Gepflegtes Einfamilienhaus in sehr gutem Zustand mit ca. 311 m² Gesamtnutzfläche in Pregarten



Objektnummer: 2287/39

Eine Immobilie von CW Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bindergasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4230 Pregarten
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	145,00 m²
Nutzfläche:	311,58 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	3
Keller:	45,42 m²
Heizwärmebedarf:	D 145,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,40
Kaufpreis:	675.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Christoph Wiesinger

CW Immo GmbH
Tannenweg 13
4502 Sankt Marien

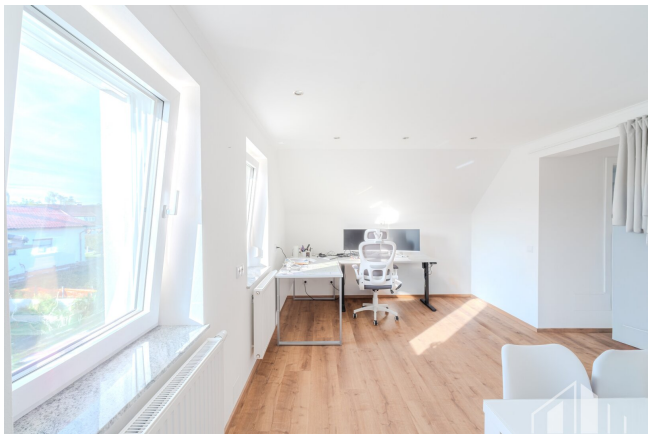


























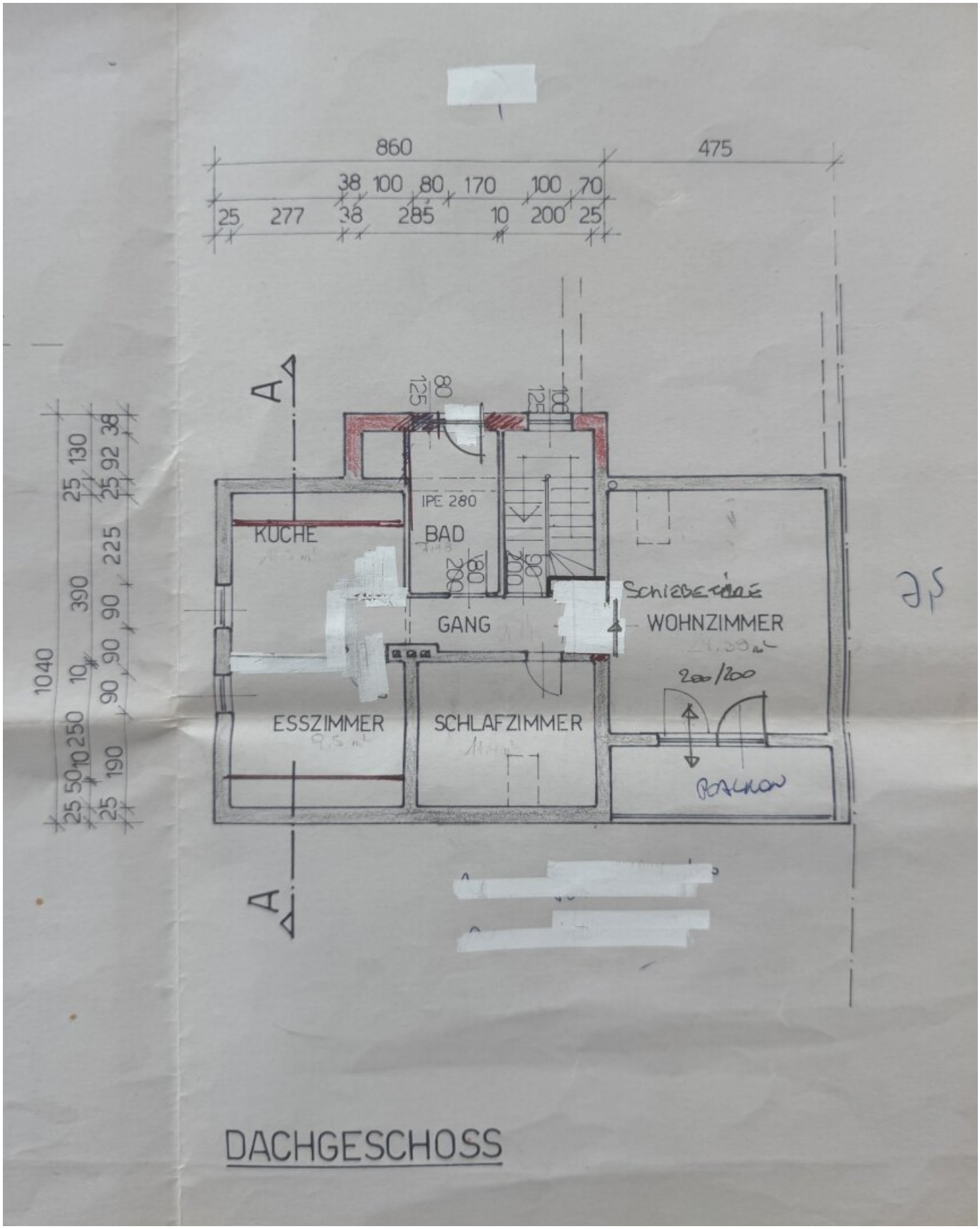




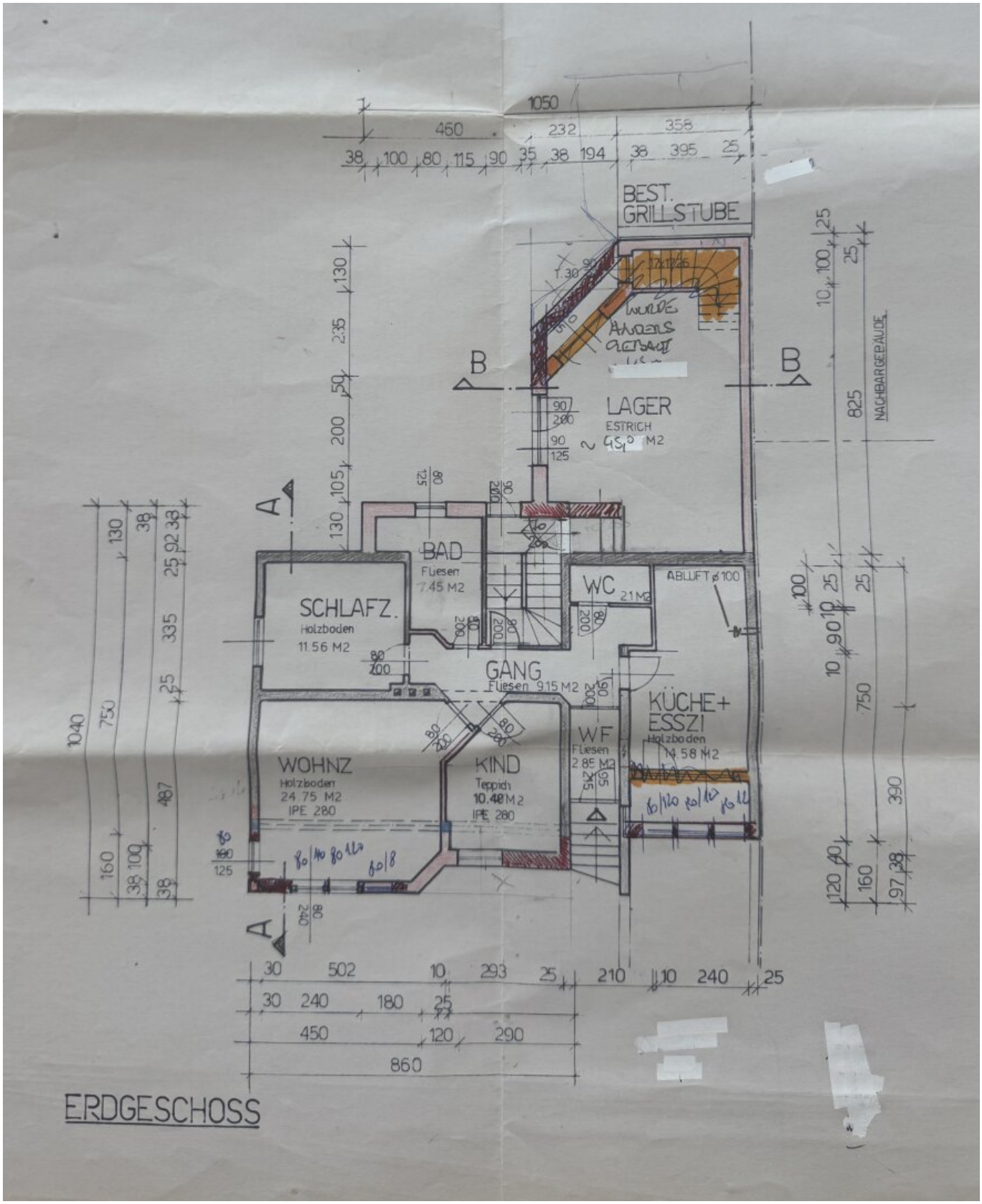


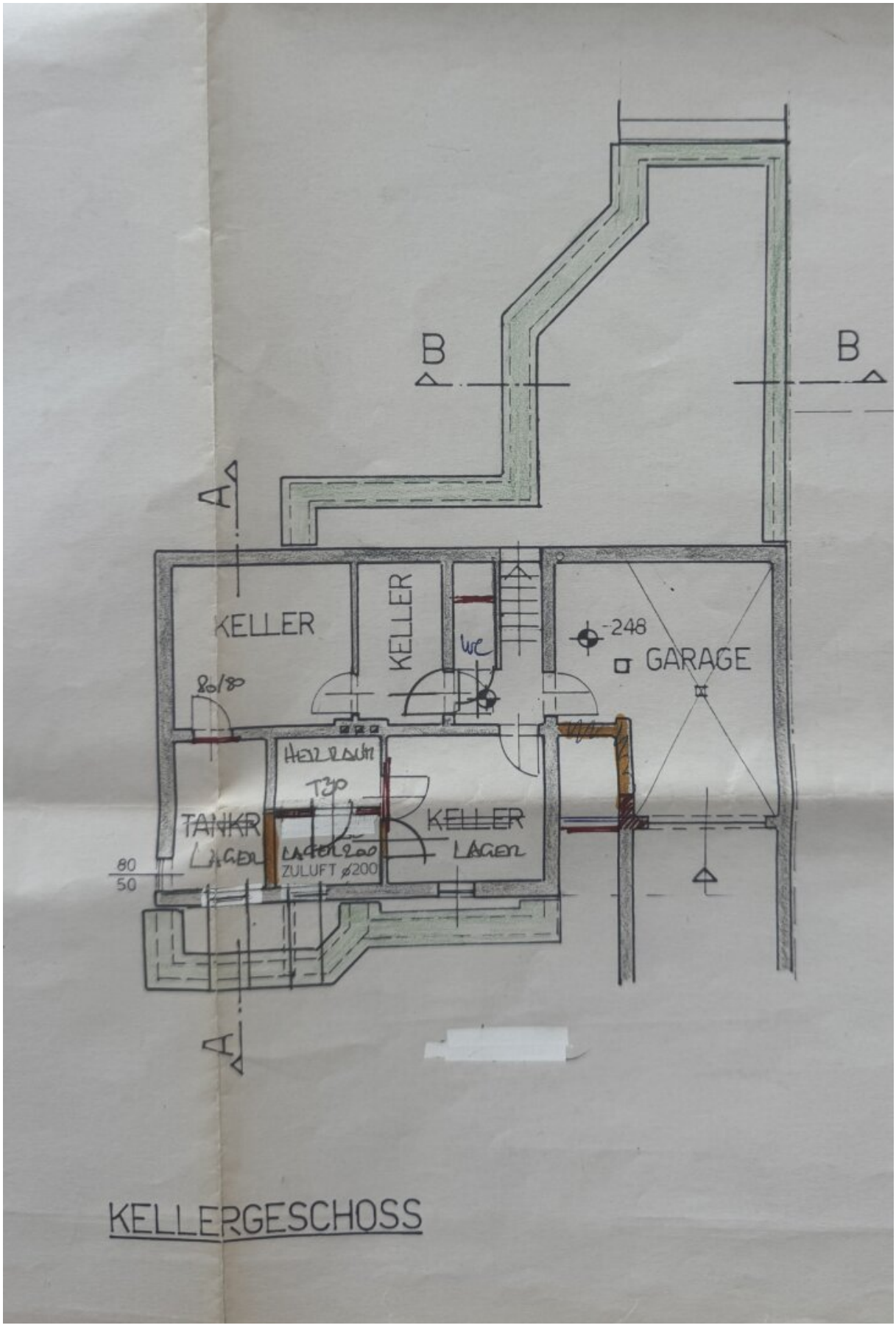






DACHGESCHOSS


BEST.
GRILLSTUBE
LAGER
ESTRICH
BAD
Fliesen
7.45 M2
SCHLAFZ.
Holzboden
11.56 M2
WC 2.1 M2
ABLUFT ø100
GANG
Fliesen 9.15 M2
KÜCHE+
ESSZI
Holzboden
14.58 M2
WF
Fliesen
2.85 M2
WOHNZ
Holzboden
24.75 M2
IPE 280
KIND
Teppich
10.48 M2
IPE 280
NACHBARGEBÄUDE
A
B
1050
460
232
358
825
ERDGESCHOSS



KELLERGESCHOSS

Objektbeschreibung

Gepflegtes Einfamilienhaus mit Pool, großzügigem Grundstück und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in der Bindergasse in Pregarten überzeugt durch sein großzügiges Platzangebot, die vielfältigen Außenanlagen und die im Laufe der Jahre durchgeführten Um- und Sanierungsmaßnahmen. Auf einer Grundstücksfläche von rund 1.194 m² bietet die Liegenschaft viel Raum für individuelle Wohnbedürfnisse und unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten.

Das Wohnhaus wurde ursprünglich im Jahr 1954 errichtet und im Laufe der Jahrzehnte durch mehrere Bau- und Modernisierungsmaßnahmen weiterentwickelt. Auf die Errichtung einer Wirtschaftshütte im Jahr 1957 folgten 1965 eine Erweiterung und der Ausbau des Dachgeschosses. Im Jahr 1975 wurde das Haus umgebaut; 1994 erfolgten weitere Zu- und Umbauten sowie Sanierungsmaßnahmen. Besonders hervorzuheben ist die umfassende Sanierung des Dachgeschosses im Innenbereich im Jahr 2025, wodurch sich dieser Wohnbereich in einem modernen und ansprechenden Ambiente präsentiert.

Ein besonderes Plus ist die Möglichkeit, das Erdgeschoss und das Dachgeschoss jeweils als eigenständige Wohneinheit zu nutzen. Beide Geschosse verfügen über eigene Wohn- und Schlafbereiche sowie eine Küche und ein Badezimmer. Dadurch eignet sich die Immobilie beispielsweise für Mehrgenerationenwohnen oder für Familien mit zusätzlichem Platzbedarf.

Die Gesamtwohnfläche beträgt rund 145,31 m² und verteilt sich auf ca. 82,84 m² im Erdgeschoss und ca. 62,47 m² im Dachgeschoss. Ergänzend stehen eine Teilunterkellerung mit rund 45,42 m² sowie weitere Lager- und Wirtschaftsflächen zur Verfügung. Ein ausbaufähiger Dachboden mit rund 35 m² bietet zusätzliches Potenzial für eine individuelle Gestaltung und Nutzung. Die Gesamtnutzfläche beträgt rund 311,58 m², wobei der ausbaufähige Dachboden bereits berücksichtigt ist. Die Garage ist in der Gesamtnutzfläche bereits enthalten und bietet zusätzlichen Komfort im Alltag.

Raumaufteilung

Erdgeschoss – ca. 82,84 m² Wohnfläche:

- Vorraum
- WC
- Gang
- Badezimmer
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Wohnzimmer
- Küche mit Essbereich

Dachgeschoss – ca. 62,47 m² Wohnfläche:

- Vorraum bzw. Gang
- Badezimmer
- WC
- Wohnzimmer

- Küche mit Essbereich
- Schlafzimmer

Zusätzliche Nutzflächen:

- Teilunterkellerung: ca. 45,42 m²
- Lagerfläche: ca. 60 m²
- Garage: ca. 25,85 m²
- Ausbaufähiger Dachboden: ca. 35 m²

Ausstattung und technische Details

Die Immobilie bietet eine praktische und vielseitige Ausstattung. Die Wohnräume sind mit Fliesen- und Vinylböden ausgestattet. Das Haus wird teilmöbliert angeboten und ermöglicht dadurch einen unkomplizierten Einzug.

Im Keller stehen neben zusätzlichen Lagerflächen ein Gemüsekeller, eine Waschküche sowie ein drittes WC zur Verfügung. Diese ergänzen das Raumangebot um praktische Nutzflächen für den Alltag.

Die Beheizung erfolgt mittels Wärmepumpe und Radiatoren. Ein Kachelofen im Wohnzimmer

im Erdgeschoss sorgt zusätzlich für eine behagliche Wohnatmosphäre. Eine Photovoltaikanlage mit rund 6,5 kWp Leistung sowie eine Stromspeicheranlage mit einer angegebenen Kapazität von 20 kWh ergänzen die technische Ausstattung.

Die Liegenschaft verfügt über Strom-, Wasser- und Kanalanschluss, eine öffentliche Straßenanbindung sowie einen LIWEST-Kabelanschluss.

Großzügige Außenanlagen mit Pool und Gartenlounge

Ein besonderes Highlight bilden die vielseitigen Außenanlagen. Der überdachte Pool samt zugehöriger Pooltechnik bietet beste Voraussetzungen für entspannte Stunden in den Sommermonaten. Eine Gartenlounge schafft einen zusätzlichen gemütlichen Aufenthaltsbereich im Freien und lädt zum Verweilen mit Familie und Freunden ein.

Der Garten verfügt über einen eigenen Brunnen, der sich ideal zur Bewässerung der Grünflächen eignet.

Darüber hinaus stehen ein Carport sowie befestigte Außenflächen und weitläufige Gartenbereiche zur Verfügung. Das großzügige Grundstück bietet zahlreiche Möglichkeiten, Freizeit, Erholung und praktische Nutzflächen miteinander zu verbinden.

Fazit

Insgesamt vereint diese Immobilie ein großzügiges Grundstück, ein vielseitiges Raumangebot, modernisierte Wohnbereiche und attraktive Außenanlagen. Die Möglichkeit, Erdgeschoss und Dachgeschoss als getrennte Wohneinheiten zu nutzen, eröffnet interessante Perspektiven für Mehrgenerationenwohnen oder unterschiedliche Wohnkonzepte. Der ausbaufähige Dachboden bietet darüber hinaus zusätzliches Entwicklungspotenzial.

Mit Pool, Gartenlounge und den vielseitigen Keller- und Lagerflächen bietet dieses Einfamilienhaus eine interessante Gelegenheit für Käufer, die ein gepflegtes Zuhause mit großzügigem Garten und individuellen Gestaltungsmöglichkeiten in Pregarten suchen.

Hinweis zu den Flächenangaben:

Sämtliche Flächenangaben wurden anhand der vorhandenen Pläne ermittelt und stellen keine Naturmaße dar. Abweichungen sind möglich. Die Gesamtnutzfläche von rund 311,58 m² beinhaltet den ausbaufähigen Dachboden. Für die Richtigkeit und Genauigkeit der angegebenen Flächen wird keine Haftung übernommen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <9.250m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <750m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <8.750m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <750m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <4.250m
Bahnhof <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap