STEYR LAND: 2 EXKLUSIVE GETRENNTE WOHNUNGEN IN ZWEIFAMILIENHAUS MIT POOL - VIELSEITIGE NUTZUNG - AUCH EINZELN ERWERBBAR



EG Küche

Objektnummer: 4940/78

Eine Immobilie von Pickl Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4523 Neuzeug
Baujahr:	2013
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	118,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	40,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 91,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,29
Kaufpreis:	438.000,00 €
Betriebskosten:	249,00 €
Heizkosten:	108,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sabine Pickl

Pickl Immobilien



































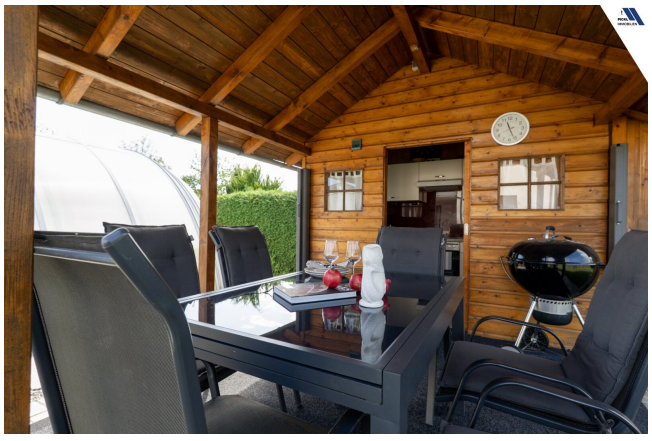
























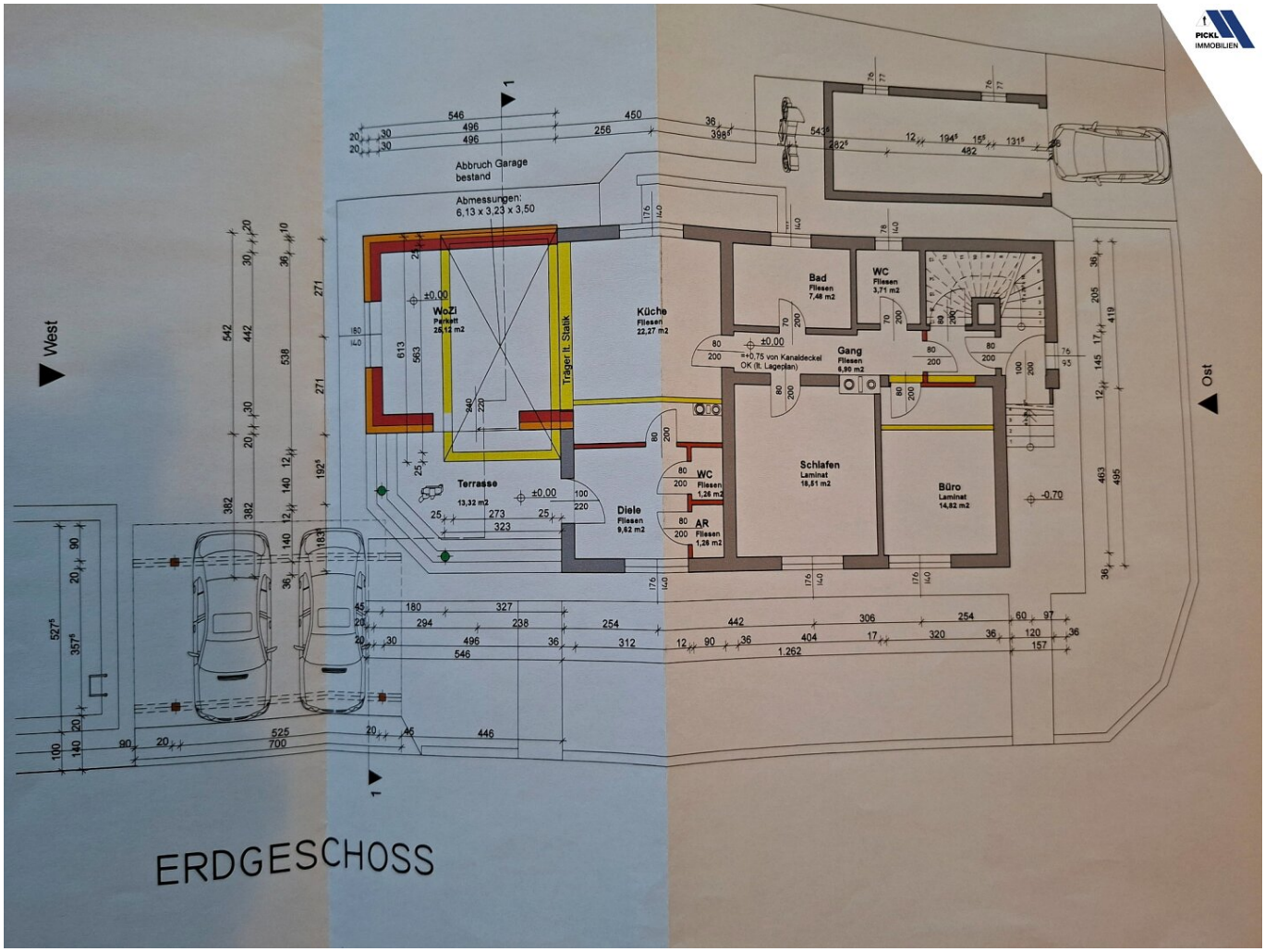


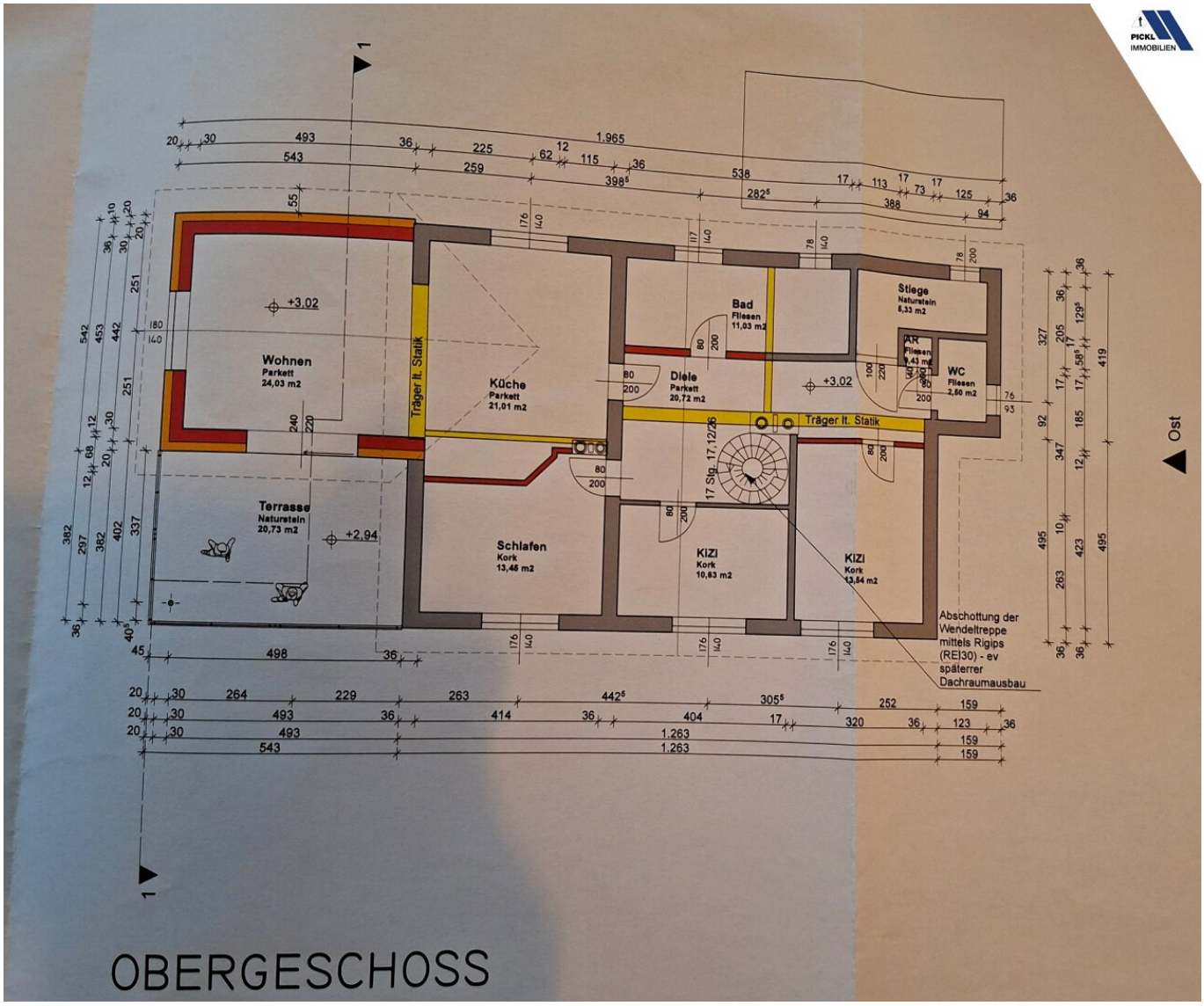




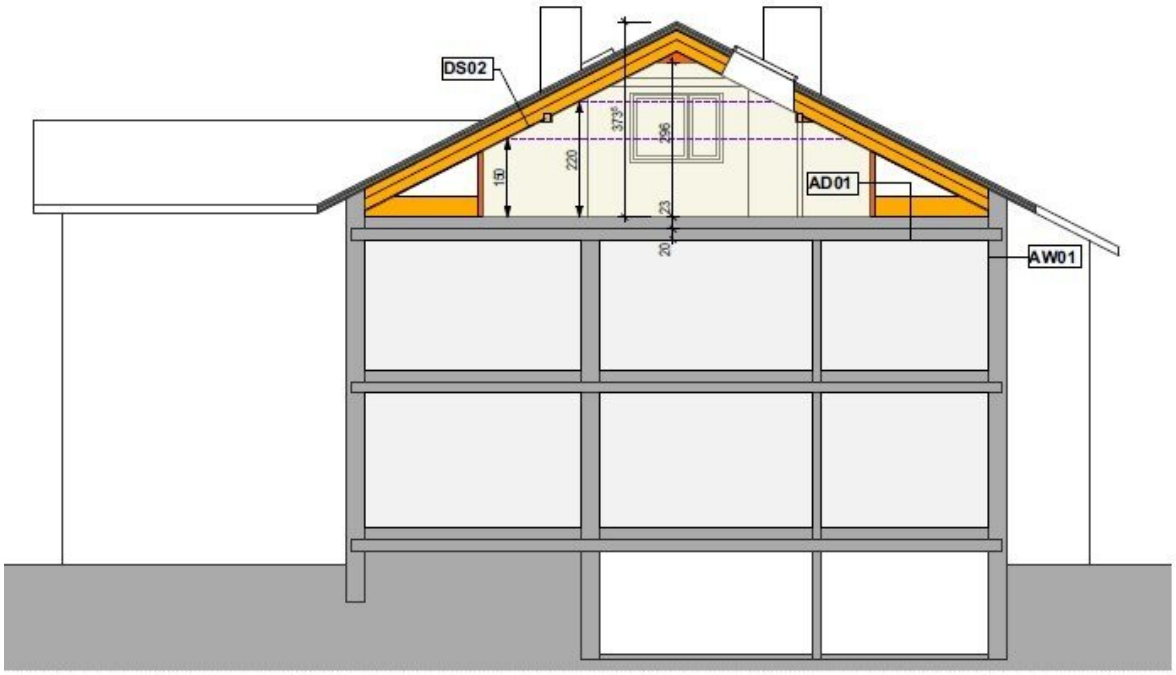


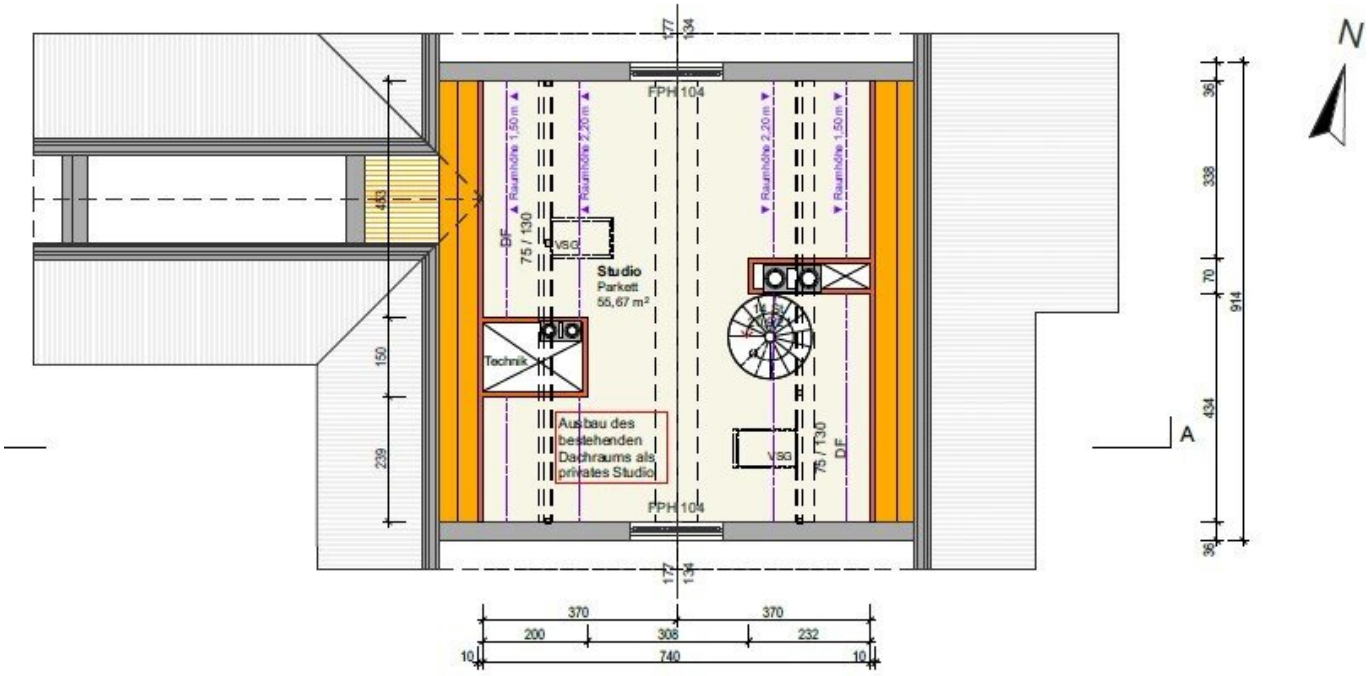



West
Ost
Abbruch Garage bestand
Abmessungen: 6,13 x 3,23 x 3,50
WoZi
Parkett
25,12 m2
Träger lt. Statik
Küche
Fliesen
22,27 m2
Bad
Fliesen
7,48 m2
WC
Fliesen
3,71 m2
Gang
Fliesen
6,90 m2
±0,00
i+0,75 von Kanaldeckel
OK (lt. Lageplan)
Schlafen
Laminat
18,81 m2
Büro
Laminat
14,82 m2
Terrasse
13,32 m2
Diele
Fliesen
9,62 m2
WC
Fliesen
1,26 m2
AR
Fliesen
1,26 m2
-0,70
ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS


DS02
AD01
AW01
373*
296
220
150
23
20


FPH 104
Raumhöhe 1,50 m
Raumhöhe 2,20 m
DF
75 / 130
VSG
Studio
Parkett
55,67 m²
Technik
Ausbau des bestehenden Dachraums als privates Studio
453
150
239
177
134
370
200
308
232
740
10
96
308
70
914
434
A
N

LEGENDE

Im Lageplan:

- Bestand
- Abbruch
- Neubau
- G Garage
- CP Carport

- Mauerwerk (HLZ)
- Stahlbeton
- unbewehrter Beton
- Stahl
- Holz
- Holzwerkstoff
- Dämmstoff hart
- Dämmstoff weich
- Leichtbau (Gipskarton)

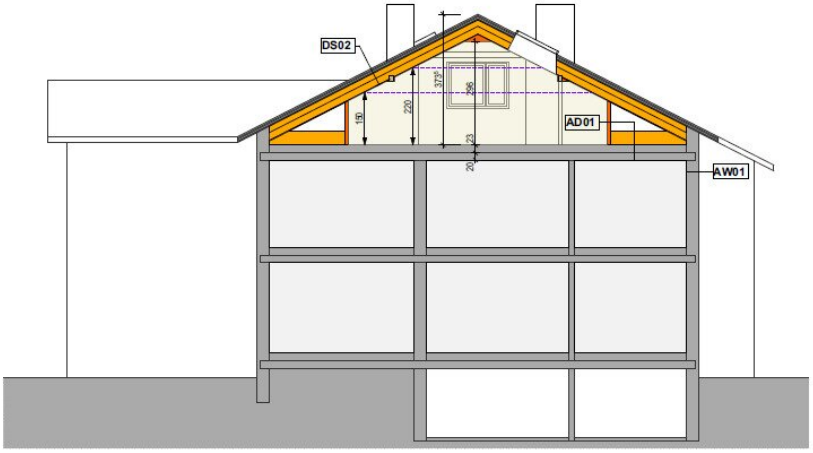
- Wasser
- Gas
- Strom
- Regenwasser
- Schmutzwasser

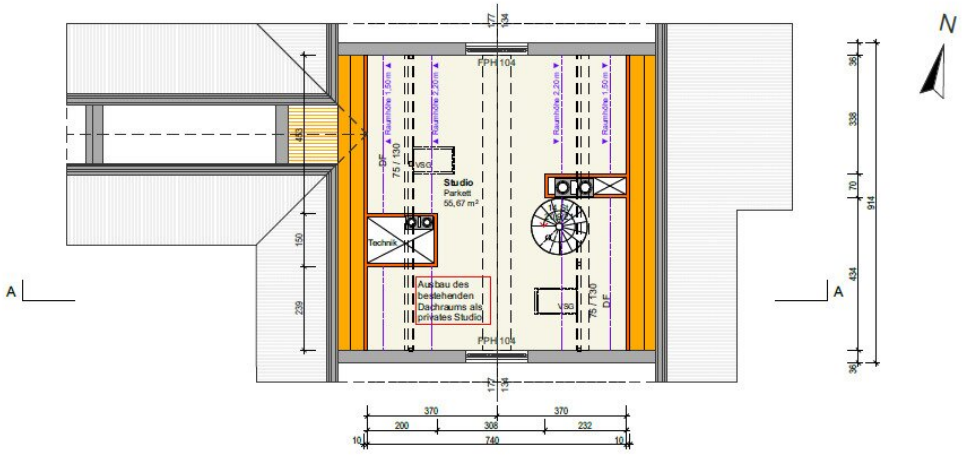
Fenstermaße: Architekturlichten
Türmaße: Durchgangslichten
Naturmaße nehmen! Koten prüfen!
Fundamente, Decken, Träger usw. lt. Statik

BAUTEILAUFBAUTEN

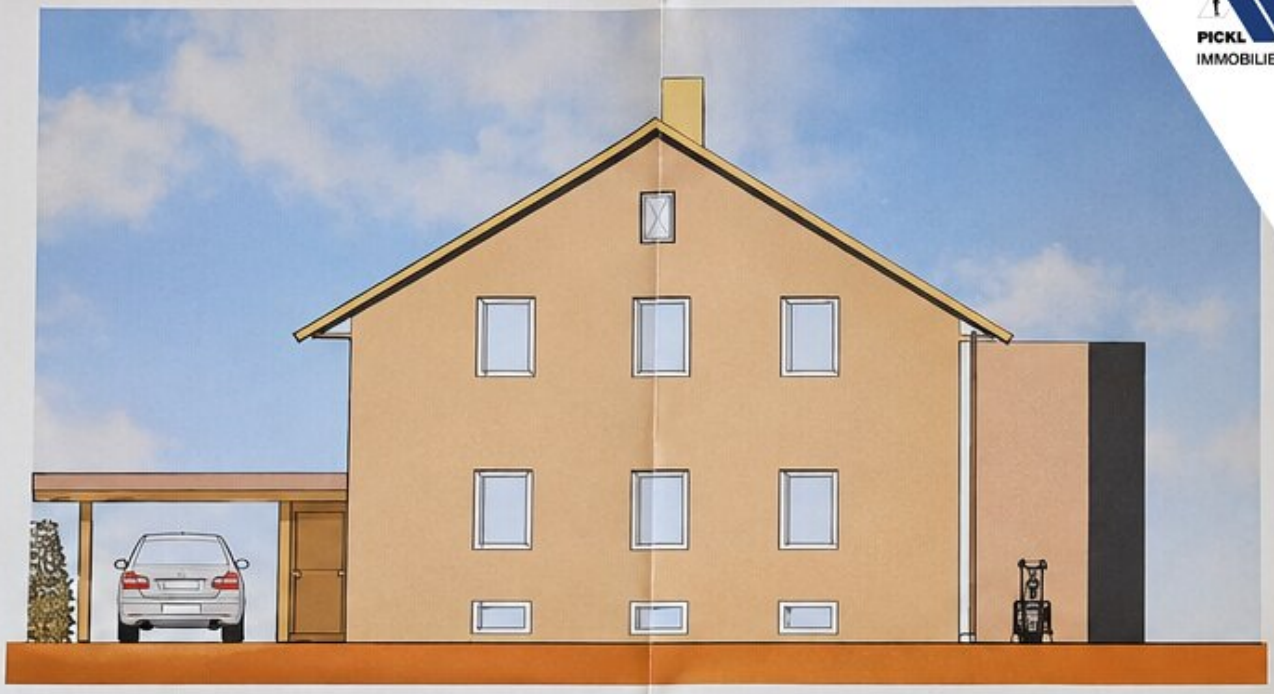
Energetischer Nachweise der U-Werte entsprechend OIB RL 6 lt. Energieausweis Ing. Astrid Urbanek (03.07.2025)

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	Konterlattung (Hinterlüftung) 5/8 (Best.)	
--	Unterdachbahn (Bestand)	
2,4 cm	Schalung (Bestand)	
16,0 cm	Sparren (Best.) dazw. Zellulosedämmung (NEU)	
20,0 cm	Aufdoppelung dazw. Zellulosed. (NEU)	
--	Dampfbremse (NEU)	
2,4 cm	Sparschalung (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)	



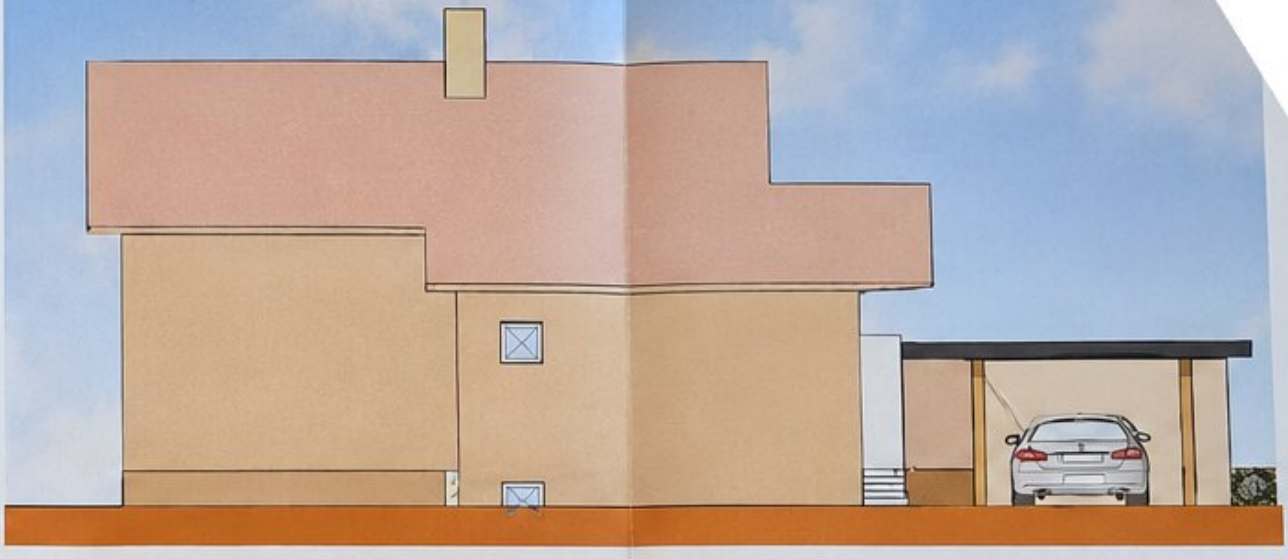


PICKL
IMMOBILIEN



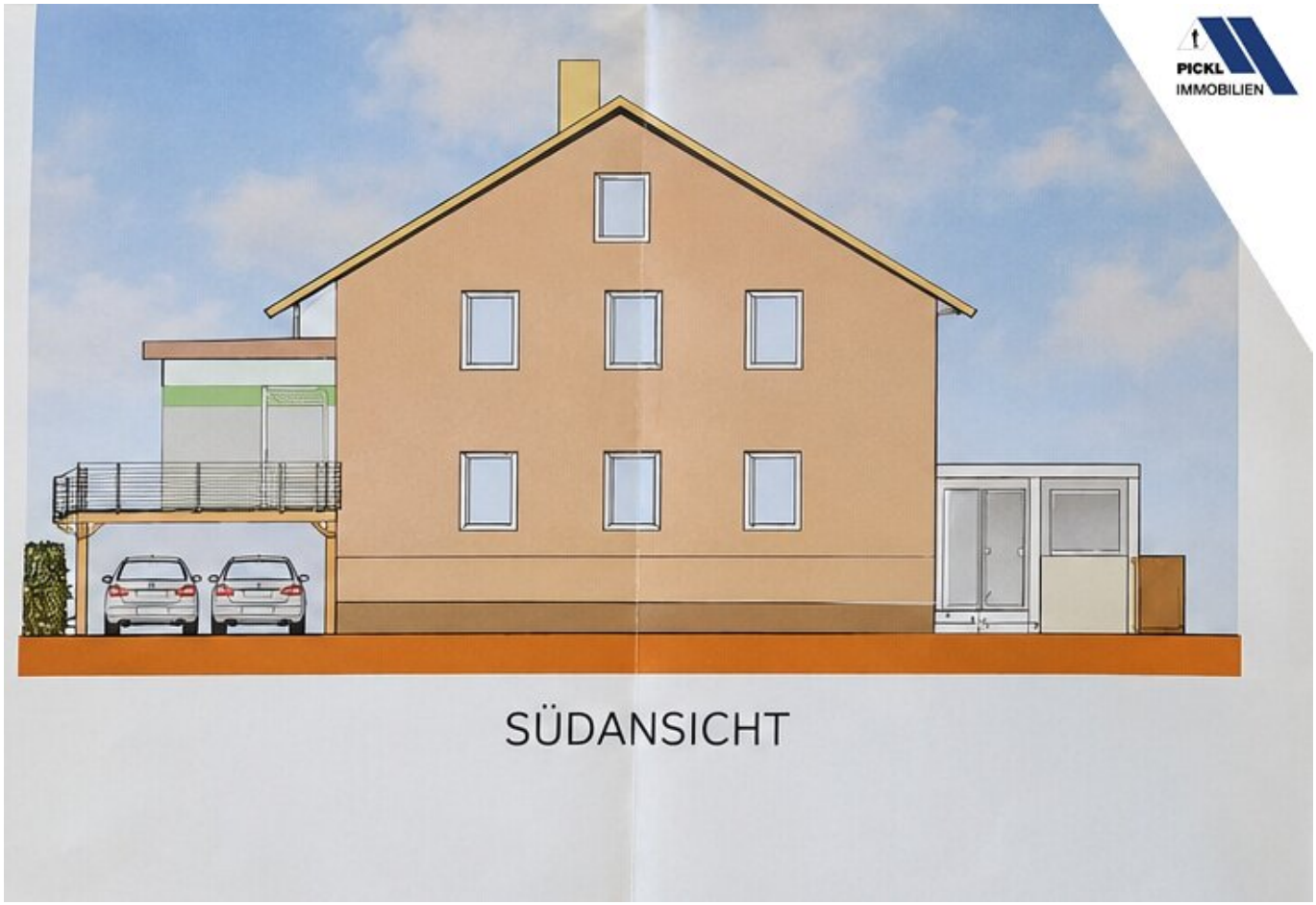
NORDANSICHT

PICKL
IMMOBILIEN

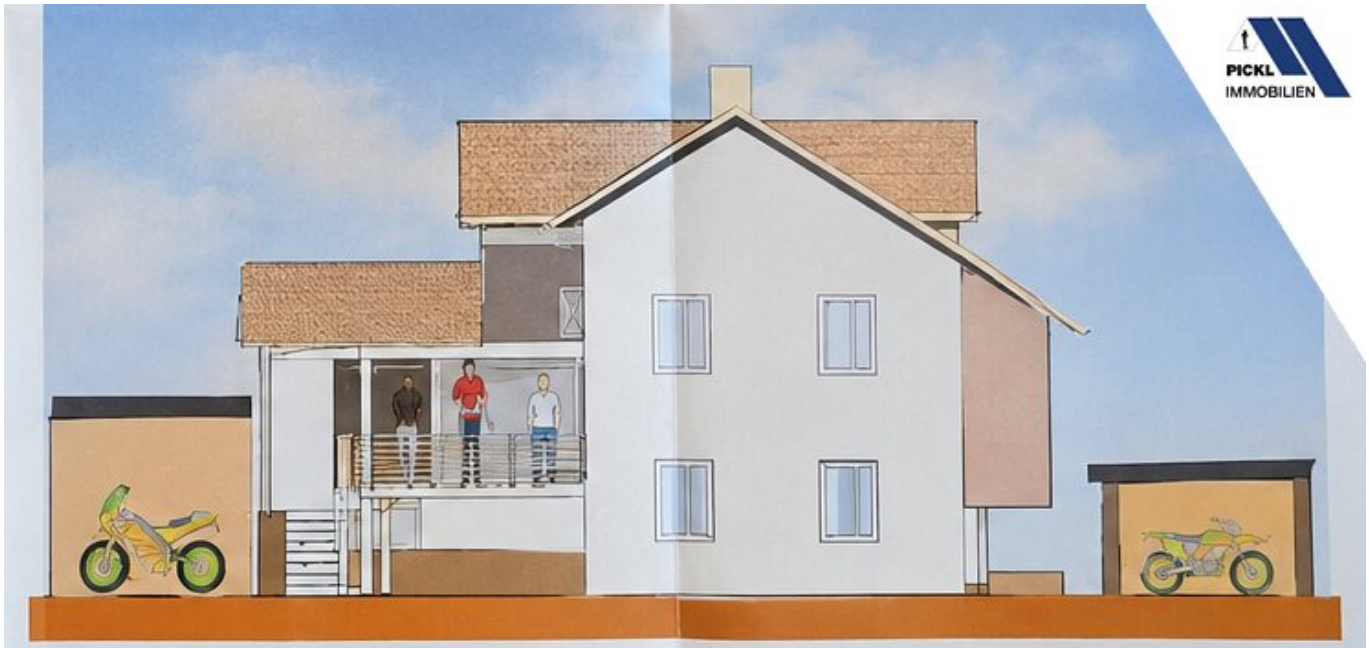


OSTANSICHT

PICKL
IMMOBILIEN

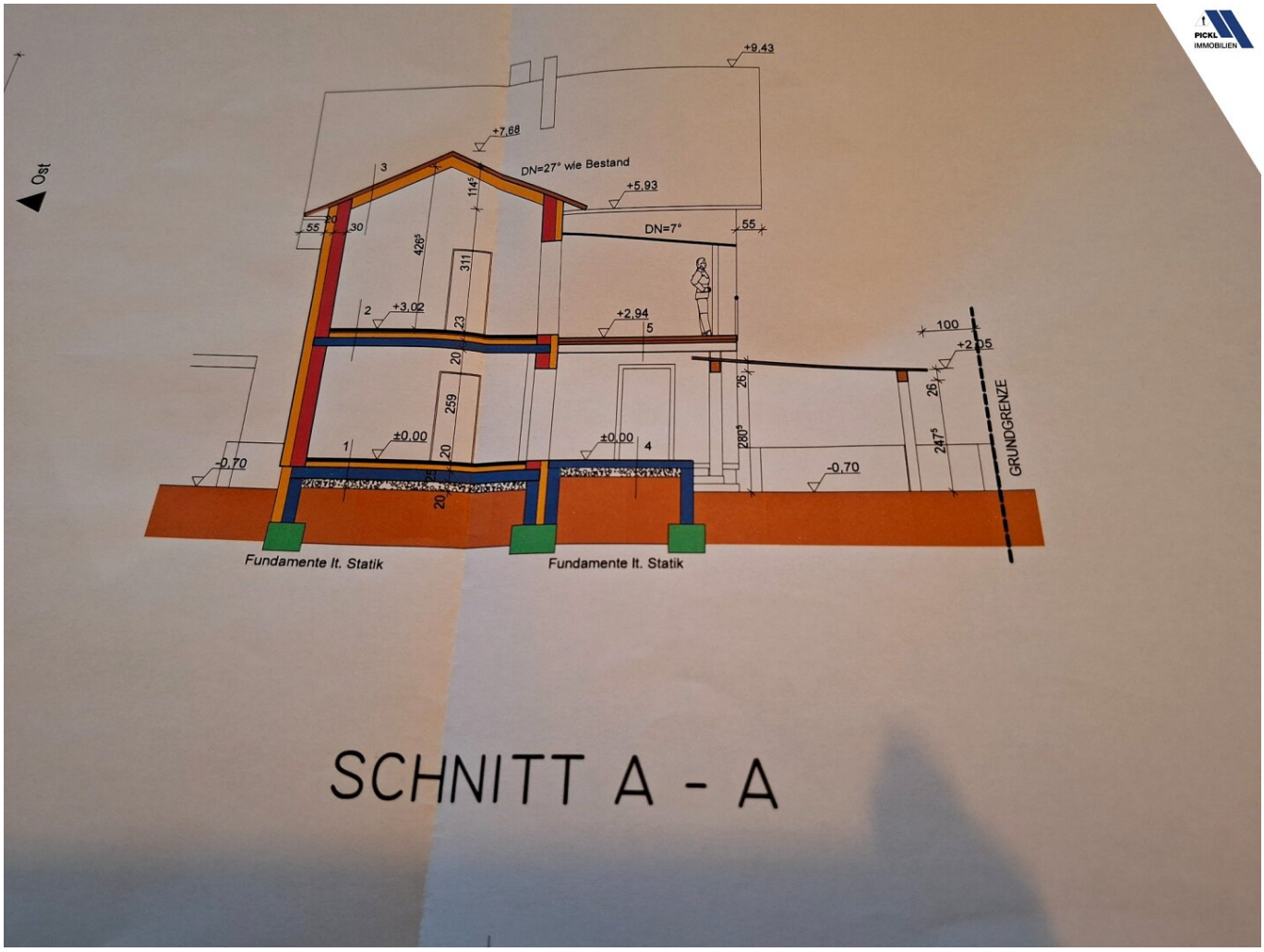


SÜDANSICHT



PICKL
IMMOBILIEN

WESTANSICHT


Ost
+9.43
+7.68
DN=27° wie Bestand
+5.93
DN=7°
55
30
30
55
426⁵
311
114⁵
3
2
+3.02
23
20
259
20
1
±0.00
-0.70
+2.94
5
±0.00
4
-0.70
100
+2.05
26
26
280⁵
241⁵
GRUNDGRENZE
Fundamente lt. Statik
Fundamente lt. Statik

SCHNITT A - A

Objektbeschreibung

2 EXKLUSIVE GETRENNTE WOHNUNGEN IN ZWEIFAMILIENHAUS MIT POOL - VIELSEITIGE NUTZUNG - AUCH EINZELN ERWERBBAR!

Profitieren Sie von maximaler Gestaltungsfreiheit: Die Aufteilung der Wohneinheiten kann flexibel und individuell nach Ihren persönlichen Vorstellungen und Anforderungen erfolgen.

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 teilweise 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 Eiswürfelspender 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
- meist hochwertige Innentüren teilw. noch Altbestand
- 3-fach verglaste Kunststofffenster inkl. Fliegengitter im Neubau
- Rollläden nur teilweise vorhanden, im Zubau elektrisch bedienbar, im Altbau wenn vorhanden teilweise manuell
- 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