

Ein Haus mit herrschaftlicher Seele und rustikalem Charme



Objektnummer: 7726/166

Eine Immobilie von VOLPE Immobilien & Bauträger GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9587 Riegersdorf
Baujahr:	1977
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	208,00 m²
Nutzfläche:	372,00 m²
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	124,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 131,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,49
Kaufpreis:	473.000,00 €
Infos zu Preis:	

BK: Grundsteuer jährlich 232.- Versicherung jährlich 1160.- Müll/Kanal/Wasser jährlich 600.-

Provisionsangabe:

17.028,00 € inkl. 20% USt.

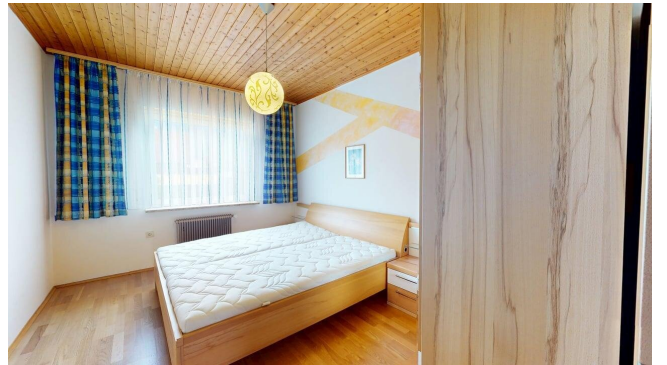
Ihr Ansprechpartner

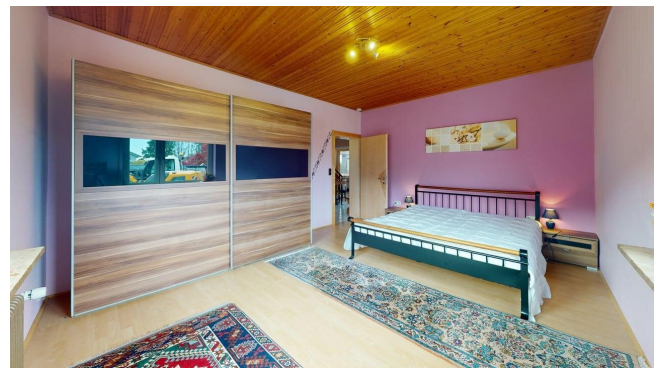


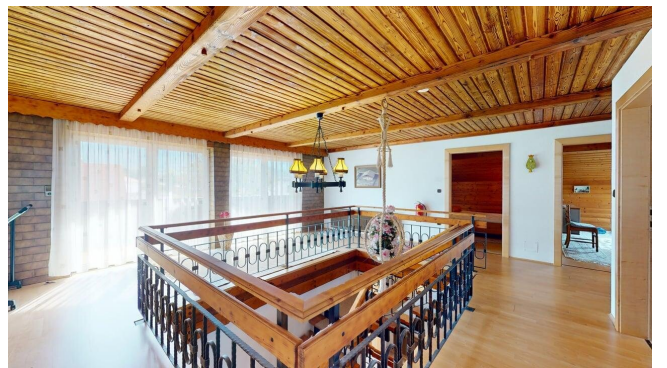
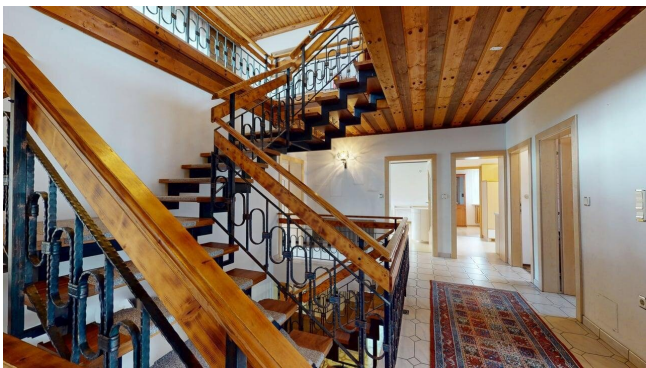


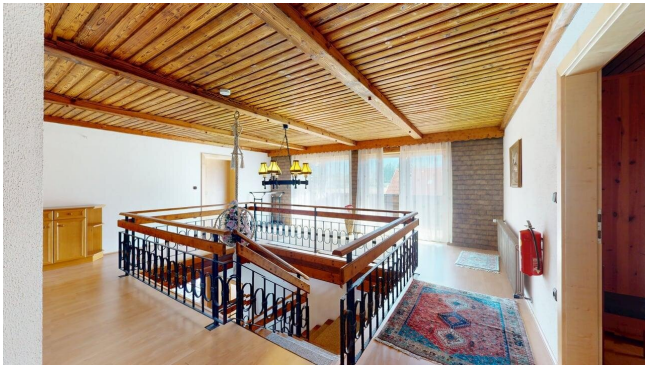






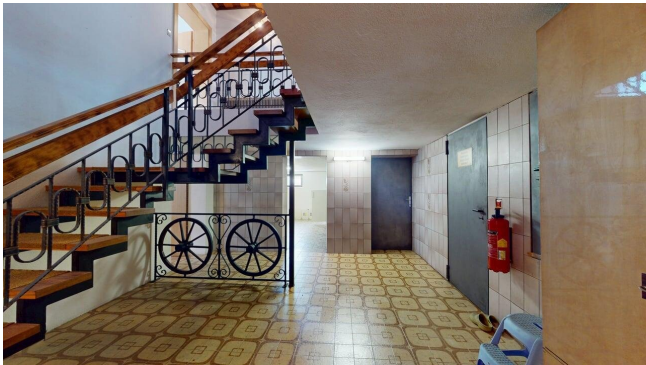






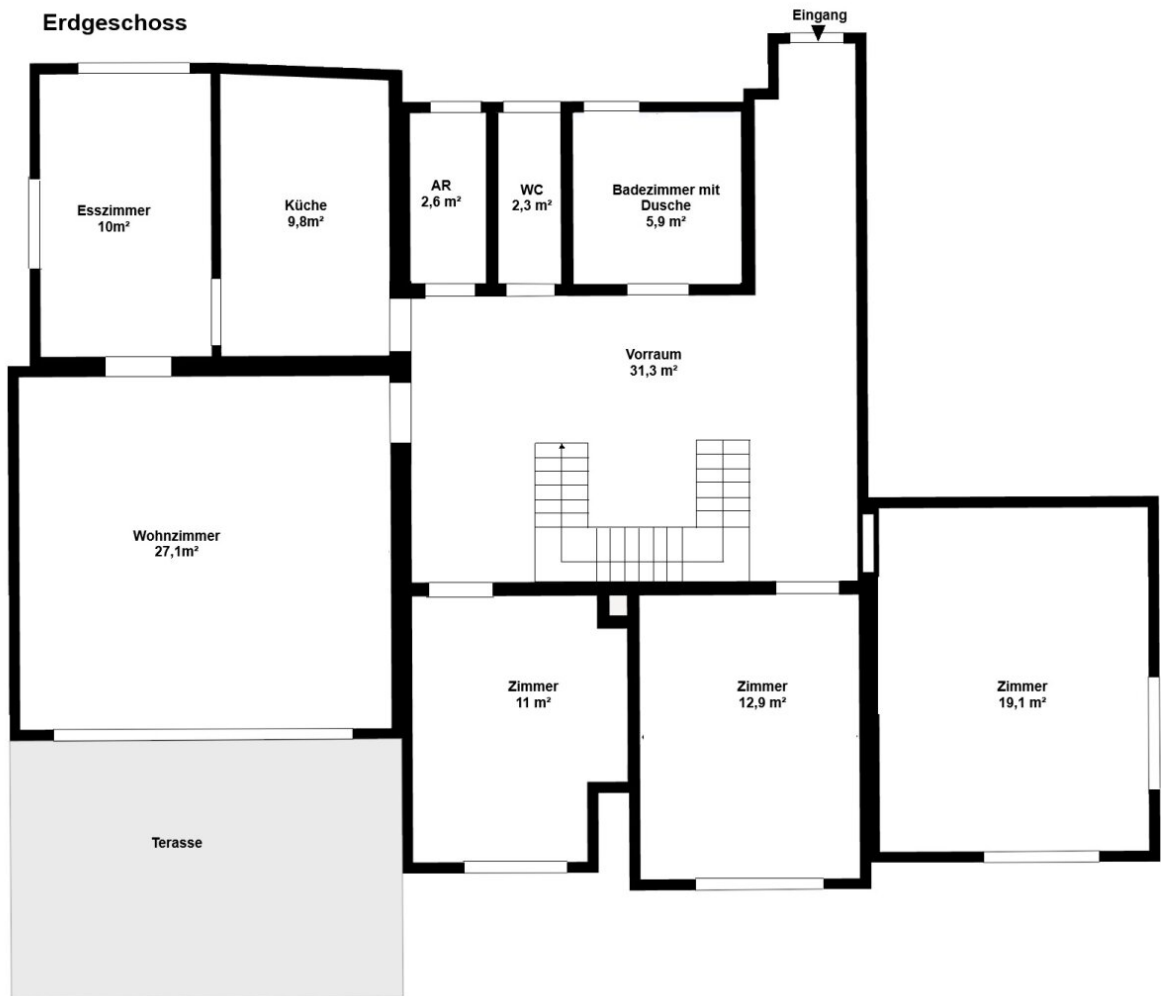




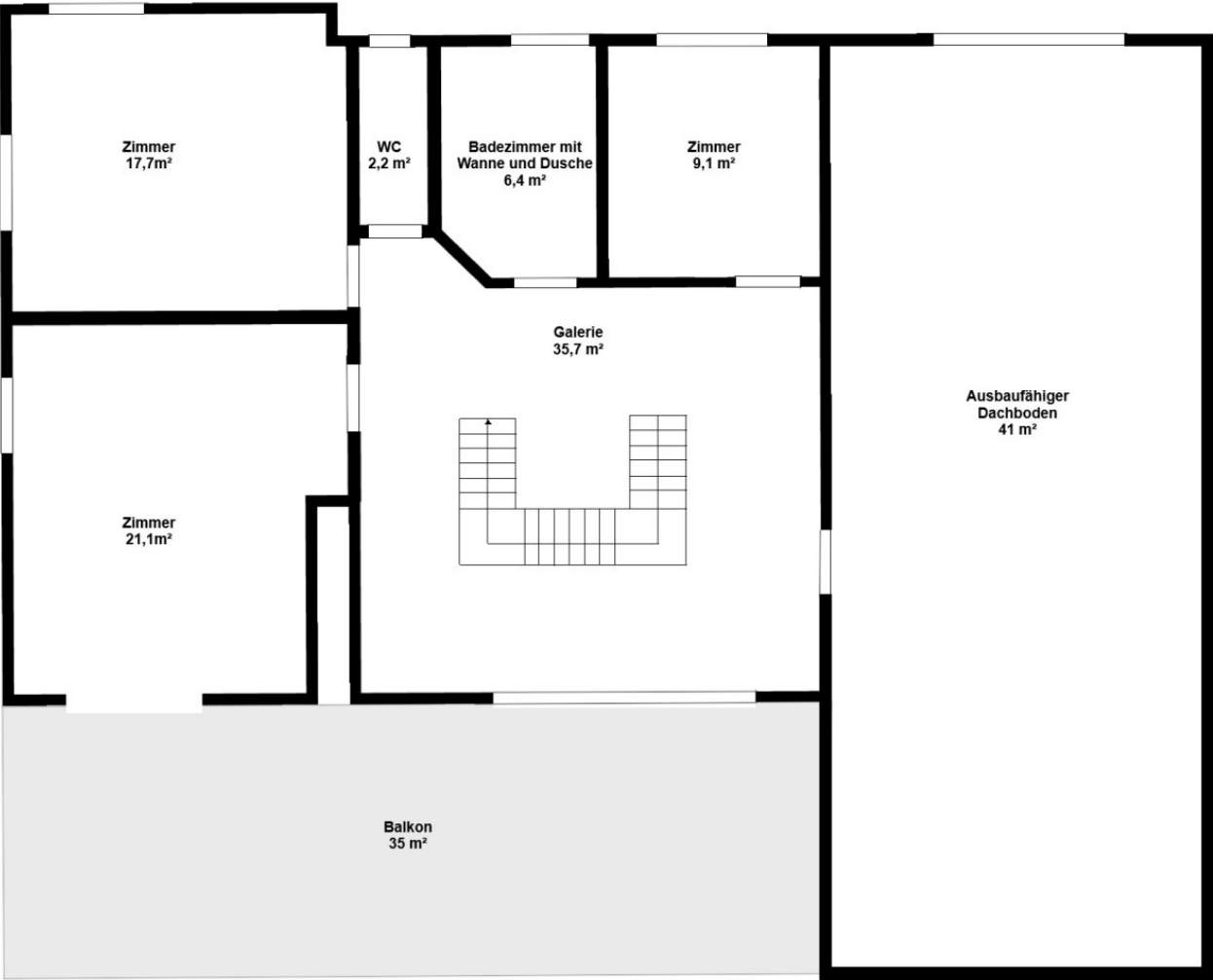


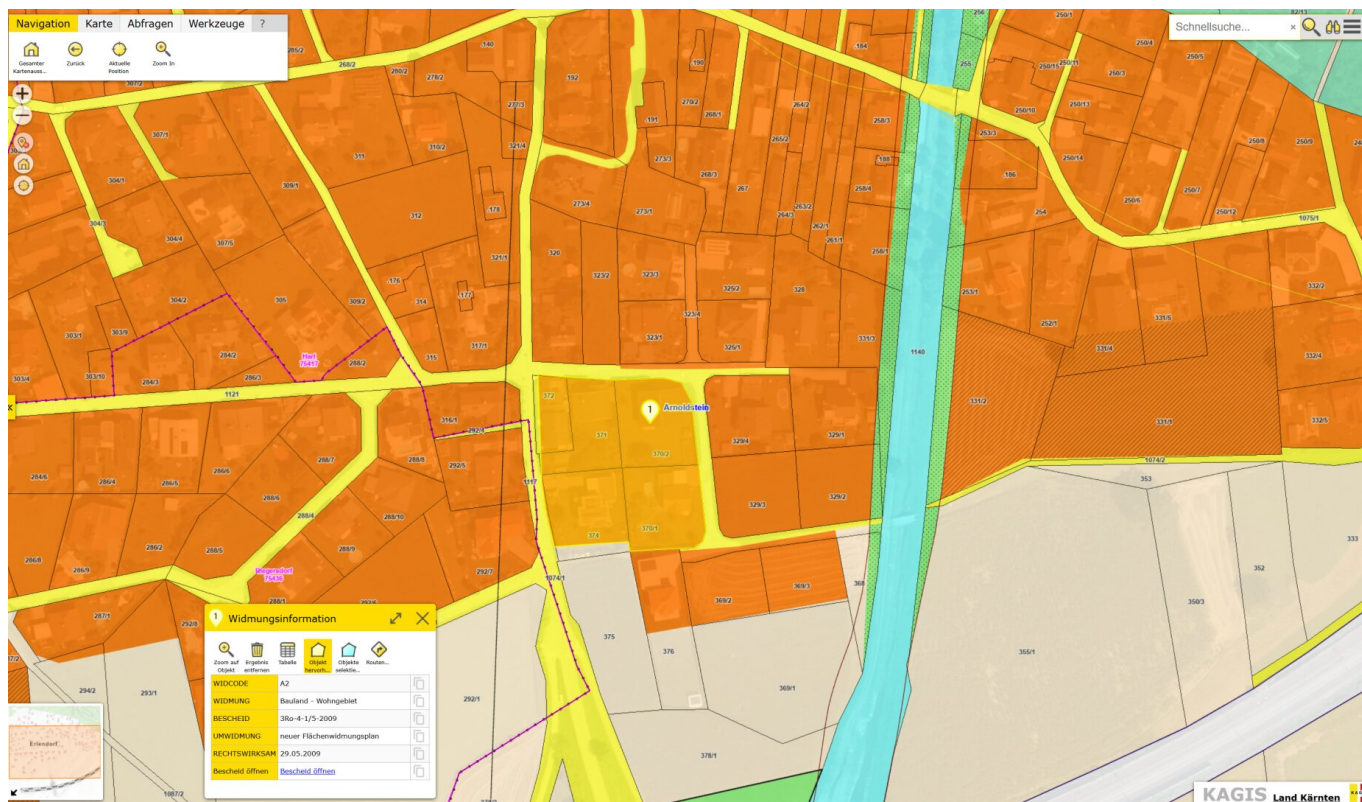


Erdgeschoss



Obergeschoss





Navigation

Karte

Abfragen

Werkzeuge

?

Karte aktualisieren

Legende und Themen

Karte speichern

Karte laden

Karte teilen

Drucken

Kartenbild herunterladen

Erlendorf 77 9587 Arn...

Adressensuche

Zoom auf Objekt

Ergebnis anzeigen

Tabelle

Objekt

Objekt selektieren

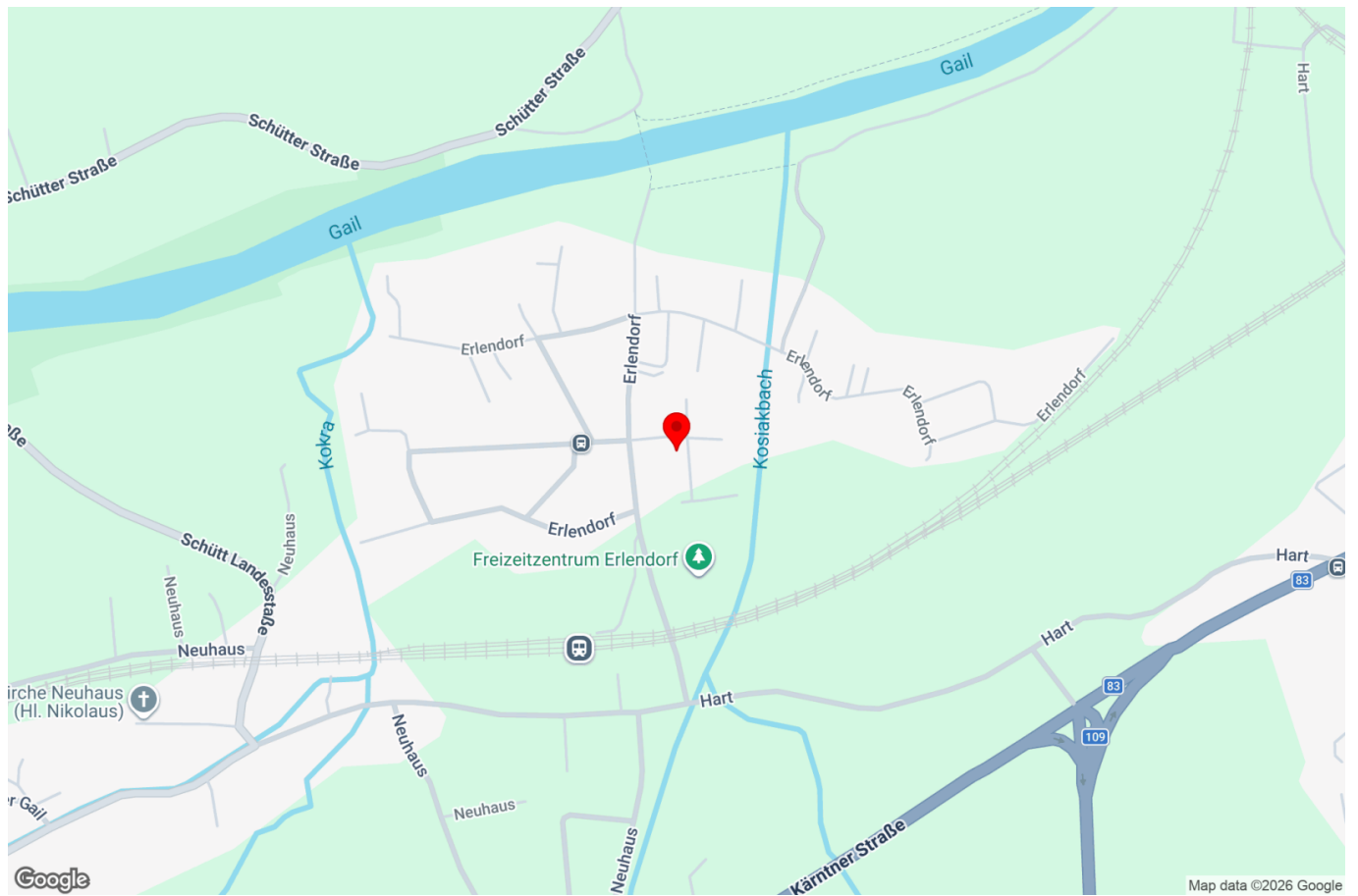
Drucken...

AdressCode (AGWR)	6123961
Gebäude-Subcode (AGWR)	001
AGWR-Objektnummer	0178880
PLZ	9587
PLZ-Ort	Arnoldstein
GemeindeName	Arnoldstein
Adresse lang	Erlendorf 77
Adresse kurz	Erlendorf 77

KAGTS

Land & Wälder





Objektbeschreibung

Dieses großzügige Wohnhaus überzeugt durch seine hochwertige, solide Bauweise, ein außergewöhnlich gepflegtes Erscheinungsbild und ein Raumangebot, das vielfältige Wohnmöglichkeiten eröffnet. Bereits bei der Errichtung im Jahr 1977 wurde großer Wert auf Qualität, langlebige Materialien und eine aufwendige handwerkliche Ausführung gelegt. Die Immobilie wurde über die Jahrzehnte mit besonderer Sorgfalt gepflegt und laufend instand gehalten. Dieser verantwortungsvolle Umgang mit dem Haus ist bis heute deutlich erkennbar.

Das Wohnhaus erstreckt sich über zwei großzügige Wohnebenen und ist vollständig unterkellert. Die durchdachte Raumaufteilung bietet ausreichend Platz für eine größere Familie, mehrere Generationen oder auch die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger, zentral angelegter Eingangsbereich, von dem aus sämtliche Räume bequem erreichbar sind. Neben der Küche und dem angrenzenden Esszimmer stehen ein helles Wohnzimmer sowie drei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer eignen. Ein Badezimmer mit Tageslicht und Dusche, eine separate Toilette sowie ein praktischer Abstellraum ergänzen diese Wohnebene.

Besonders schön ist die Verbindung zwischen Wohnbereich und Garten. Eine großflächige, schwellenlose Hebeschiebetür sorgt für viel natürliches Licht und eröffnet den direkten Zugang zur Terrasse. Hier entsteht ein geschützter Platz im Freien, der zum Entspannen, gemeinsamen Essen oder gemütlichen Beisammensein einlädt.

Ein besonderes architektonisches und handwerkliches Detail ist die offen gestaltete Treppenanlage, die sämtliche Geschosse miteinander verbindet. Die Kombination aus Stahlkonstruktion, Holztrittstufen und aufwendig ausgeführten Schmiedearbeiten verleiht dem Haus einen eigenständigen Charakter und unterstreicht den hohen Qualitätsanspruch, mit dem diese Immobilie ursprünglich errichtet wurde.

Das Obergeschoss empfängt Sie mit einer großzügigen, lichtdurchfluteten Galerie. Hier befinden sich drei weitere Zimmer. Ein weiterer Raum verfügt bereits über einen Wasseranschluss und bietet damit grundsätzlich die Möglichkeit, eine zusätzliche Küche einzurichten. Gemeinsam mit dem geräumigen Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Tageslicht sowie einer separaten Toilette ergeben sich interessante Nutzungsmöglichkeiten, insbesondere auch für ein generationenübergreifendes Wohnkonzept.

Ein weiteres Highlight ist der knapp 35 m² große, südseitig ausgerichtete Balkon, der viel Platz für eine gemütliche Sitz- und Liegefläche bietet. Ergänzend steht ein Dachbodenraum zur Verfügung, für den in der Benützungsbewilligung eine Ausbaumöglichkeit erwähnt wird.

Auch das vollständig ausgeführte Kellergeschoss bietet weit mehr als klassische

Abstellflächen. Neben dem Heizraum und großzügigen Lagermöglichkeiten befindet sich hier ein liebevoll gestalteter Aufenthaltsraum mit massiver Vollholztheke, einer gemütlichen Sitzecke und passenden Schrankeinbauten. Ein geselliger Rückzugsort, der sich hervorragend für Familienfeiern und gemeinsame Stunden mit Freunden eignet.

Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine im Jahr 2009 installierte Pelletsheizung, welche die ursprüngliche Ölheizung ersetzt hat.

Der Außenbereich präsentiert sich ebenso gepflegt wie das Wohnhaus selbst. Die großzügige Gartenanlage bietet reichlich Platz zur Erholung und für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ein Gewächshaus und ein eigens eingezäunter Gemüsegarten schaffen beste Voraussetzungen für alle, die Freude am Garteln und an selbst angebautem Gemüse haben. Besonders praktisch ist der hauseigene Brunnen, dessen Wasser für die Gartenbewässerung genutzt wird.

Zwei Garagen vervollständigen das umfangreiche Platzangebot dieser Liegenschaft.

Was diese Immobilie besonders auszeichnet, ist die Kombination aus großzügigem Wohnraum, hochwertiger Bauausführung und einem bemerkenswert guten Pflegezustand. Hier wurde nicht nur mit hohem Qualitätsanspruch gebaut, sondern über Jahrzehnte ebenso sorgfältig auf den Erhalt des Hauses geachtet.

Ein Zuhause mit viel Substanz, Charakter und Platz für unterschiedlichste Lebensentwürfe.

Überzeugen Sie sich selbst vom besonderen Charme dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Einen Vorgeschmack bekommen Sie beim virtuellen Rundgang.

Gerne übermittle ich Ihnen vorab ein ausführliches Exposé.

Ihre

Martina Rohr

+43 664 15 300 83

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <10.000m
Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <4.500m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <2.000m
Polizei <6.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap