Wohnen mit eigenem Wellnessbereich: Haus mit Indoorpool, Sauna und Doppelgarage in Horitschon



Objektnummer: 7398/2026043

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7312 Horitschon
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	255,72 m²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	185,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 112,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,02
Kaufpreis:	639.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



David Hösch

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7a
1010 Wien










Hösch
Immobilien

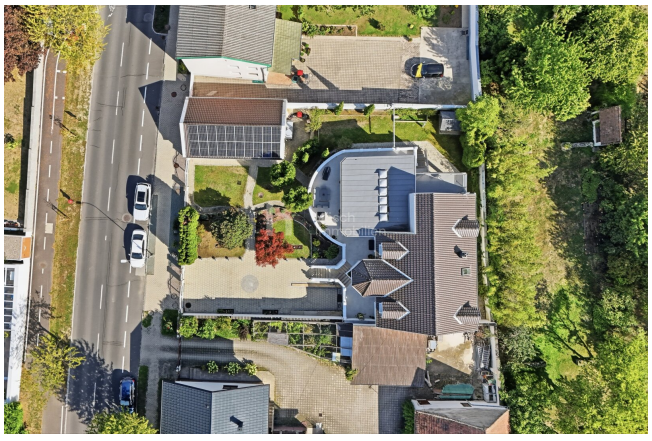
















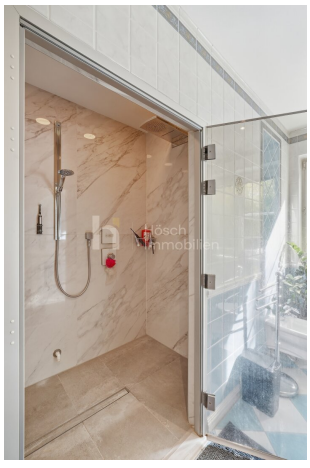















































Foto © PicMyPlace






Foto © PicMyPlace

ERDGESCHOSS

Hösch Immobilien



Schematische Darstellung · nicht maßstabsgetreu

DACHGESCHOSS



Hösch Immobilien
Schematische Darstellung · nicht maßstabsgetreu

KELLERGESCHOSS

Hösch Immobilien



Schematische Darstellung · nicht maßstabsgetreu

Objektbeschreibung

Ein Haus, das den Alltag mit besonderen Momenten verbindet: ein großzügiger Wohn- und Essbereich, **ca. 203,53 m² Wohnfläche** und **sieben Zimmer** auf zwei Wohnebenen und ein eigener Wellnessbereich mit Indoorpool und Sauna. Dazu kommen Terrasse, Balkon, eine Doppelgarage und vielseitige Räume im Untergeschoss. Diese Kombination eröffnet Platz für gemeinsames Familienleben, persönliche Rückzugsorte und Freizeit zu Hause.

Das Angebot umfasst die gesamte Liegenschaft mit ca. **985 m² Grundstücksfläche**. Haus, Wellnessbereich und Freiflächen bilden gemeinsam einen großzügigen privaten Rückzugsort.

Wohnen und gemeinsam genießen

Im Erdgeschoss bilden Wohnbereich, Essplatz und Küche den Mittelpunkt des Hauses. Der Wohnbereich bietet Raum für eine großzügige Sofalandschaft; der separate Essbereich lädt zu gemeinsamen Mahlzeiten und geselligen Abenden ein. Die hochwertig eingerichtete Küche mit viel Stauraum lässt das Herz sämtlicher (Hobby-)Köche höher schlagen. Weitere Zimmer lassen sich als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen. Ein Schrankraum und das Badezimmer ergänzen die Erdgeschossebene.

Eine zweite Ebene mit eigenem Charakter

Das Obergeschoss verbindet eine offene Galerie mit weiteren Zimmern. Dachschrägen und sichtbare Holzelemente geben dieser Ebene eine eigene, gemütliche Atmosphäre. Das Badezimmer verfügt über Badewanne, Dusche und einen Doppelwaschtisch. Ein zusätzlicher Küchenraum eröffnet Gestaltungsspielraum für die persönliche Nutzung. Der Balkon ergänzt das Raumangebot um einen weiteren Platz im Freien.

Privater Wellnessbereich

Ein besonderer Blickfang ist die **ca. 52,19 m² große Schwimmhalle**: Der Indoorpool liegt in einem eigenen, großzügig verglasten Bereich mit sichtbaren Holzbalken. Die Sauna im Untergeschoss ergänzt das Wohlfühl-Angebot. Ob Bewegung, Entspannung oder Zeit mit der Familie, diese Räume geben dem Haus eine Qualität, die weit über das übliche Wohnprogramm hinausgeht.

Terrasse, Garage und zusätzliche Räume

Die **Terrassenflächen mit insgesamt ca. 65,39 m²** bieten Platz für Sitzgruppen und Mahlzeiten im Freien. Der überdachte Grill- und Sitzbereich erweitert die Möglichkeiten für gesellige Stunden. Die geräumige Doppelgarage und die gepflasterte Zufahrt erleichtern die tägliche Nutzung. Im Untergeschoss stehen weitere Räume, ein zusätzlicher Küchenbereich sowie Technik- und Nebenräume zur Verfügung. Sie ergänzen die Wohnebenen um wertvollen

Platz für Hobbys, Aufbewahrung und die Organisation des Haushalts.

Ausstattung und Modernisierungen

Das massiv errichtete Haus verbindet Parkett- und Fliesenböden mit eingerichteter Küche und Bädern. Im Erdgeschoss sorgt eine Fußbodenheizung für Wärme; im Obergeschoss sind Heizkörper vorhanden. Die Photovoltaikanlage ergänzt die Haustechnik. Für Warmwasser ist eine Luftwärmepumpe vorhanden.

Das Haus wurde über die Jahre erweitert und teilweise modernisiert. Zu den jüngeren Arbeiten zählen die Erneuerung der Dusche im Erdgeschoss 2023 und des Stromschranks 2025. Im Jahr 2026 wurden die Terrasse saniert, im Keller neuer Trockenbau ausgeführt und Malerarbeiten im Obergeschoss vorgenommen; auch die Eingangstüre wurde vollständig erneuert und erst kürzlich eingebaut.

Highlights auf einen Blick

- 985 m² Grundstücksfläche
- Ca. 203,53 m² Wohnfläche mit sieben Zimmern auf zwei Wohnebenen, zusätzlich ca. 52,19 m² Schwimmhalle
- Mehrere Schlaf-, Kinder- und Arbeitszimmer sowie offene Galerie
- Eigene Schwimmhalle mit ca. 52,19 m² und Indoorpool
- Sauna im Untergeschoss
- Zwei Badezimmer mit Fenster sowie getrennte Toiletten
- Ca. 65,39 m² Terrassenflächen, Balkon und überdachter Grill- und Sitzbereich
- Doppelgarage mit ca. 63,28 m² und gepflasterte Zufahrt
- Ca. 185 m² Keller-, Hobby- und Technikräume

- Photovoltaikanlage

Kaufpreis: € 639.000,–

Erfolgshonorar: 3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % USt.

Für weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung steht Ihnen **David Hösch** unter **+43 660 162 02 47** oder **office@hoesch-immobilien.at** gerne zur Verfügung.

Ich freue mich darauf, Ihnen dieses besondere Haus persönlich zu zeigen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.