NEUZEUG: GROSSZÜGIGE OBERGESCHOSSWOHNUNG MIT HOCHWERTIGER AUSSTATTUNG, LOFTARTIGEM ATELIER & SONNIGER TERRASSE



OG Küche Blick ins WZ

Objektnummer: 4940/79

Eine Immobilie von Pickl Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4523 Neuzeug
Baujahr:	1955
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	117,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	40,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 91,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,29
Kaufpreis:	330.000,00 €
Betriebskosten:	367,00 €
Heizkosten:	167,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sabine Pickl

Pickl Immobilien






























¡Mare Amar
Por Favor








STORAGE



























































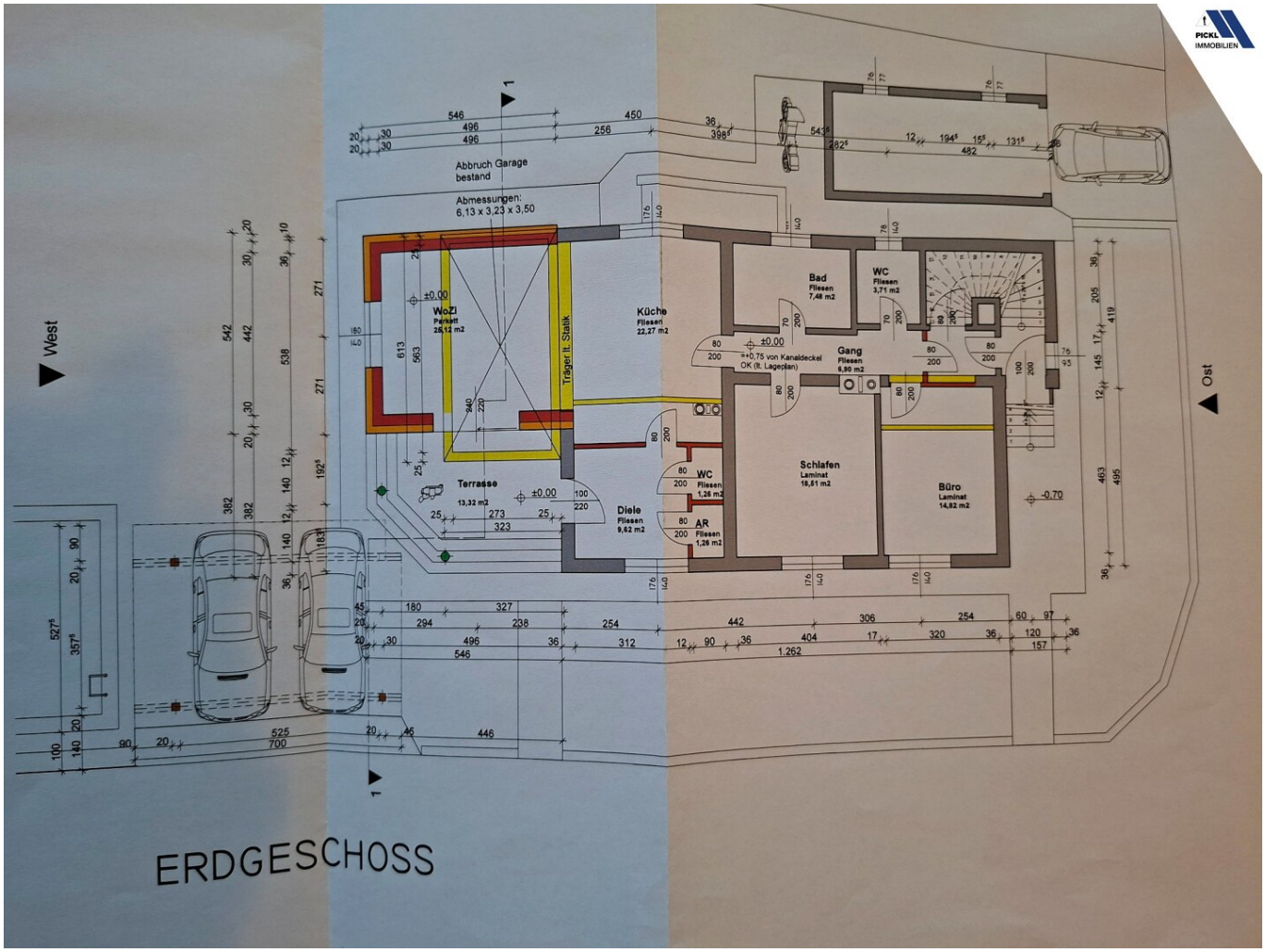


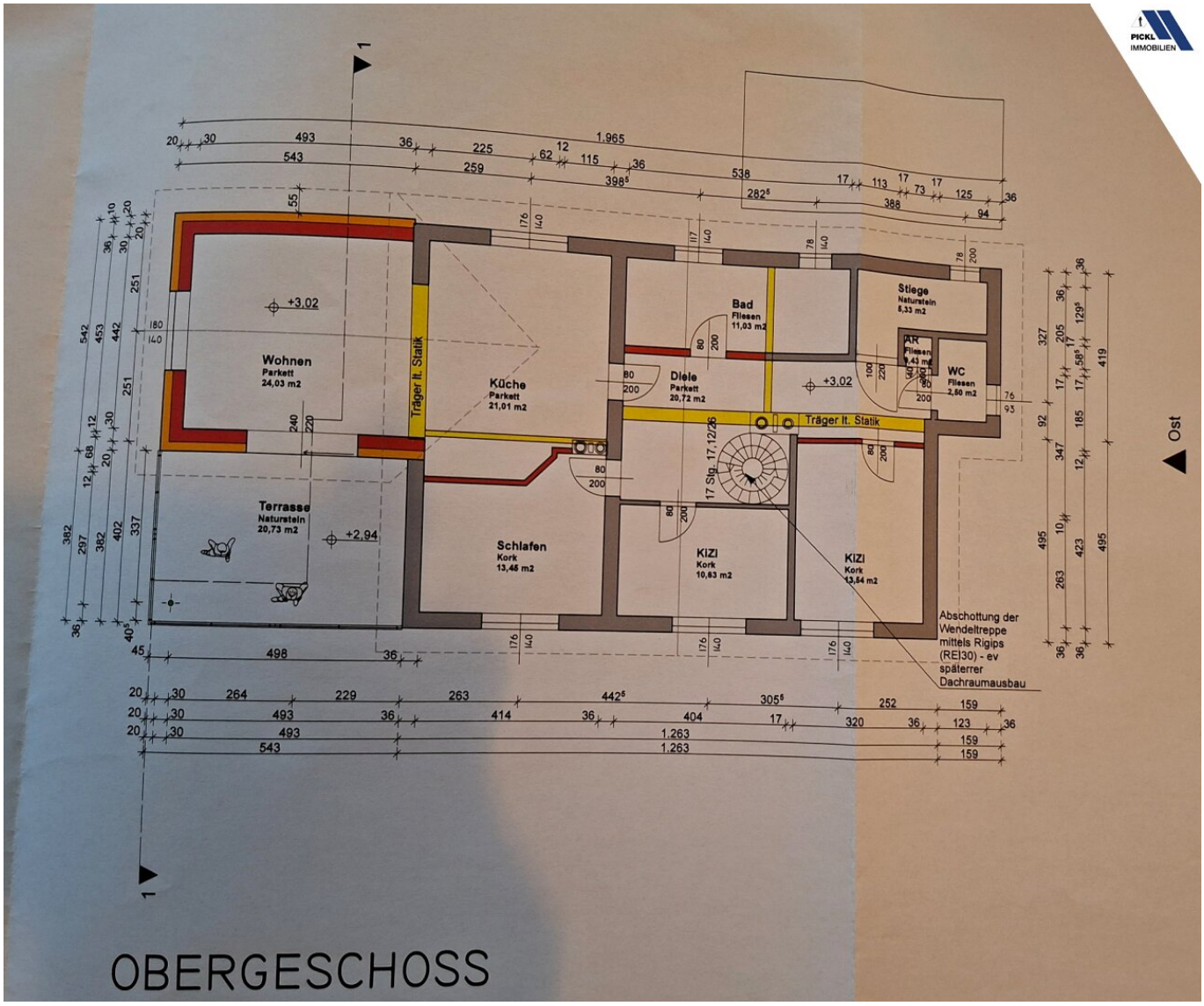




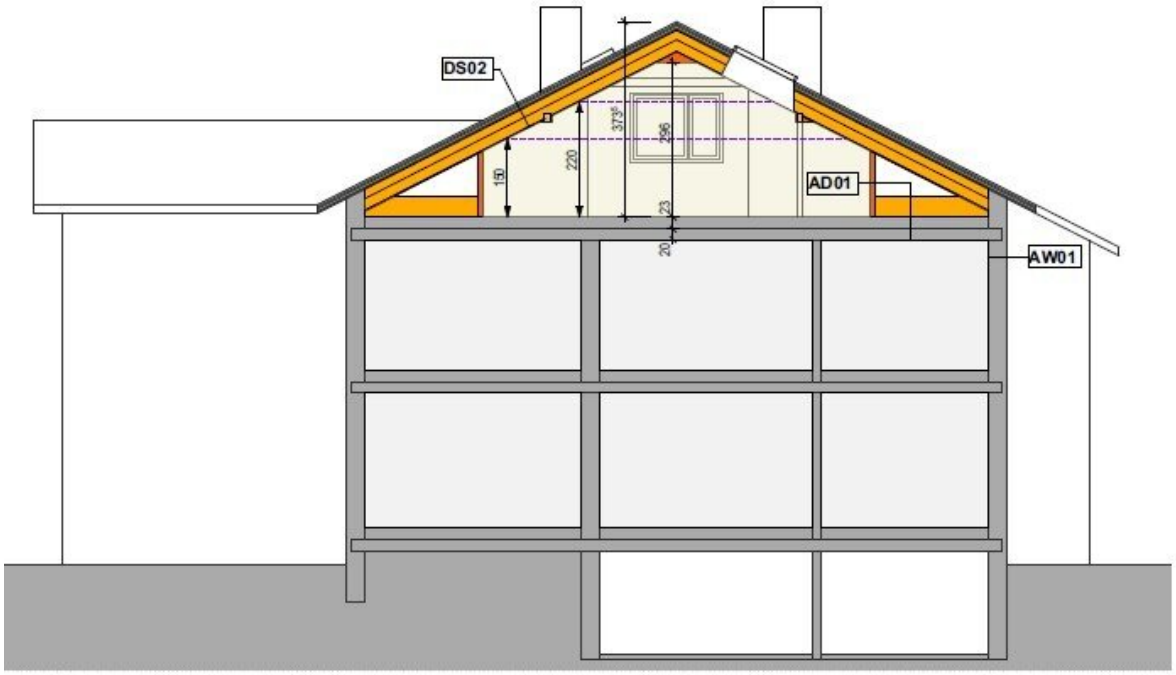


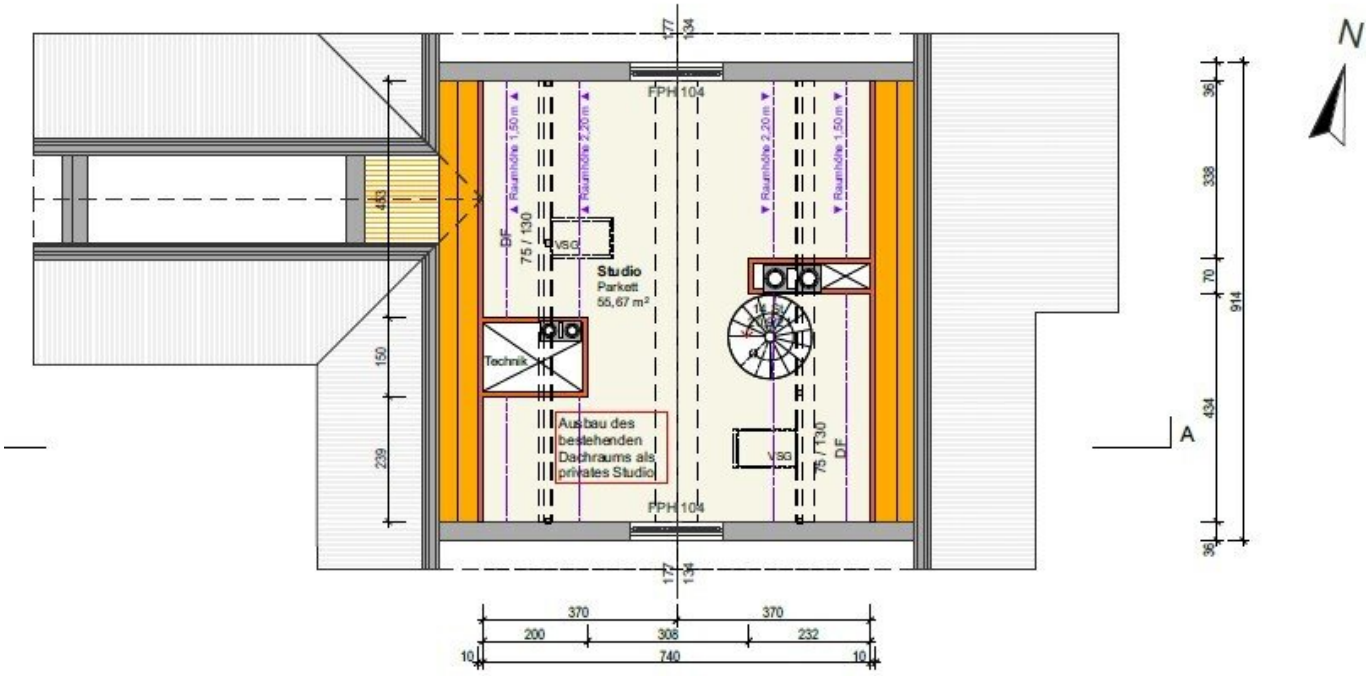



West
Ost
Abbruch Garage bestand
Abmessungen: 6,13 x 3,23 x 3,50
WoZi
Parkett
25,12 m2
Träger lt. Statik
Küche
Fliesen
22,27 m2
Bad
Fliesen
7,48 m2
WC
Fliesen
3,71 m2
Gang
Fliesen
6,90 m2
±0,00
i+0,75 von Kanaldeckel
OK (lt. Lageplan)
Schlafen
Laminat
18,81 m2
Büro
Laminat
14,82 m2
Terrasse
13,32 m2
Diele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

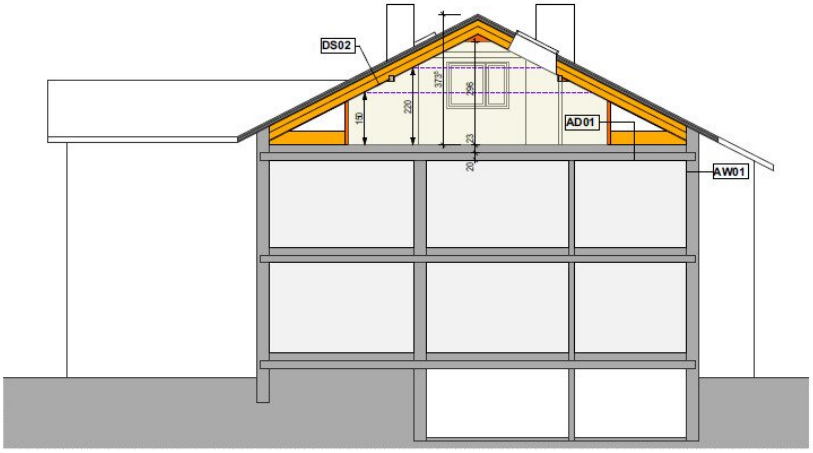
- Wasser
- Gas
- Strom
- Regenwasser
- Schmutzwasser

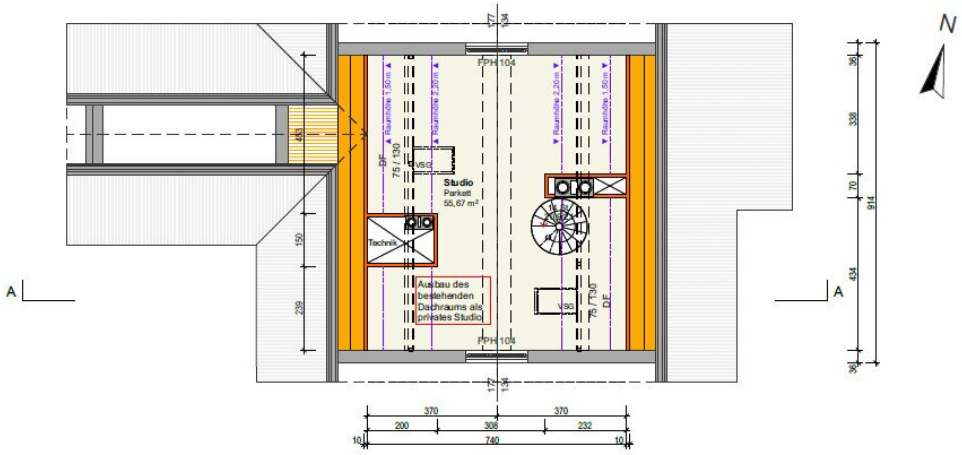
Fenstermaße: Architekturlichten
Türmaße: Durchgangslichten
Naturmaße nehmen! Koten prüfen!
Fundamente, Decken, Träger usw. lt. Statik

BAUTEILAUFBAUTEN

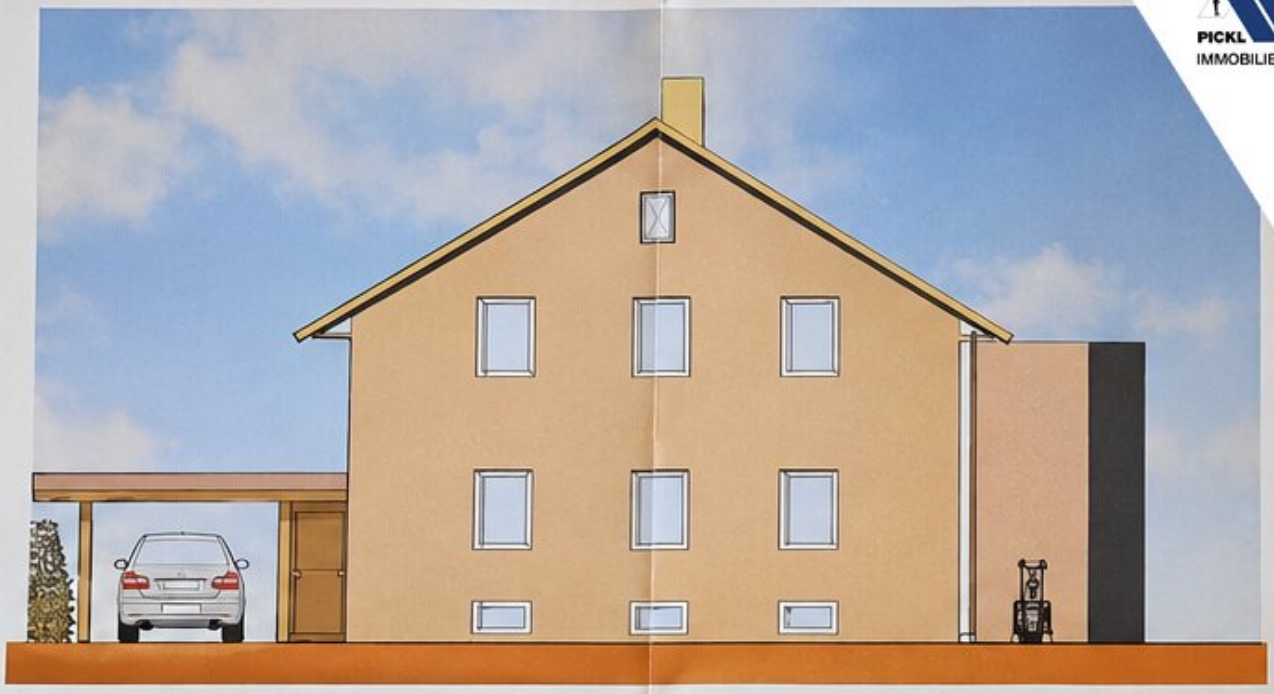
Energetischer Nachweise der U-Werte entsprechend OIB RL 6 lt. Energieausweis Ing. Astrid Urbanek (03.07.2025)

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)	



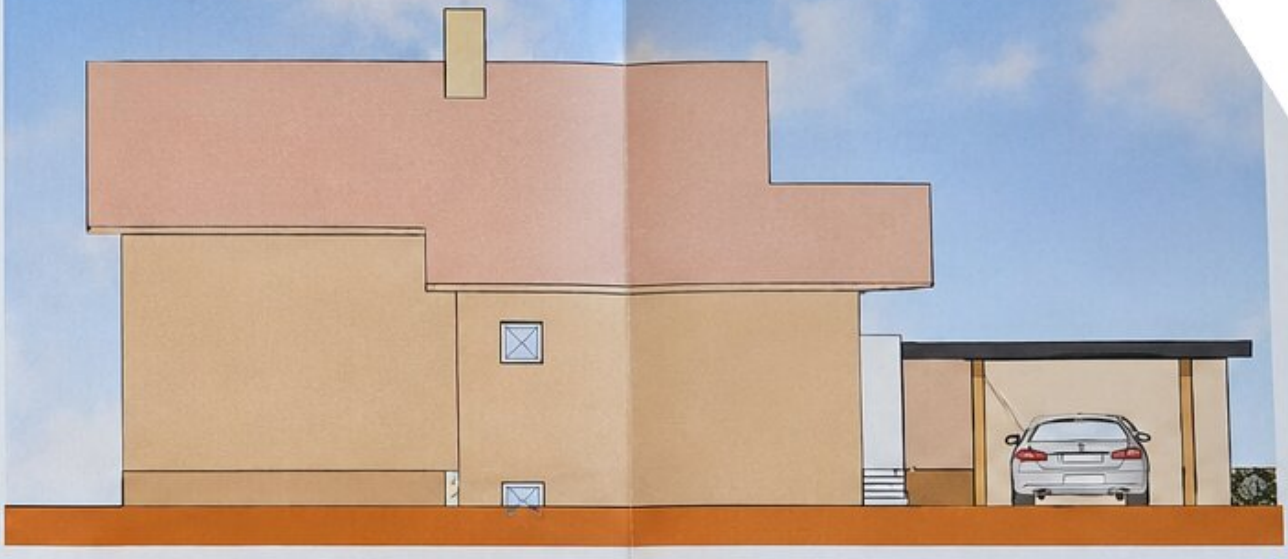


PICKL
IMMOBILIEN



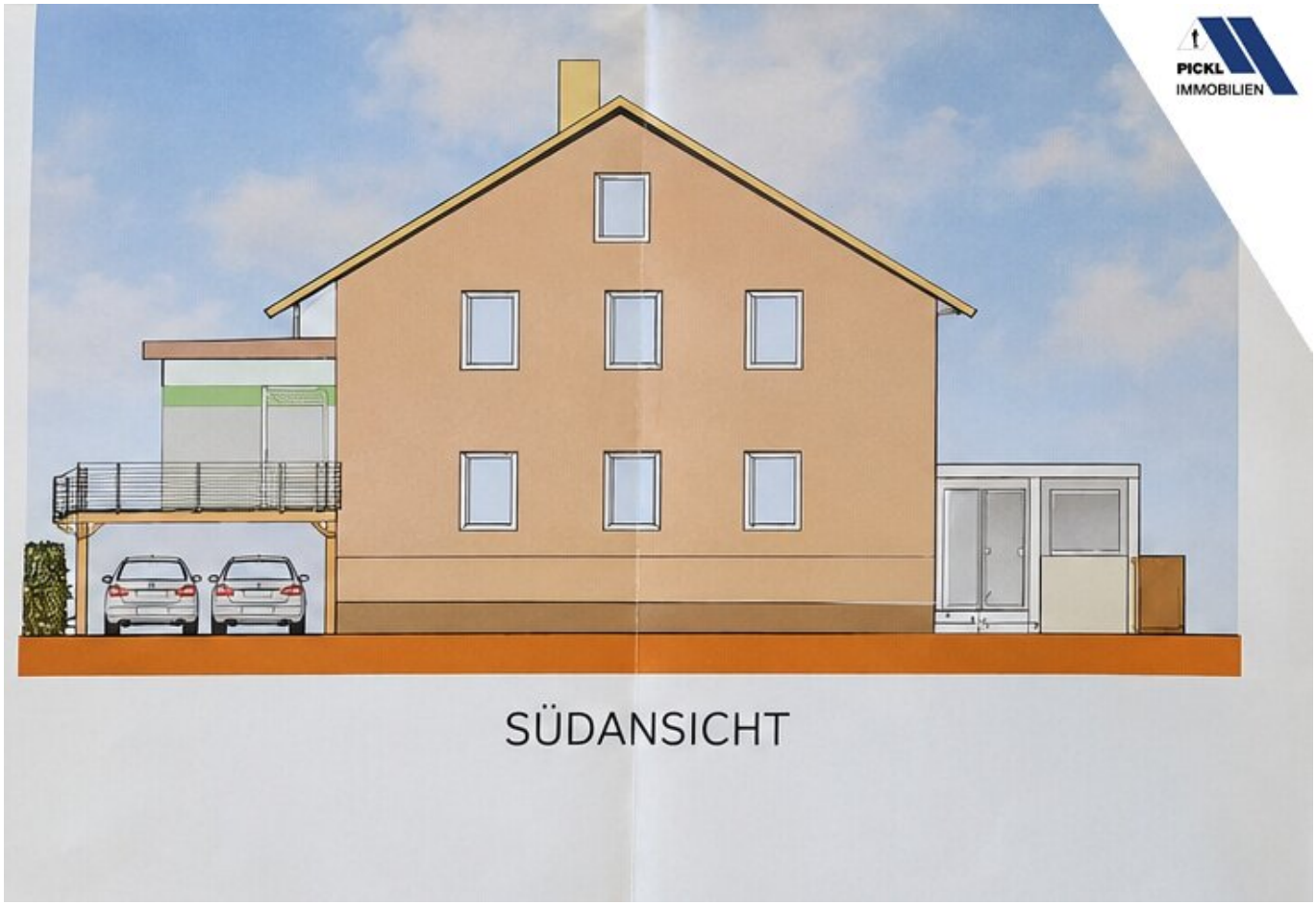
NORDANSICHT

PICKL
IMMOBILIEN

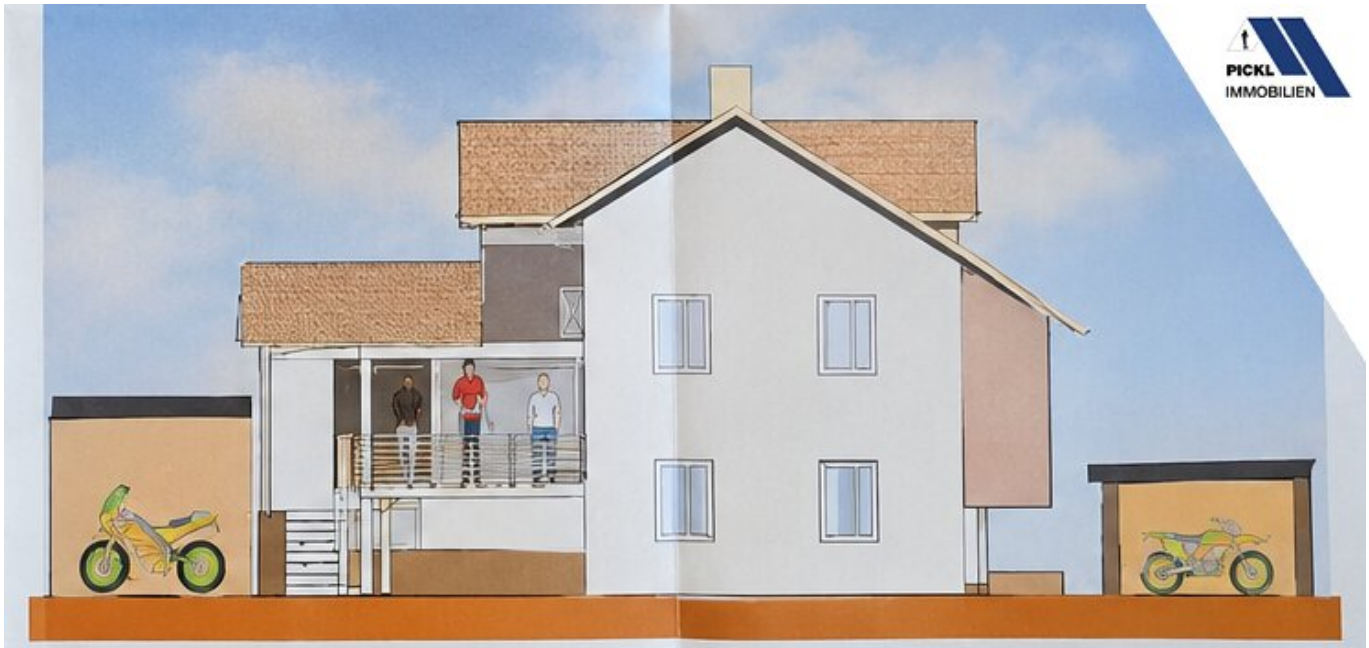


OSTANSICHT

PICKL
IMMOBILIEN

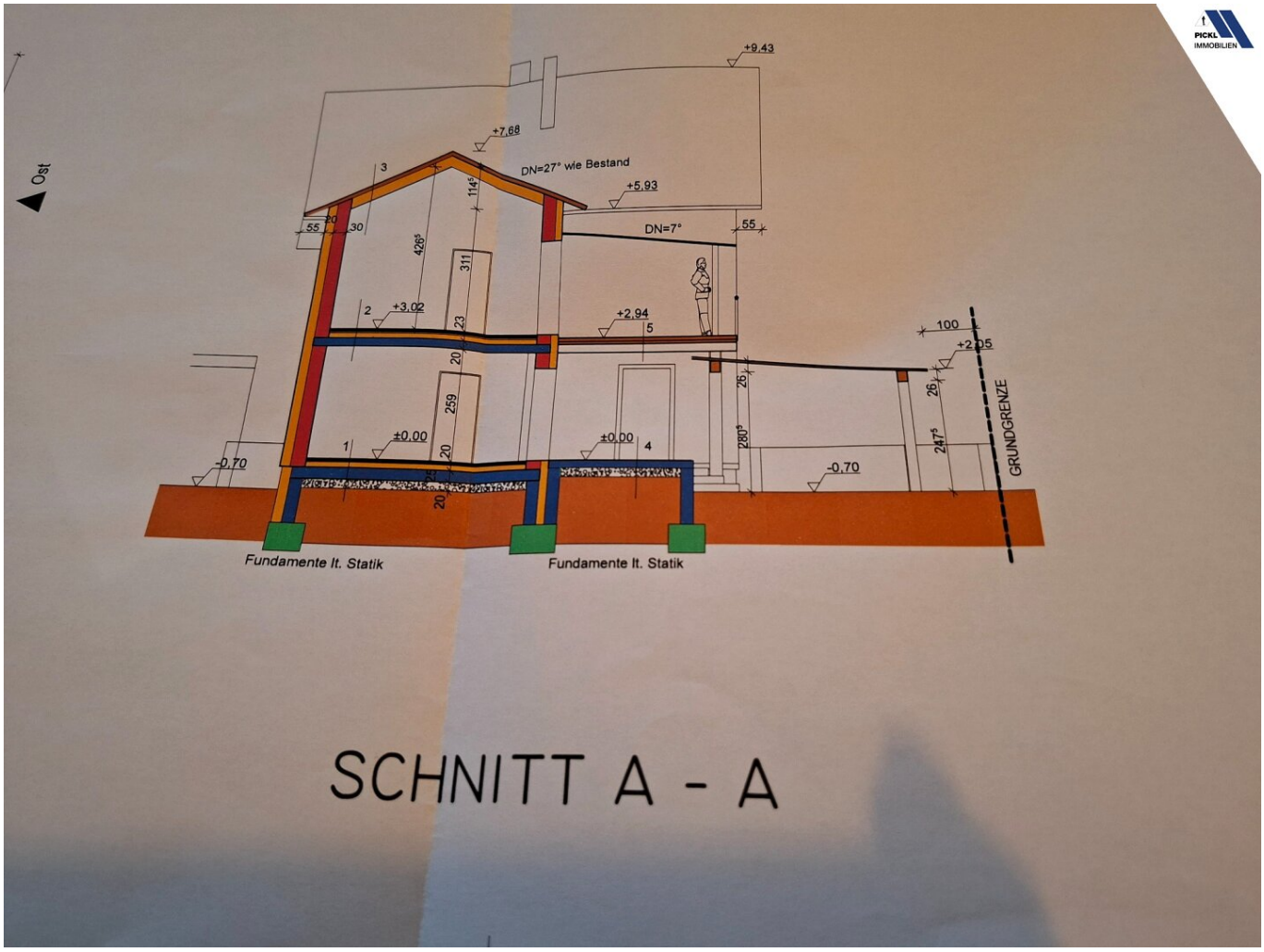


SÜDANSICHT



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

WOHNEN MIT BESONDEREM CHARAKTER – HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG, GROSSZÜGIGES RAUMANGEBOT & ATTRAKTIVER GARTEN

Großzügig wohnen, die Privatsphäre genießen und gleichzeitig ausreichend Raum für Familie, Homeoffice oder persönliche Interessen haben – diese besondere Obergeschosswohnung in Sierning bietet außergewöhnlich viele Möglichkeiten, individuelle Wohnwünsche zu verwirklichen.

Auf einem ca. 936 m² großen, ebenen und sonnigen Grundstück in schöner Siedlungslage befindet sich dieses gepflegte Zweifamilienhaus mit zwei getrennten Wohneinheiten und jeweils eigenem Eingang.

Die angebotene Obergeschosswohnung überzeugt mit einem großzügigen Wohnkonzept, hochwertiger Ausstattung, einer überdachten Terrasse und einem außergewöhnlichen Atelier im Dachgeschoss.

HINWEIS ZUM VERKAUFSANGEBOT

Zum Verkauf steht hier ausschließlich die großzügige Wohneinheit im Obergeschoss mit ca. 117 m² Wohnfläche sowie dem ca. 55 m² großen, loftartigen Atelier im Dachgeschoss.

Die Begründung von Wohnungseigentum sowie die rechtliche Zuordnung der jeweiligen Flächen erfolgen im Zuge der Kaufabwicklung.

Die Aufteilung und Zuordnung der Gartenflächen, Kellerbereiche sowie weiterer Neben- und Außenflächen kann im Rahmen der Wohnungseigentumsbegründung flexibel und nach individueller Vereinbarung gestaltet werden.

Die Erdgeschosswohnung wird ebenfalls separat angeboten. Alternativ besteht auch die Möglichkeit, die gesamte Liegenschaft zu erwerben.

GROSSZÜGIGES WOHNEN MIT HOCHWERTIGER AUSSTATTUNG

Im Obergeschoss stehen ca. 117 m² Wohnfläche zur Verfügung. Der großzügige, offene Wohn- und Essbereich mit Küche bildet das Herzstück der Wohnung und begeistert durch ein angenehmes Raumgefühl mit einer außergewöhnlichen Raumhöhe von bis zu ca. 4,30 m.

Die hochwertig ausgestattete Küche überzeugt mit einer großzügigen und durchdachten Planung, edlen Stein-Arbeitsplatten und hochwertigen Elektrogeräten. Komfortable Kühl- und

Gefrierlösungen im amerikanischen Stil mit Eiswürfelspender sowie zahlreiche praktische Extras sorgen für hohen Wohnkomfort.

Maßgefertigte Tischlereinbauten ergänzen die geschmackvolle Ausstattung und schaffen wertvollen zusätzlichen Stauraum.

Das Raumangebot wird durch drei flexibel nutzbare Zimmer ergänzt, die sich beispielsweise als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Homeoffice-Zimmer eignen.

Ein großzügiges Badezimmer sowie die optimal ausgerichtete, überdachte Terrasse runden das attraktive Wohnkonzept ab.

Ein Schwedenofen im Wohnbereich sorgt insbesondere in der kühleren Jahreszeit für eine gemütliche Wohnatmosphäre.

EIN BESONDERES EXTRA – LOFTARTIGES ATELIER IM DACHGESCHOSS

Ein echtes Highlight befindet sich im Dachgeschoss:

Das ca. 55 m² große, loftartige Atelier eröffnet zusätzliche Möglichkeiten für die persönliche Entfaltung.

Ob als großzügiges Homeoffice, Büro, Atelier, Studio, Hobbybereich oder persönlicher Rückzugsort – dieser besondere Bereich bietet außergewöhnlich viel Freiraum für individuelle Ideen und Nutzungskonzepte.

Gerade für Selbstständige, Freiberufler oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten, bietet diese zusätzliche Fläche interessante Perspektiven.

GARTEN, POOL & ERHOLUNG – VIEL RAUM FÜR INDIVIDUELLE WÜNSCHE

Der großzügige und gepflegte Garten zählt zu den besonderen Highlights der gesamten Liegenschaft.

Ein Pool mit verschiebbarer Überdachung, ein Poolhaus mit Küche sowie eine überdachte Terrassen schaffen beste Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien und gesellige Zusammenkünfte mit Familie und Freunden.

Auch Gartenliebhaber kommen auf ihre Kosten: Ein Glashaus bietet ideale Möglichkeiten für den Anbau von Gemüse, Kräutern oder Pflanzen. Hochbeete, großzügige Rasenflächen und verschiedene Pflanzbereiche ergänzen den liebevoll gestalteten Außenbereich.

Ein Rasenroboter erleichtert die Gartenpflege. Zusätzlich ist eine Regenwasserzisterne mit

einem Fassungsvermögen von ca. 15 m³ vorhanden.

Besonders interessant ist die flexible Gestaltungsmöglichkeit der Außenflächen:

Die zukünftige Aufteilung und Zuordnung der Gartenbereiche kann im Zuge der Wohnungseigentumsbegründung individuell vereinbart werden. Dadurch eröffnen sich verschiedene Möglichkeiten, private Gartenbereiche, gemeinschaftlich genutzte Flächen oder individuelle Nutzungsbereiche zu gestalten.

Auch die Nutzung beziehungsweise Zuordnung von Pool und Poolhaus wird im Rahmen der entsprechenden Vereinbarungen festgelegt.

KELLER, PARKMÖGLICHKEITEN & PRAKTISCHE NEBENFLÄCHEN

Das Wohnhaus verfügt insgesamt über ca. 80 m² Kellerfläche, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und zusätzlichen Stauraum bietet.

Auch die Kellerflächen können im Rahmen der Wohnungseigentumsbegründung flexibel aufgeteilt und den jeweiligen Wohneinheiten zugeordnet werden.

Eine kleine Garage, drei asphaltierte PKW-Stellplätze sowie weitere Abstellmöglichkeiten ergänzen das Platzangebot der gesamten Liegenschaft.

Die konkrete Zuordnung dieser Flächen erfolgt im Zuge der rechtlichen Aufteilung und nach entsprechender Vereinbarung.

SOLIDE BAUSUBSTANZ & UMFANGREICHE SANIERUNG

Das ursprünglich 1955 errichtete und 1979 erweiterte Wohnhaus wurde laut vorliegenden Unterlagen in den Jahren 2013 bis 2015 umfangreich saniert und modernisiert.

Die solide Massivbauweise in Kombination mit umfangreichen Sanierungsmaßnahmen und durchdachter Haustechnik schafft eine gute Grundlage für langfristigen Wohnkomfort.

Zur Ausstattung zählen unter anderem eine Pelletsheizung mit separat steuerbaren Wohneinheiten, Fußbodenheizung, eine Solaranlage zur Unterstützung der Warmwasserbereitung sowie ein Schwedenofen im Obergeschoss.

AUSFÜHRUNG & QUALITÄTSKRITERIEN

Die nachstehenden Angaben beziehen sich teilweise auf das Gesamtgebäude.

- Massivbauweise – Ziegel

- Umfangreiche Sanierung 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
- Zwei überdachte Terrassen am Gesamtgebäude
- Terrasse im Obergeschoss mit Betonsteinfliesen, Holzkonstruktion mit Überdachung
- Terrasse im Erdgeschoss mit Steinfliesen und Hebe-Schiebetür
- Fußböden: Eichenparkett, Feinsteinzeug und Laminat
- meist hochwertige Innentüren teilw. noch Altbestand
- Dreifach verglaste Kunststofffenster mit Fliegengitter in Neubau
- Rollläden nur teilweise vorhanden, im Neubau elektrisch bedienbar, im Altbau wenn vorhanden teilweise manuell
- Schwedenofen im Obergeschoss
- Pelletsheizung – je Wohneinheit separat steuerbar
- Fußbodenheizung im Objekt, Heizkörper im Dachgeschoss
- ca. 500-Liter-Pufferspeicher
- Starkstromanschluss
- Warmwasserbereitung mit Solaranlage
- Außergewöhnliche Raumhöhe im Wohnbereich des Obergeschosses von bis zu ca. 4,30 m
- Dachschrägen teilweise als Abstellräume genutzt
- Insgesamt zwei Badezimmer und drei WCs im Gesamtgebäude
- Hochwertige Küche im Obergeschoss, 2014 eingebaut

- Hochwertige Elektrogeräte und Stein-Arbeitsplatten
- Maßgefertigte Tischlereinbauten
- SAT-TV

AUSSENANLAGEN DER GESAMTEN LIEGENSCHAFT

Die konkrete Zuordnung und Nutzung der nachstehenden Flächen und Einrichtungen ist Gegenstand der Wohnungseigentumsbegründung beziehungsweise der individuellen Vereinbarungen.

- Pool ca. 3 × 6 m
- Pooltiefe ca. 1,20 bis 1,70 m
- Pooltechnik vorhanden
- Vierteilige verschiebbare Poolüberdachung
- Poolfolie ca. 2010 erneuert
- Poolhaus mit Outdoor-Küche
- Glashaus
- Rasenroboter
- Kleine Garage
- Geräte-/Abstellraum
- 2-3 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

ATTRAKTIVE WOHNLAGE IN SIERNING

Die Immobilie befindet sich in schöner Siedlungslage in Sierning und verbindet ein angenehmes Wohnumfeld mit den Vorzügen einer gut ausgebauten Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen, Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten machen die Marktgemeinde zu einem attraktiven Wohnstandort.

Die Umgebung bietet interessante Möglichkeiten für Familien, Paare und all jene, die großzügiges Wohnen mit einem hohen Freizeitwert verbinden möchten.

EIN BESONDERES WOHNANGEBOT MIT VIELEN MÖGLICHKEITEN

Großzügige Wohnflächen, hochwertige Ausstattung, ein außergewöhnliches Atelier im Dachgeschoss und die Möglichkeit einer individuellen Gestaltung zusätzlicher Garten- und Nebenflächen machen diese Obergeschosswohnung zu einem besonders interessanten Immobilienangebot.

Ob für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten – diese Immobilie bietet viel Raum für unterschiedliche Lebenskonzepte.

Die geplante Wohnungseigentumsbegründung eröffnet zudem die Möglichkeit, die Zuordnung von Garten-, Keller- und Nebenflächen im Rahmen der rechtlichen und baulichen Gegebenheiten individuell zu vereinbaren.

Alternativ besteht auch die Möglichkeit, die gesamte Liegenschaft mit beiden Wohneinheiten zu erwerben.

INTERESSE GEWECKT?

Am besten gleich anfragen und einen persönlichen Besichtigungstermin vereinbaren!

Pläne und Bilder vermitteln einen ersten Überblick – den besten Eindruck von der großzügigen Raumaufteilung, der hochwertigen Ausstattung und den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten gewinnen Sie jedoch direkt vor Ort.

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

Sabine Pickl | Immobilienmaklerin

+43 699 123 884 24

office@immobilien-pickl.at

www.immobilien-pickl.at

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