Gelegenheit - Viel Platz zum Leben – gepflegtes Einfamilienhaus mit Garten, Keller und Garage



Objektnummer: 1901/85

Eine Immobilie von Conzeptio Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7024 Hirm
Baujahr:	1978
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	148,00 m²
Nutzfläche:	282,00 m²
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	107,00 m²
Heizwärmebedarf:	105,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,25
Kaufpreis:	399.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Lukas Wüst

Conzeptio Immobilien GmbH
Anton-Baumgartner-Straße 44 / A5 / 232
1230 Wien

T +43 676 39 48 175

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

































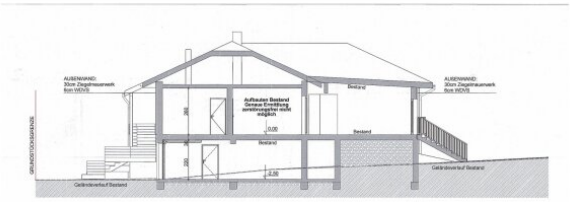














WESTEN M:1:100

FLÄCHENAUFSTELLUNG:
GRUNDSTÜCKSGRÖßE lt. GRUNDBUCH: 997,00m²
ERDGESCHOSS:
WNFL:

Wohnen:	33,94m²
Zimmer:	8,00m²
Eltern:	15,09m²
Kind1:	11,76m²
Essen:	15,48m²
Küche:	9,63m²
Diele:	5,88m²
Flur:	5,10m²
Kind2:	10,35m²
Bad:	5,98m²
Wc:	1,45m²
	122,66m²
Wintergarten:	25,13m²

KELLERGESCHOSS:
NFL:

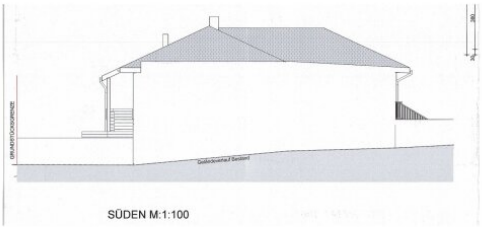
Keller1:	29,21m²
Gang:	17,48m²
Keller 2:	15,17m²
Heizen:	12,78m²
Keller 3:	9,75m²
Keller 4:	22,61m²
PKW STPL:	27,30m²
	134,30m²



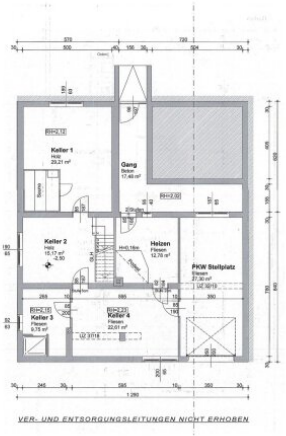
NORDEN M:1:100



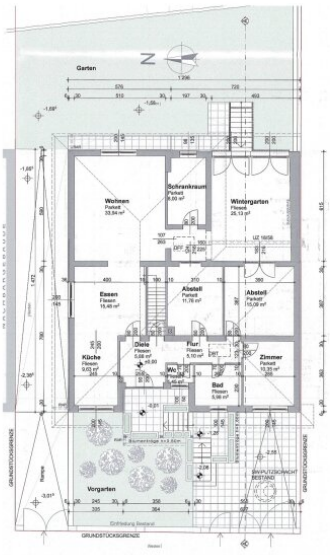
OSTEN M:1:100



SÜDEN M:1:100



VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN NICHT ERHOBEN



ERDGESCHOSS M:1:100

Objektbeschreibung

Dieses großzügige Einfamilienhaus in Hirm bietet viel Platz, einen außergewöhnlich schönen Garten und ein Wohngefühl, das besonders Menschen anspricht, die Raum für Familie, Freizeit und persönliche Gestaltung suchen.

Das Haus wurde ursprünglich im Jahr **1978** in **Massivbauweise** errichtet und im Jahr **2015 saniert**. Laut den vorliegenden Angaben wurden dabei unter anderem **Dach, Fenster, Eingangstüre und Heizungsanlage** erneuert. Zusätzlich wurde das Wohnhaus bereits im Jahr **1997 erweitert**, wobei die ehemalige Terrasse zu einem großzügigen **Wintergarten** ausgebaut wurde. Dadurch entstand ein Haus mit angenehm viel Platz und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Die Liegenschaft befindet sich auf einem ca. **997 m² großen Grundstück**. Laut Bestandsplan bietet das Erdgeschoss eine Wohnnutzfläche von ca. **122,66 m²**, ergänzt durch einen **Wintergarten mit ca. 25,13 m²**. Insgesamt ergibt sich damit ein sehr großzügiges Raumangebot von rund **148 m² Wohn-/Nutzfläche inklusive Wintergarten**. Zusätzlich steht ein weitläufiges Kellergeschoss mit ca. **134,30 m² Nutzfläche inklusive Garage bzw. PKW-Stellplatz** zur Verfügung.

Bereits beim Betreten spürt man, dass dieses Haus auf Alltagstauglichkeit und Großzügigkeit ausgelegt ist. Die Räume bieten Platz zum Wohnen, Arbeiten, Zusammensein und Zurückziehen. Ob Familie, Paar mit Platzbedarf oder Menschen, die Wohnen und Hobby gerne unter einem Dach vereinen möchten — dieses Haus bietet dafür eine solide und vielseitige Basis.

Das Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohnbereich mit ca. **33,94 m²**. Hier entsteht ein heller, angenehmer Mittelpunkt des Familienlebens — ein Raum zum Ankommen, Entspannen und gemeinsamen Verweilen. Der angrenzende Essbereich mit ca. **15,48 m²** verbindet sich angenehm mit der Küche und schafft kurze Wege im Alltag. Die Küche mit ca. **9,63 m²** ist praktisch geschnitten und bietet eine gute Grundlage für alle, die gerne kochen und den Wohnalltag funktional gestalten möchten.

Besonders wertvoll ist der großzügige **Wintergarten mit ca. 25,13 m²**. Er erweitert den Wohnbereich um einen hellen, geschützten Raum mit Blick ins Grüne. Ob als Essplatz, Leseplatz, Pflanzenbereich oder gemütlicher Rückzugsort — dieser Bereich bringt Licht, Gartenbezug und eine besondere Wohnqualität ins Haus.

Neben dem Wohn- und Essbereich stehen mehrere flexibel nutzbare Räume zur Verfügung. Sie eignen sich je nach Bedarf als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer, Arbeitszimmer, Schrankraum oder Hobbyraum. Damit kann sich das Haus gut an unterschiedliche Lebensphasen anpassen — ein großer Vorteil für Familien und Menschen, die langfristig planen.

Der große Garten ist eines der besonderen Highlights dieser Liegenschaft. Hier gibt es viel Raum für Erholung, Spiel, Gartenfreude und persönliche Ideen. Kinder können sich frei bewegen, Gartenliebhaber finden Platz zum Gestalten, und an warmen Tagen wird der Außenbereich zum erweiterten Wohnzimmer. Der Blick ins Grüne, die Weite des Grundstücks und die angenehme Privatsphäre schaffen ein Wohngefühl, das man in dieser Form nicht überall findet.

Auch das Kellergeschoss bietet deutlich mehr als klassische Nutzfläche. Neben mehreren Kellerräumen, Technikbereich und Garage befindet sich hier auch ein Bereich mit **Sauna**. Damit entsteht ein zusätzlicher Rückzugsort im eigenen Zuhause — ideal zum Entspannen nach langen Tagen oder in der kühleren Jahreszeit. Die großzügigen Kellerflächen bieten außerdem viel Platz für Stauraum, Werkstatt, Hobby, Fitness oder Vorräte.

Die Garage bzw. der PKW-Stellplatz im Kellergeschoss sorgt für bequemes Parken direkt im Haus. Das ist im Alltag besonders angenehm — ob bei Einkäufen, schlechtem Wetter oder einfach als zusätzlicher Komfort.

Insgesamt präsentiert sich dieses Haus als großzügiges Einfamilienhaus mit viel Garten, solider Substanz, praktischen Nebenflächen und besonderem Mehrwert durch Wintergarten, Keller, Sauna und Garage. Ein Zuhause für Menschen, die Platz brauchen, Grün schätzen und sich ein Haus wünschen, das Raum für viele Lebensphasen bietet.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <6.500m
Krankenhaus <5.000m
Klinik <10.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <8.000m
Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung
Supermarkt <4.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m

Post <1.000m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap