Zweifamilienhaus! Viel Platz für die ganze Familie – rund 300 m² Wohnfläche und großer Garten!



Objektnummer: 2113

Eine Immobilie von Schwarzataler Immobilien Treuhandgesellschaft m.b.H

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2630 Putzmannsdorf
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	300,00 m²
Zimmer:	11
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	100,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 162,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,93
Kaufpreis:	589.000,00 €

Provisionsangabe:

21.204,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lukas Seitz

Schwarzataler Immobilien Treuhandgesellschaft m.b.H
Wiener Straße 9
2620 Neunkirchen

T +43 2635 627 82
F +43 2635 627 82 75







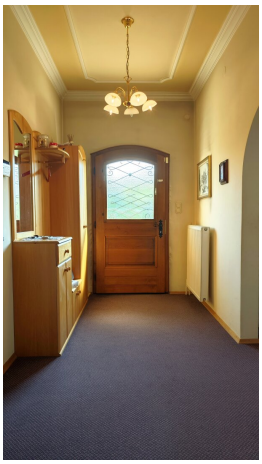





Eschengasse





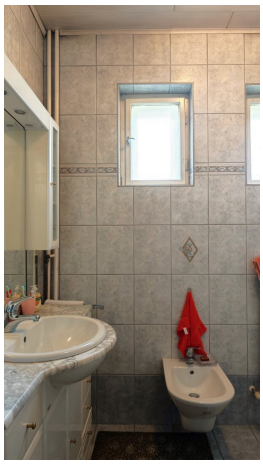






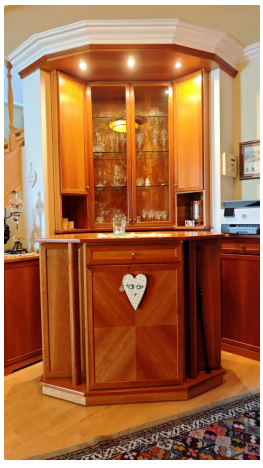
























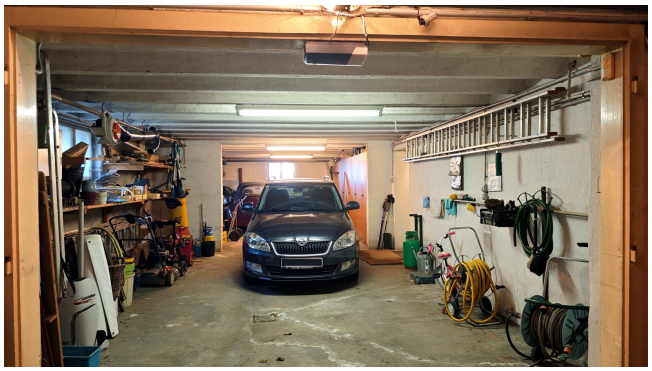


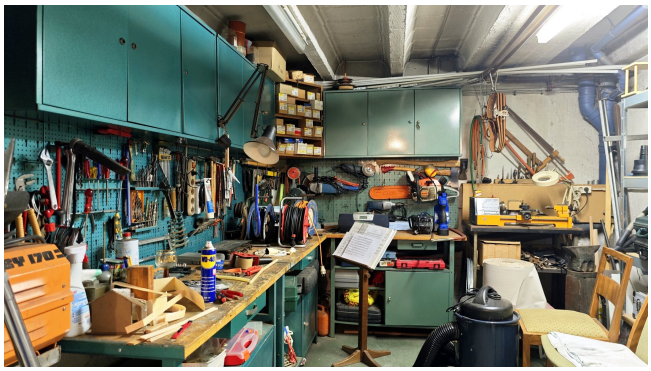




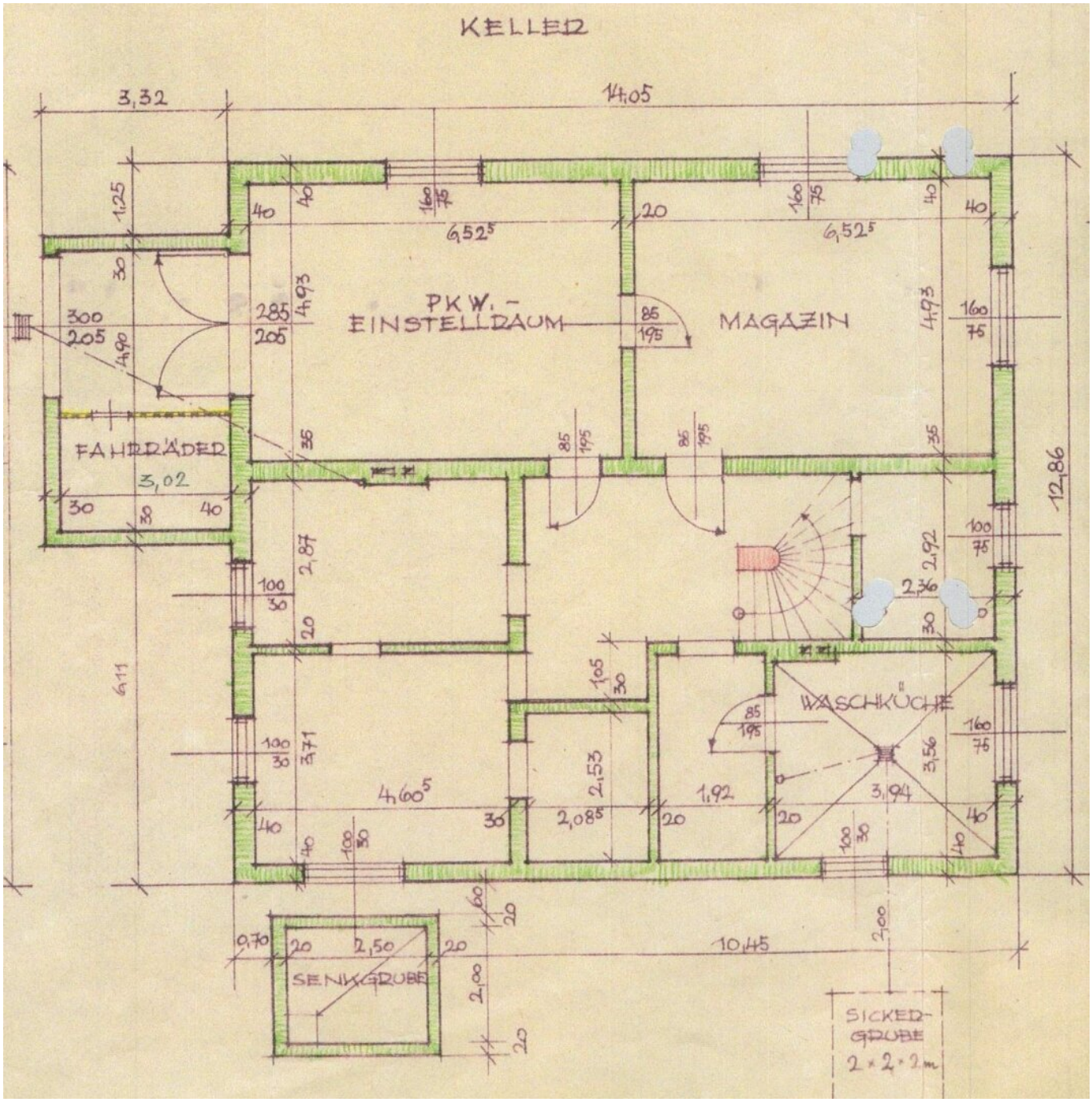


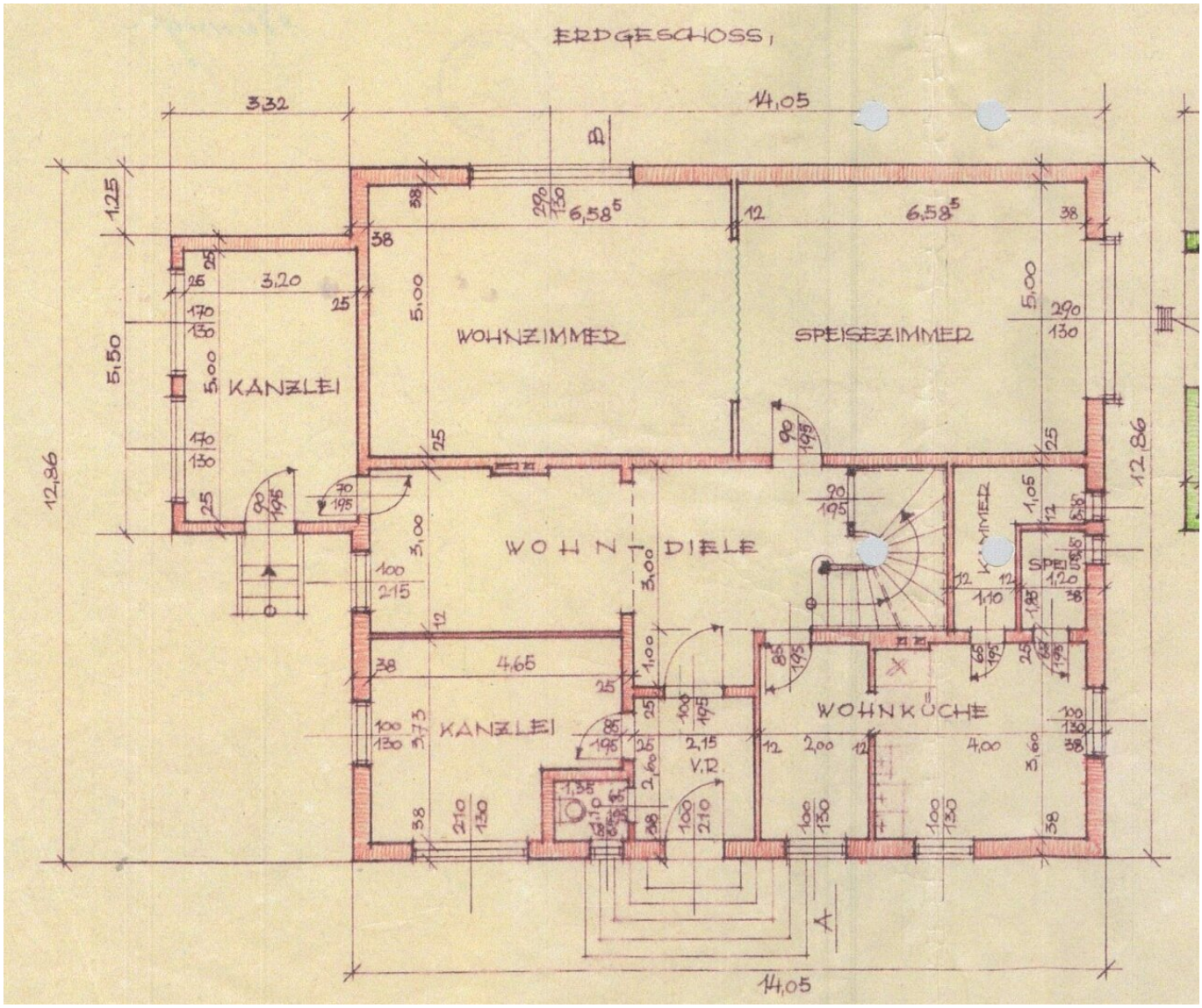


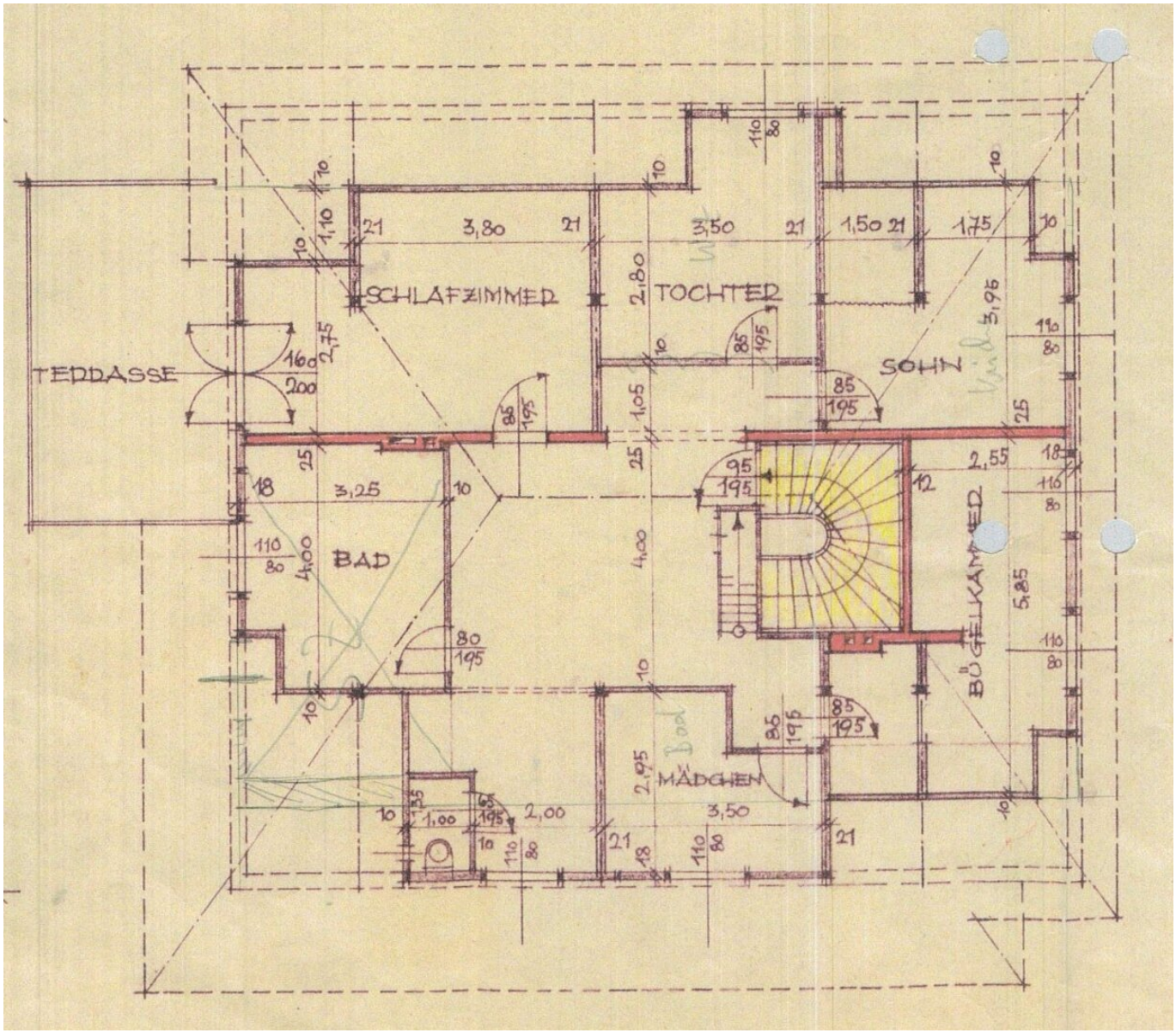




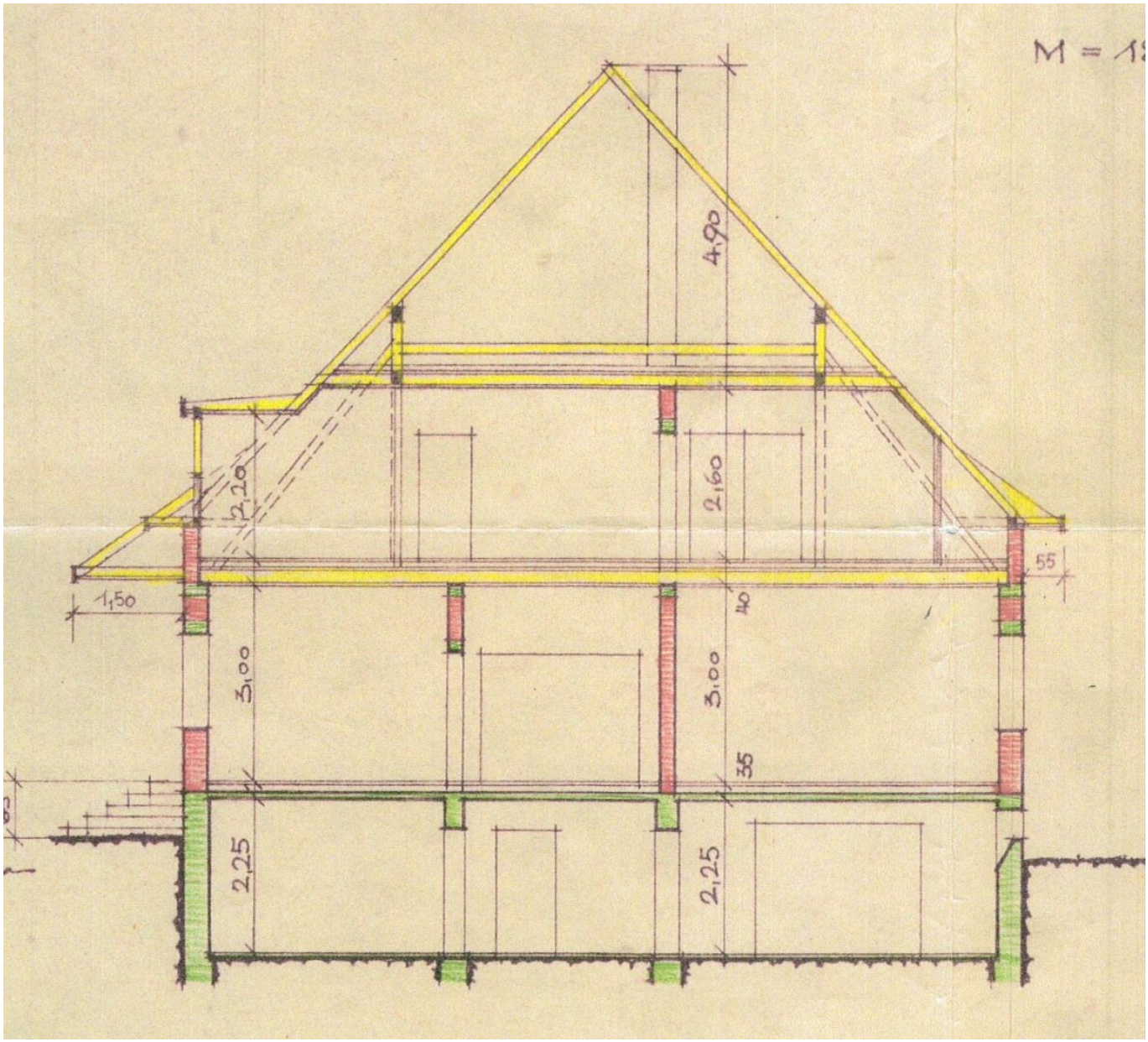

Heizraum


KELLER
3,32
14,05
PKW. -
EINSTELLRAUM
MAGAZIN
FAHRRÄDER
3,02
WASCHKÜCHE
SENKGRUBE
SICKER-
GRUBE
2 × 2 × 2 m
12,86
10,45
6,11
6,52⁵
4,93
4,90
4,60⁵
2,08⁵
2,53
1,92
3,94
3,56
2,92
2,36
2,87
3,71
2,50
0,70
2,00


ERDGESCHOSS,
3,32
14,05
B
1,25
5,50
12,86
3,20
KANZLEI
WOHNZIMMER
SPEISEZIMMER
6,58
5,00
WOHN-DIELE
3,00
4,65
KANZLEI
2,15
V.R.
WOHNKÜCHE
2,00
4,00
3,60
1,20
1,10
1,05
SPEIS
A
14,05



TERRASSE
SCHLAFZIMMER
TOCHTER
SOHN
BAD
BÜGELKAMMER
MÄDCHEN


M = 1
4,90
2,20
2,160
55
1,50
40
3,00
3,00
35
2,25
2,25

Objektbeschreibung

Unter nachstehendem Link können Sie die Immobilien direkt von zuhause aus besichtigen: https://tour.ogulo.com/g656

Dieses großzügige Wohnhaus in Putzmannsdorf bietet auf rund 300 m² Wohnfläche viel Platz für eine Großfamilie oder für das gemeinsame Wohnen mehrerer Generationen.

Die Wohnräume verteilen sich auf Erdgeschoß, Obergeschoß und ein ausgebautes Dachgeschoß. Ergänzt wird das Platzangebot durch rund 165 m² Keller- und Garagenfläche, eine große Einfahrt mit mehreren Stellplätzen sowie ein rund 1.500 m² großes Grundstück.

Durch die zahlreichen Wohn-, Schlaf- und Nebenräume können innerhalb des Hauses unterschiedliche Wohn- und Rückzugsbereiche geschaffen werden.

Die Liegenschaft

Die Zufahrt erfolgt über ein elektrisches Einfahrtstor. Die rund 170 m² große Einfahrt bietet mehrere Abstellplätze und führt direkt zur rund 60 m² großen Garage. Diese ist etwa 5 x 12 Meter groß und bietet Platz für mehrere Fahrzeuge. Ein eigener Fahrradabstellraum ist ebenfalls vorhanden.

Im hinteren Bereich des Grundstücks befindet sich eine zusammenhängende Gartenfläche von rund 500 m². Sie bietet ausreichend Platz für Kinder, Freizeit, Erholung und individuelle Gartengestaltung. Eine Pergola mit Sitzbereich sowie gepflegte Blumenbeete ergänzen den Außenbereich.

Erdgeschoß

Das Erdgeschoß umfasst:

- einen Windfang
- einen großzügigen Vorraum
- ein Schlafzimmer

- einen Schrankraum
- ein separates WC mit Fenster
- ein Badezimmer mit Dusche und Bidet
- eine Küche mit Speis
- ein kleines Esszimmer
- ein ehemaliges Büro mit eigenem Außenzugang
- einen rund 60 m² großen Wohn- und Essbereich

Der große Wohn- und Essbereich kann bei Bedarf geteilt werden und bietet viel Platz für das Familienleben, gemeinsame Feiern oder den Empfang von Gästen.

Das ehemalige Büro ist zusätzlich von außen zugänglich und eignet sich daher beispielsweise als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder separater Bereich für ein Familienmitglied.

Obergeschoß

Über eine Holzstiege gelangt man in den zentralen Vorraum des Obergeschoßes.

Hier befinden sich:

- ein Schlafzimmer
- ein großzügiges Badezimmer
- ein separates WC

- ein Hauswirtschaftsraum
- ein Esszimmer
- eine Küche mit Speis
- ein Wohnzimmer
- ein Abstellraum
- ein Wintergarten

Das Badezimmer ist mit zwei Waschbecken, Badewanne, Dusche und Bidet ausgestattet. Ein großes Fenster sorgt für natürliche Belichtung und Belüftung.

Der Hauswirtschaftsraum bietet Platz für Waschmaschine, Trockner, Schränke und Regale.

Vom Wohnzimmer aus gelangt man in den Wintergarten. Dieser bietet einen schönen Blick über den Garten und die umliegende Landschaft. Die Fenster können vollständig geöffnet werden, wodurch der Bereich im Sommer ähnlich wie ein überdachter Balkon genutzt werden kann.

Dachgeschoß

Im Dachgeschoß befinden sich ein Vorraum und zwei Schlafzimmer. Die beiden Räume wurden durch einen Wanddurchbruch zu einem großzügigen Kinderzimmer verbunden.

Der Dachgeschoßausbau ist derzeit baubehördlich nicht genehmigt.

Keller und Garage

Der Keller wird über einen zentralen Vorraum erschlossen und bietet:

- drei Abstellräume
- eine Werkstatt
- einen Heizraum
- einen Tankraum
- direkten Zugang zur Garage
- einen Fahrradabstellraum

Mit rund 100 m² Kellerfläche stehen umfangreiche Lager-, Abstell- und Werkstattmöglichkeiten zur Verfügung.

Technische Ausstattung

Das Haus wird über eine Öl-Zentralheizung beheizt. Zusätzlich ist eine Wasserenthärtungsanlage vorhanden.

Flächenübersicht

- Grundstück: ca. 1.500 m²
- Wohnfläche: ca. 300 m²
    - Erdgeschoß: ca. 160 m²
    - Obergeschoß: ca. 110 m²

    - Dachgeschoß: ca. 30 m²

- Kellerfläche: ca. 100 m²
    - Garage: ca. 65 m²
    - Keller und Garage gesamt: ca. 165 m²

- Baujahr: 1959

Wichtige Hinweise

Die derzeit auf der Liegenschaft befindliche Trafostation der EVN soll im Herbst 2026 entfernt werden. Anschließend sollen in diesem Bereich ein Zaun und eine Wiesenfläche hergestellt werden.

Der Ausbau des Dachgeschoßes mit Vorraum und zwei Schlafzimmern ist derzeit baubehördlich nicht genehmigt.

Die vorhandenen Bestandspläne stimmen hinsichtlich der Bezeichnung und Anordnung einzelner Räume teilweise nicht mit dem aktuellen Naturstand überein. Die Erstellung eines aktualisierten Plans ist bereits in Arbeit.

Das Grundstück befindet sich im Hochwassergebiet.

Sämtliche Flächenangaben verstehen sich als Circa-Angaben.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <7.500m
Klinik <5.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Polizei <2.500m
Post <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <6.000m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap