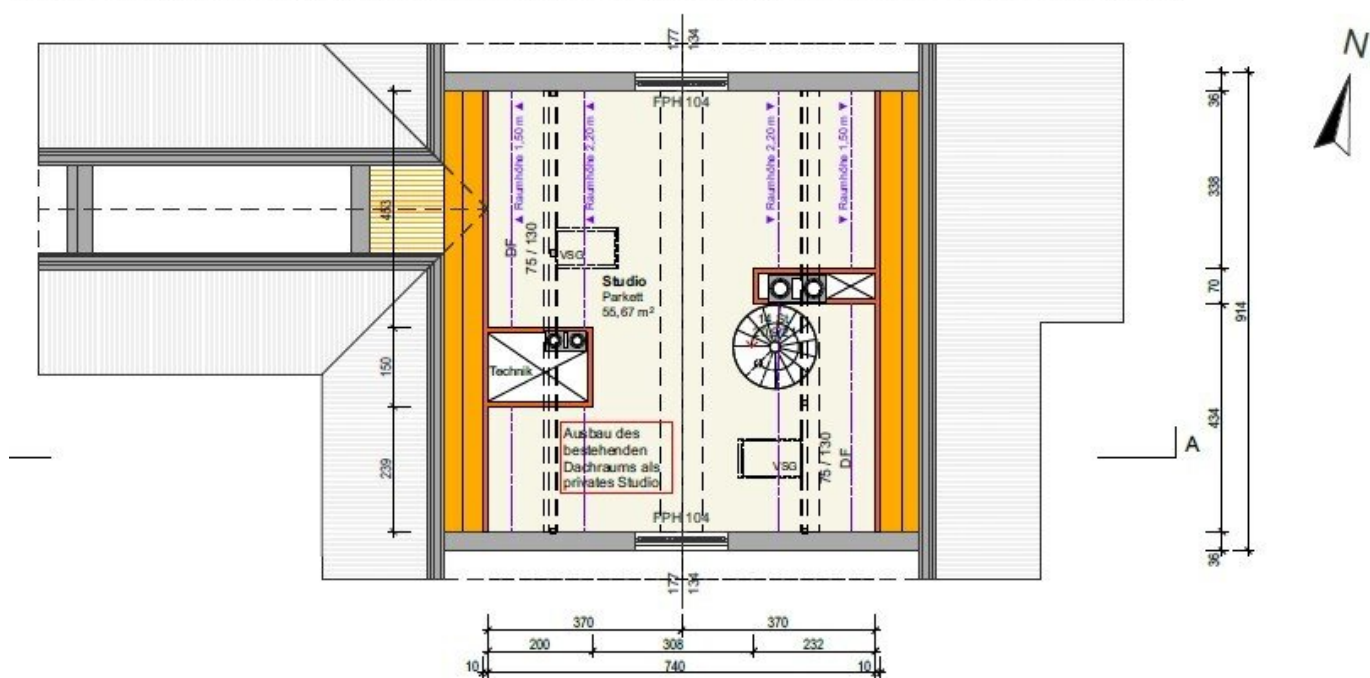












LEGENDE

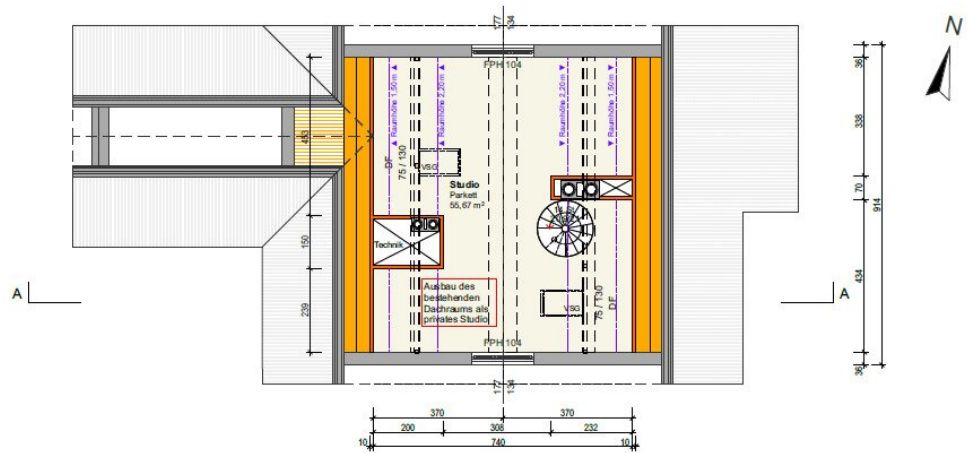
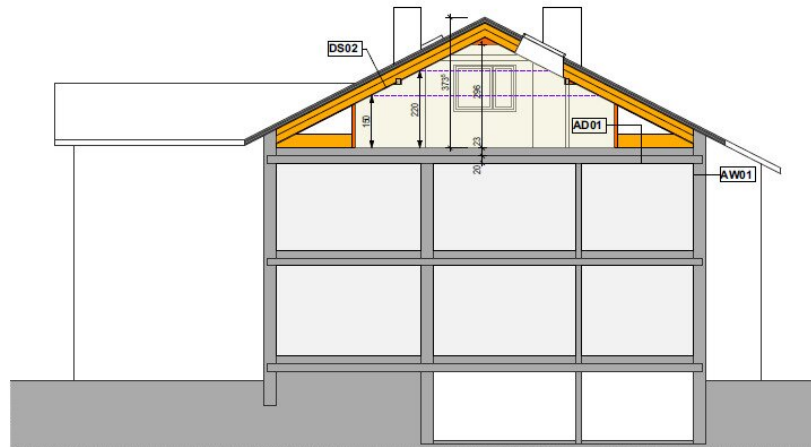
Im Lageplan:		Neuelement (H2)
Bestand		Statikbau
Abbruch		unbewohnter Seiten
Neubau		Stahl
G		Holz
CP		Holzwerkstoff
Wasser		Dämmstoff hart
Gas		Dämmstoff weich
Strom		Leichtbau (Gipskarton)
Regenwasser		
Schmutzwasser		

Fenstermaße: Architekturlinien
Türmaße: Durchgangslinien
Natumaße nehmen! Koten prüfen!
Fundamente, Decken, Träger usw. lt. Statik

BAUTEILAUFBAUTEN

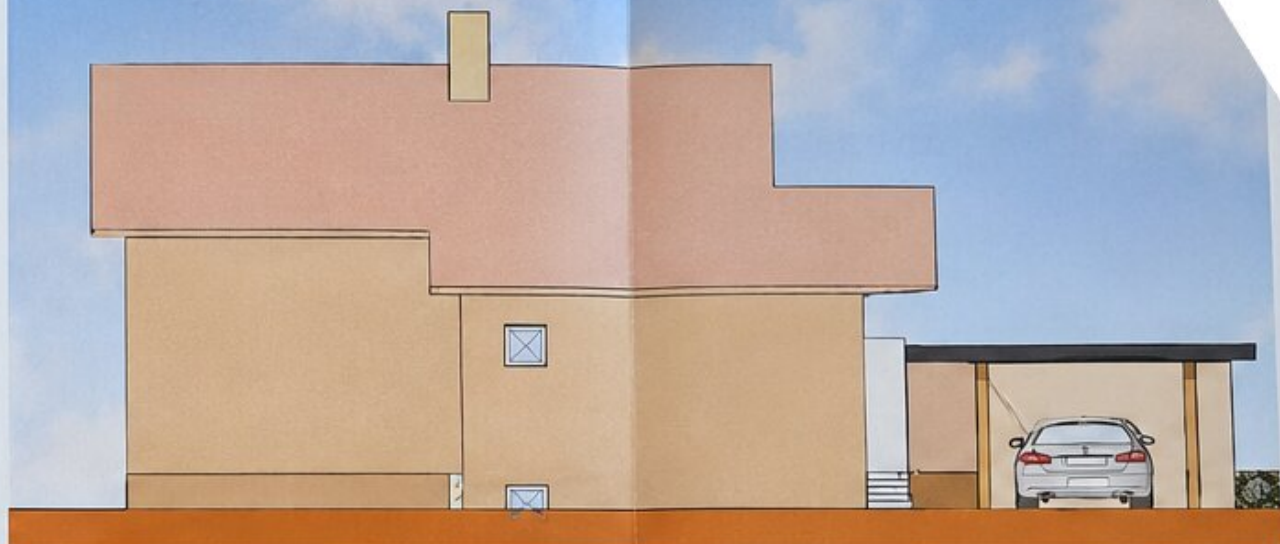
Energetischer Nachweise der U-Werte entsprechend DIN EN 12568
Energieausweis Ing. A. St. U. (03.07.2025)

AW01	Außenwand Ziegel	EAW Seite 6
0,5 cm	Putz (Bestand)	
5,0 cm	EPS-Dämmung (Bestand)	
30,0 cm	Hochlochziegel (Bestand)	
1,0 cm	Innenputz (Bestand)	
DS02	Schrägdach (DN 27°)	EAW Seite 12
3,0 cm	Dachstein (Bestand)	
3,0 cm	Lattung (Bestand)	
5,0 cm	Körperlattung (Hinterlüftung) 5/8 (Best.)	
---	Unterdachbahn (Bestand)	
2,4 cm	Schalung (Bestand)	
16,0 cm	Sperrn (Best.) dazw.	
20,0 cm	Zellulosedämmung (NEU)	
---	Autopfropfung dazw. Zellulosed. (NEU)	
2,4 cm	Dampfbremse (NEU)	
1,5 cm	GKF (NEU)	
AD01	Decke zu Dachraum	EAW Seite 13
40,0 cm	Zellulosedämmung (NEU)	
20,0 cm	STB-Decke lt. Statik (Bestand)	
0,5 cm	Spachtelung (Bestand)	

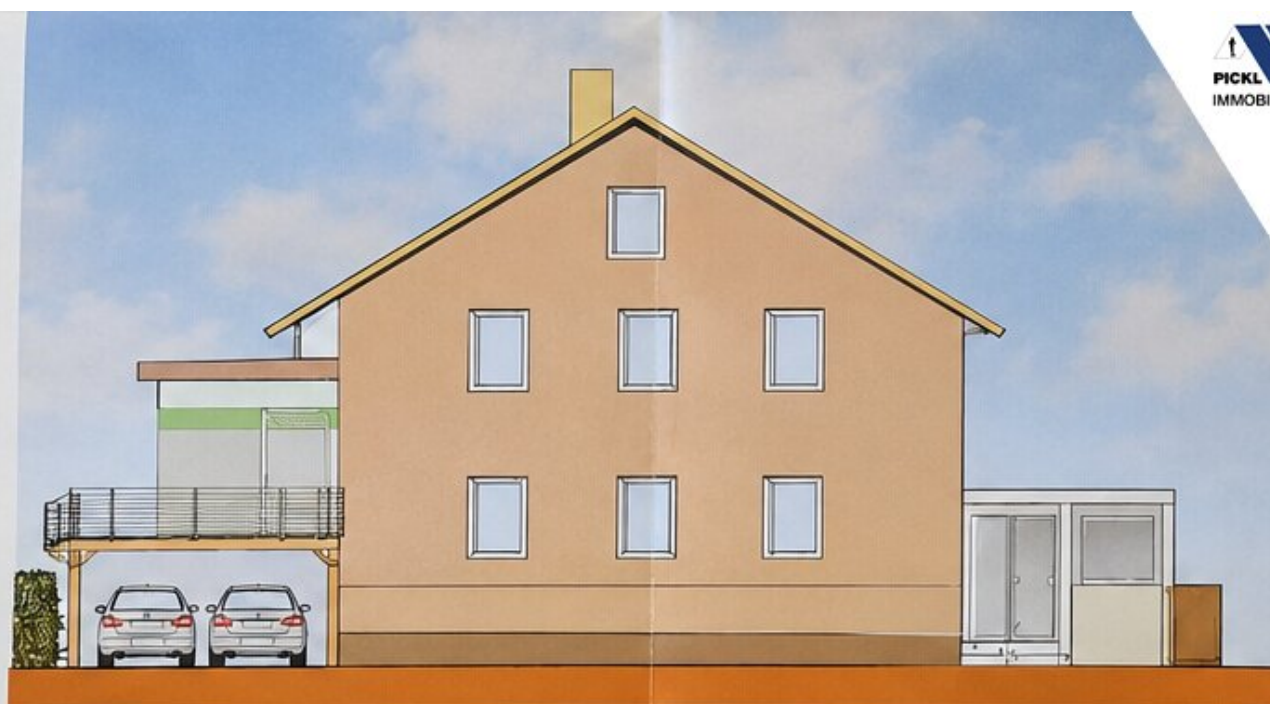




NORDANSICHT



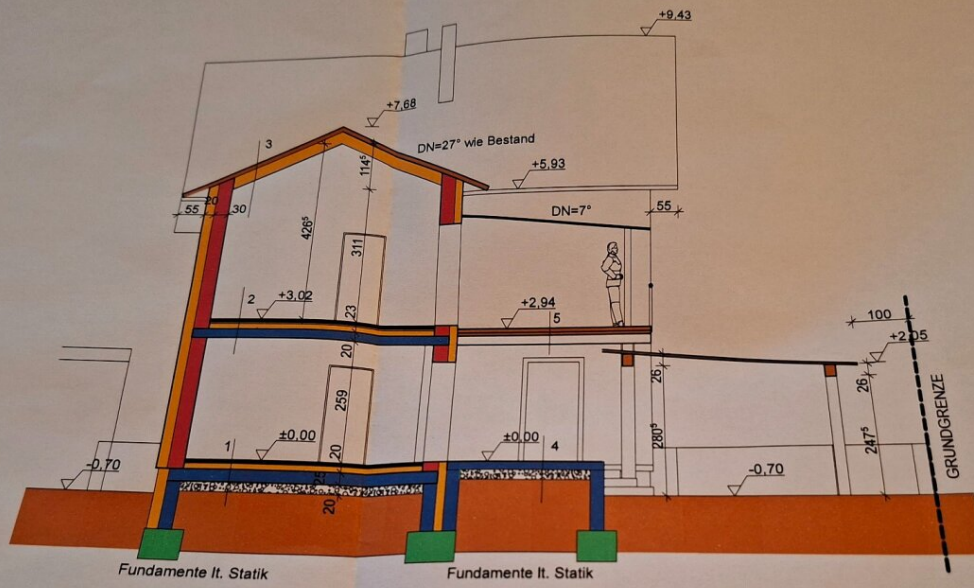
OSTANSICHT



SÜDANSICHT



WESTANSICHT



SCHNITT A - A

Objektbeschreibung

ZWEIFAMILIENHAUS MIT POOL – 2 WOHN EINHEITEN, 2 EINGÄNGE & VIELSEITIGE NUTZUNG

Zwei Generationen unter einem Dach, gemeinsam wohnen und dennoch Privatsphäre genießen oder Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden – dieses besondere Zweifamilienhaus in Sierning eröffnet außergewöhnlich viele Möglichkeiten für unterschiedliche Lebenskonzepte.

Auf einem ca. 936 m² großen, ebenen und sonnigen, optimal ausgerichteten Grundstück in schöner Siedlungslage erwarten Sie zwei getrennte Wohneinheiten mit separaten Eingängen – ideal für Mehrgenerationenwohnen, zwei Familien oder die gelungene Kombination von Wohnen und Arbeiten.

Die im Jahr 2015 durch einen Zubau neu errichtete **barrierefreie Erdgeschosswohnung mit ca. 118 m²** überzeugt mit einem großzügigen, offenen Wohn-/Essbereich samt Küche, zwei Schlafzimmern, einem geräumigen Badezimmer sowie einem separaten Gäste-WC. Der **direkte Zugang zum Garten** erweitert den Wohnbereich ins Freie und sorgt für zusätzlichen Wohnkomfort.

Durch die barrierefreie Gestaltung und das Wohnen auf einer Ebene eignet sich diese Einheit besonders gut für **Eltern oder Großeltern**, aber ebenso für alle, die komfortables und langfristig nutzbares Wohnen schätzen.

Beide Wohneinheiten sind hochwertig ausgestattet und verfügen über neu gestaltete, großzügig geplante Küchen. Hochwertige Elektrogeräte, edle Stein-Arbeitsplatten und zahlreiche komfortable Extras prägen die Ausstattung. Dazu zählen unter anderem großzügige Kühl- und Gefrierlösungen im amerikanischen Stil mit Eiswürfelpender sowie viel Arbeits- und Stauraum. **Maßgefertigte Tischlereinbauten** ergänzen das hochwertige Gesamtbild und schaffen zusätzlichen Stauraum. Die Kombination aus ausgesuchten Materialien, durchdachter Planung und großzügigem Platzangebot bietet in beiden Wohneinheiten einen hohen Wohnkomfort.

Im **Obergeschoss stehen weitere ca. 117 m² Wohnfläche** zur Verfügung. Auch hier bildet der offene Wohn-/Essbereich mit Küche den Mittelpunkt der Wohnung. Ergänzt wird das Raumangebot durch **drei flexibel nutzbare Zimmer**, beispielsweise als Schlaf-, Kinder- oder Homeoffice-Zimmer, ein großzügiges Badezimmer sowie eine optimal ausgerichtete, **überdachte Terrasse**.

Ein besonderes Extra befindet sich darüber: Das ca. **55 m² große, loftartige Atelier im Dachgeschoss** schafft zusätzlichen Freiraum – ideal als Homeoffice, Büro, Atelier, Studio, Hobbybereich oder persönlicher Rückzugsort.

Der großzügige und gepflegte Garten ist eines der besonderen Highlights dieser Immobilie. Ein **Pool mit verschiebbarer Überdachung**, das **Poolhaus mit Outdoor-Küche** sowie **zwei überdachte Terrassen** schaffen beste Voraussetzungen für entspannte Stunden mit Familie und Freunden.

Auch Gartenliebhaber kommen auf ihre Kosten: Ein **Glashaus** bietet ideale Möglichkeiten für den Anbau von Gemüse, Kräutern oder Pflanzen. Hochbeete und verschiedene Pflanzbereiche ergänzen den Garten.

Für zusätzlichen Komfort bei der Gartenpflege sorgt ein **Rasenroboter**. Eine **Regenwasserzisterne mit ca. 15 m³ Fassungsvermögen** ist ebenfalls vorhanden.

Eine kleine Garage, **drei PKW-Stellplätze** sowie ca. **80 m² Kellerfläche** sorgen für zusätzlichen Stauraum und Komfort.

Das ursprünglich 1955 errichtete und 1979 erweiterte Wohnhaus wurde laut vorliegenden Unterlagen **2013/15 umfangreich saniert**. Zur Ausstattung zählen unter anderem **Pelletsheizung, Fußbodenheizung, Solaranlage zur Unterstützung der Warmwasserbereitung sowie ein Schwedenofen im Obergeschoss**.

Auch für **Selbstständige und Freiberufler** bietet das großzügige Raumangebot interessante Möglichkeiten, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zu verbinden.

AUSFÜHRUNG & QUALITÄTSKRITERIEN

- Massivbauweise – Ziegel
- Generalsanierung 2013/15
- Kaltdach mit Aufdopplung und ca. 40 cm Dachdämmung
- Alu-Dachrinnen
- Fassadendämmung: ca. 20 cm außen im Zubau, ca. 5 cm außen im Altbau
- 2 überdachte Terrassen
- Terrasse EG: Steinfliesen und Hebe-Schiebetür

- Terrasse OG: Betonsteinfliesen, Holzkonstruktion mit Plexiglas-Überdachung, Milchglas-Geländer und Hebe-Schiebetür
- Fußböden: Eichenparkett, Feinsteinzeug und Laminat
- Innentüren aus Holz
- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- Rollläden im Zubau elektrisch bedienbar, im Altbau teilweise manuell
- Fliegengitter
- Schwedenofen im Obergeschoss
- Pelletsheizung – je Wohneinheit separat steuerbar
- Fußbodenheizung, Heizkörper im Dachgeschoss
- 500-Liter-Pufferspeicher
- Starkstromanschluss
- Warmwasserbereitung mit Solaranlage
- besondere Raumhöhe im Wohnbereich des Obergeschosses von bis zu ca. 4,30 m
- Dachschrägen teilweise als Abstellräume genutzt

- 2 Badezimmer und 3 WCs
- Küche im Obergeschoss, laut Objektangabe 2014 eingebaut, mit hochwertigen Geräten
- SAT-TV

AUSSENANLAGEN

- Pool ca. 3 × 6 m
- Pooltiefe ca. 1,20 bis 1,70 m
- Pooltechnik vorhanden
- 4-teilige verschiebbare Poolüberdachung
- Poolfolie laut Objektangabe 2010 erneuert
- Poolhaus mit Outdoor-Küche
- Glashaus
- Rasenroboter
- kleine Garage
- Geräte-/Abstellraum

- 3 asphaltierte PKW-Stellplätze
- Regenwasserzisterne mit ca. 15 m³ Fassungsvermögen
- Einfriedung mit Mauer, Holzelementen und Naturhecke
- Steinpflasterungen
- Hochbeete und weitere Beete
- großzügige Rasenfläche
- gepflegter, individuell gestalteter Garten mit vielfältiger Bepflanzung

Ein Zuhause, das Nähe und Privatsphäre perfekt verbindet und Familien sowie mehreren Generationen außergewöhnlich viel Raum zum Wohnen, Arbeiten und Genießen bietet – in attraktiver Lage mit guter Infrastruktur und hohem Freizeitwert.

Die Liegenschaft bietet interessante Möglichkeiten für unterschiedliche Nutzungskonzepte. Eine Teilung in separate Wohneinheiten ist grundsätzlich möglich, wodurch sich das Objekt sowohl für Eigennutzer als auch für Familien, Anleger oder Mehrgenerationenkonzepte eignet.

Interesse geweckt? Am besten gleich anfragen und einen persönlichen Besichtigungstermin vereinbaren. Pläne und Bilder vermitteln einen ersten Überblick – den besten Eindruck von Lage, Raumangebot und den vielseitigen Möglichkeiten dieser Immobilie gewinnt man jedoch direkt vor Ort.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Immobilie!

Sabine Pickl | Immobilienmaklerin

+43 699 123 884 24

www.immobilien-pickl.at

Sonstiges / Rechtliche Hinweise

Die angegebenen Informationen wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben, insbesondere von Flächenangaben, Ausstattungsmerkmalen, Betriebskosten oder sonstigen Informationen, die uns vom Abgeber bzw. von Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Gewähr oder Haftung.

Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Änderungen, Irrtümer sowie Zwischenverwertung bzw. Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

Im Falle eines erfolgreichen Vertragsabschlusses wird die gesetzlich bzw. vertraglich vereinbarte Vermittlungsprovision verrechnet. Die Höhe der Provision richtet sich nach der jeweils geltenden Immobilienmaklerverordnung.

Wir weisen gemäß § 5 Maklergesetz darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

Zwischen dem Vermittler und dem Abgeber besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

Sofern uns vom Abgeber kein Energieausweis vorgelegt wird, gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart (§ 7 EAVG 2012).

Weitere Informationen, unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, Datenschutzerklärung sowie das Impressum finden Sie auf unserer Homepage:

www.immobilien-pickl.at

Datenschutzhinweis:

Wir verarbeiten personenbezogene Daten ausschließlich im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen (DSGVO, DSG, TKG 2021). Sofern Sie uns Ihre Kontaktdaten zur Verfügung stellen, können wir Ihnen Informationen über ähnliche bzw. vergleichbare Immobilienangebote übermitteln. Dieser Zusendung können Sie jederzeit widersprechen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <3.500m

Universität <5.500m

Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap