Haus im Grünen mit 2 Wohneinheiten, großem Garten & Swimmingpool



Objektnummer: 2379/252

Eine Immobilie von PAUSCHENWEIN immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9451 Preitenegg
Baujahr:	1979
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	250,00 m²
Zimmer:	7,50
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Kaufpreis:	499.000,00 €

Provisionsangabe:

3,60 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Bmst. Dipl. Ing. Robert Pauschenwein

PAUSCHENWEIN immobilien GmbH & Co KG
Sankt Stefan Ob Stainz 16
8511 Sankt Stefan ob Stainz

T +43 3136 20990

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







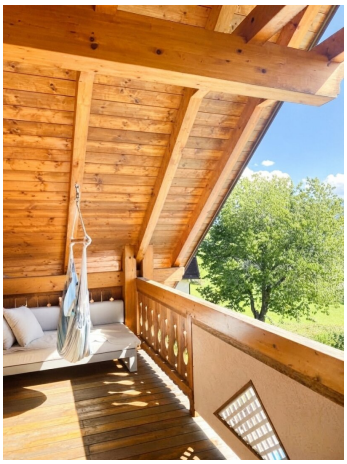




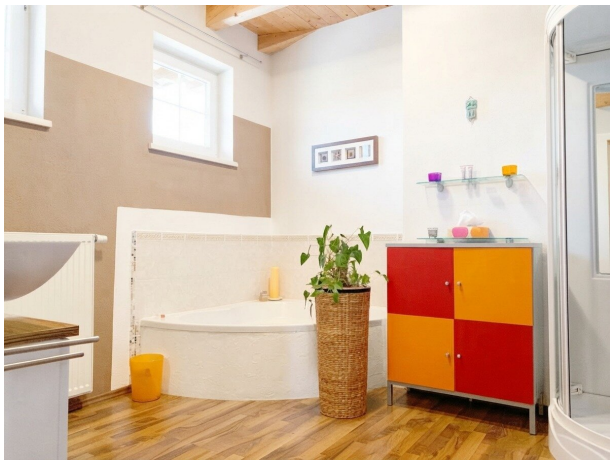
























Objektbeschreibung

Ein Zuhause mit viel Platz, Privatsphäre und wunderschönem Ausblick

Zum Verkauf steht ein gepflegtes und großzügiges Wohnhaus in idyllischer Lage in **9451 Preitenegg**, das durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, das große Grundstück und die liebevoll gestaltete Außenanlage überzeugt.

Das im Jahr **1979 in Ytong-Bauweise errichtete Haus** verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. **250 m²**, aufgeteilt auf **zwei vollständig getrennte Wohneinheiten mit jeweils ca. 125 m²**. Damit eignet sich die Immobilie ideal für eine Großfamilie, mehrere Generationen unter einem Dach, zur Kombination von Wohnen und Arbeiten oder auch als Anlageobjekt.

Das Haus ist **vollflächig unterkellert** und bietet neben großzügigen Kellerräumlichkeiten auch eine **Garage sowie 3 zusätzliche Parkplätze**.

Das rund **1.986 m² große Grundstück ist vollständig eingezäunt** und bietet viel Privatsphäre sowie zahlreiche Möglichkeiten, das Leben im Grünen zu genießen.

Die Außenanlage – ein Ort zum Wohlfühlen

Der liebevoll gestaltete Garten bietet zahlreiche Highlights:

- **Swimmingpool ca. 7 x 3,5 m**
- **3 Hochbeete**
- **2 Gartenhütten**
- großzügige Grünflächen
- eingezäuntes Grundstück
- Terrasse mit direktem Zugang zum Garten
- Balkon mit traumhaftem Ausblick

- Garage und 3 weitere Parkmöglichkeiten

Hier lässt sich der Sommer mit Familie und Freunden genießen – ob beim Baden im Pool, beim Grillen auf der Terrasse oder einfach beim Entspannen im eigenen Garten.

Erdgeschoss – ca. 125 m²

Die erste Wohneinheit im Erdgeschoss bietet:

- Vorraum
- Küche
- Badezimmer mit WC
- separates WC
- 3 Zimmer
- Abstellraum
- großzügiger Wohnbereich
- Zugang vom Wohnzimmer auf die Terrasse und in den wunderschönen Garten

Obergeschoss – ca. 125 m²

Die zweite Wohneinheit im Obergeschoss verfügt über:

- Vorraum

- großzügiges Wohn- und Esszimmer
- Küche
- Badezimmer
- separates WC
- 3 Schlafzimmer
- zusätzliches Zimmer, ideal als Büro, Gästezimmer oder Hobbyraum
- Abstellraum
- Balkon mit **traumhaftem Ausblick**

Sanierungen & Ausstattung

Das Haus wurde laufend instand gehalten und weist **keinen Instandhaltungsrückstau** auf.

In den vergangenen Jahren wurden unter anderem folgende Arbeiten durchgeführt:

- **2008:** Wärmedämmung der Fassade
- **2008:** Erneuerung der Fenster
- **2008:** Zubau des Obergeschosses in Holzriegelbauweise
- **2019:** Kamine neu eingezogen

- **Glasfaseranschluss vorhanden**

Die Beheizung erfolgt über eine **Öl-Zentralheizung**. Zusätzlich sorgen **2 Schwedenöfen** für gemütliche Wärme und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die wichtigsten Eckdaten auf einen Blick

Lage: 9451 Preitenegg

Wohnfläche: ca. 250 m²

Wohneinheiten: 2 getrennte Einheiten à ca. 125 m²

Grundstück: ca. 1.986 m²

Pool: ca. 7 x 3,5 m

Garage: vorhanden

Parkplätze: 3 zusätzliche Stellplätze

Keller: vollflächig unterkellert

Garten: eingezäunt, mit Hochbeeten und 2 Gartenhütten

Heizung: Öl-Zentralheizung + 2 Schwedenöfen

Internet: Glasfaser

Baujahr: 1979

Bauweise: Ytong

Obergeschoss: 2008 in Holzriegelbauweise erweitert

Ein Haus mit vielen Möglichkeiten

Dieses besondere Objekt verbindet **großzügiges Wohnen, Natur, Privatsphäre und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten**. Die beiden getrennten Wohneinheiten bieten viel Flexibilität und machen das Haus besonders interessant für Familien mit mehreren Generationen oder für alle, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten.

Das großzügige Grundstück, der Pool, die liebevoll gestaltete Gartenanlage und der traumhafte Ausblick machen diese Immobilie zu einem Ort, an dem man sich zuhause fühlen kann.

Sie haben Interesse an diesem wunderschönen Objekt und möchten sich selbst ein Bild davon machen?

Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen **persönlichen Besichtigungstermin** und zeigen Ihnen das Haus mit all seinen Besonderheiten.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <9.500m
Apotheke <9.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <9.000m
Bäckerei <1.000m

Sonstige
Post <1.000m
Bank <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap