Charmantes Ziegelhaus mit Wohnkeller, Sauna und Naturgarten | Weiden am See



Objektnummer: 7191/316

Eine Immobilie von Hillinger Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7121 Weiden am See
Baujahr:	1939
Wohnfläche:	140,00 m²
Nutzfläche:	240,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Garten:	845,00 m²
Keller:	100,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 196,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,61
Kaufpreis:	595.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



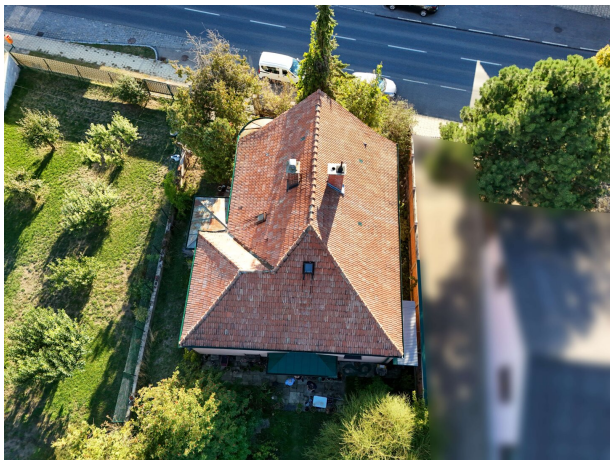
Robert Holzmann

Hillinger Immobilien GmbH
Zelda Kaplanweg 13/7
1100 Wien

T +4366499960996

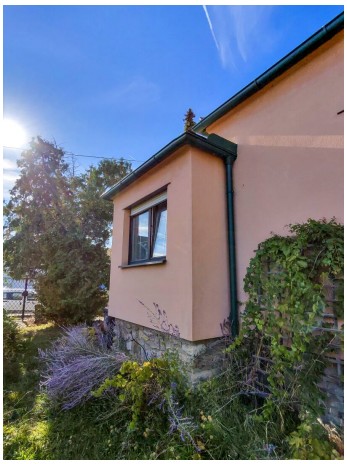


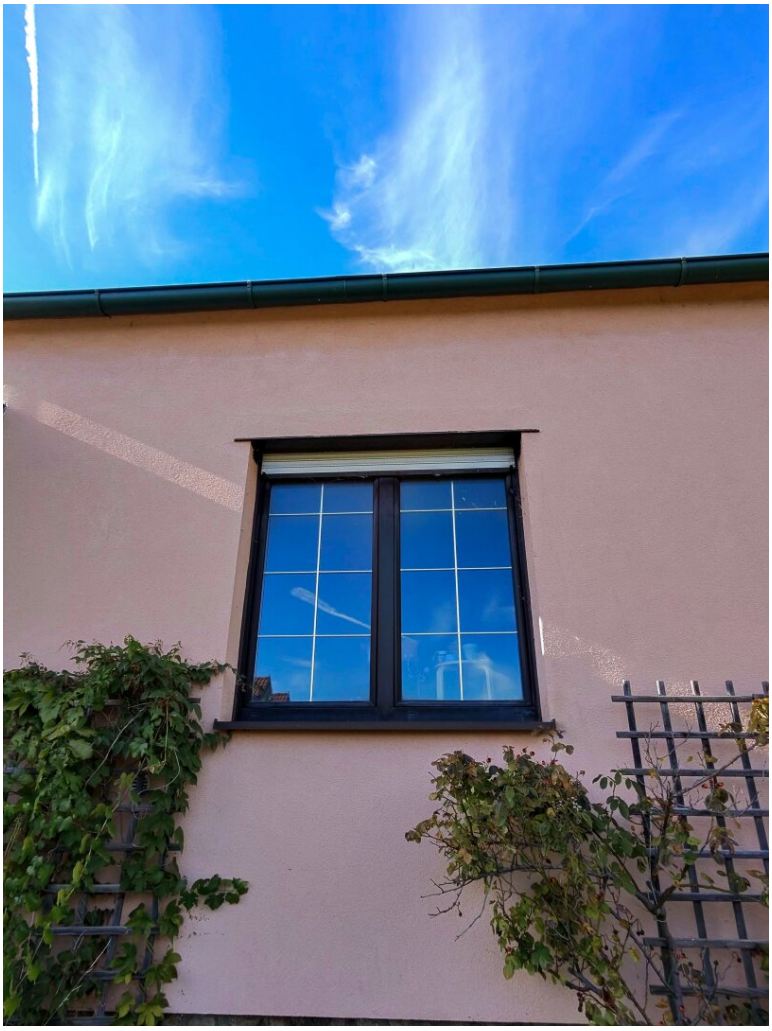








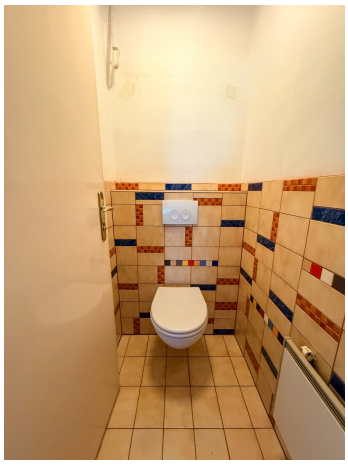
















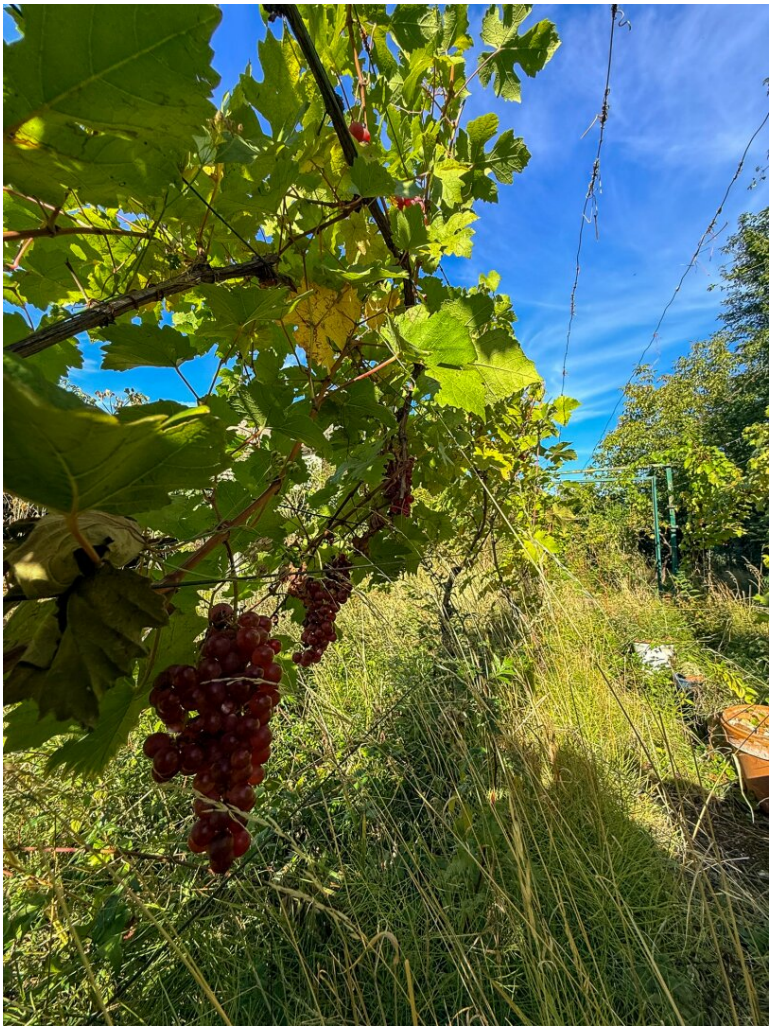












Objektbeschreibung

Ein Haus mit Geschichte, Charakter und Raum zum Weiterdenken

Manche Häuser erzählen ihre Geschichte schon beim Eintreten. Dieses gehört dazu. Man betritt es nicht durch eine repräsentative Halle. Man kommt wie früher im Burgenland von der Straße direkt in die Küche herein, dorthin, wo das Leben stattfindet. Hier wird gekocht, geredet und Besuch empfangen. Hier fühlt man sich sofort zu Hause.

Das Erdgeschoß | Wohnen mit Großzügigkeit

Von der Küche führt der Weg in einen zentralen Vorraum, und von hier aus ist alles nah. Das Wohnzimmer mit Kaminofen lädt zu langen Winterabenden ein. Dazu kommen ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Walk-in-Dusche und Badewanne sowie eine separate Toilette. Die Raumhöhe von rund drei Metern gibt den Zimmern Luft. Das Mahagoniparkett im Fischgrätmuster gibt ihnen eine Wärme, die man in Neubauten vergeblich sucht.

Das Obergeschoß | ein Raum mit Reserve

Über die Treppe aus dem Vorraum erreicht man das Obergeschoß. Unter dem Mansarddach liegt ein Zimmer, das sich als Gäste-, Kinder- oder Arbeitszimmer anbietet. Links und rechts davon liegen die Abseiten, also die nicht ausgebauten Dachbodenbereiche unter der Dachschräge. Sie sind über eigene Türen erreichbar. Heute sind sie ein praktischer Stauraum. Morgen könnten sie mehr sein: Wer Wohnfläche dazugewinnen will, findet hier Potenzial.

Das Untergeschoß | die zweite Welt des Hauses

Wer glaubt, einen Keller zu kennen, wird hier überrascht. Das Untergeschoß ist kein Abstellraum, sondern eine eigene Wohnebene. Herzstück ist ein großzügiger Aufenthaltsraum mit Kamin, der sich als Partyraum, Hobbyraum oder Rückzugsort eignet. Daneben liegen eine zweite Küche, ein eigenes Bad mit WC und eine Sauna für vier Personen. Nach einem Tag am See oder auf dem Rad ist sie genau das Richtige. Ein separater Lagerraum und der Haustechnikraum halten Ordnung. So bleibt der Wohnbereich frei von allem, was nicht dorthin gehört. Für Mehrgenerationenfamilien, Gäste oder ein Homeoffice mit eigener Infrastruktur ist diese Ebene ein seltener Glücksfall.

Der Garten | Natur, wie sie sein darf

Hinter dem Haus liegt ein naturbelassener Garten, biologisch bewirtschaftet und ohne Chemie. Hier summen Bienen, Vögel nisten, und die Wiese darf Wiese sein. Wer einen Garten zum Durchatmen sucht und keinen englischen Rasen, ist hier richtig. Wer gestalten will, findet eine Fläche, die alle Möglichkeiten offenlässt.

Solide Substanz

Unter dem Charme steckt eine gute Basis. Ein massiver Ziegelbau mit Vollwärmeschutzfassade, isolierverglaste Fenster und eine moderne Brennwerttherme. Ein Haus, in das man einziehen und in dem man trotzdem noch eigene Ideen verwirklichen kann. Sicher benötigen die Räume Renovierung und Ihren persönlichen Geschmack um zu Ihrem Zu Hause zu werden, jedoch ist dies bei dieser besonderen Liegenschaft sicher eine Aufgabe die man gerne macht.

Finanzierung aus einer Hand

Sie haben Ihr Traumhaus gefunden? Dann kümmern wir uns gerne auch um die passende Finanzierung.

Als Ihr Ansprechpartner rund um den Immobilienkauf vermitteln wir maßgeschneiderte Finanzierungslösungen. Dafür vergleichen wir die Angebote mehrerer Banken. Wir prüfen Ihre Möglichkeiten unverbindlich und transparent, begleiten Sie bis zur Kreditzusage und darüber hinaus. So wissen Sie schon vor der Besichtigung, was möglich ist, und können im entscheidenden Moment rasch zusagen.

Sprechen Sie uns an: Wir erstellen Ihnen gerne eine kostenlose und unverbindliche Finanzierungsberechnung für dieses Objekt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?

Profitieren Sie von unserer 22 jährigen Expertise in Wien, Niederösterreich und dem Burgenland. Wir erstellen Ihnen eine **kostenfreie und unverbindliche Marktbewertung** Ihrer Immobilie!

Fundiert, diskret und auf Basis **aktueller** tatsächlich bezahlter Preise.

Rufen Sie unverbindlich an! Wir schätzen Ihre Immobilie binnen 24 Stunden!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m

Kindergarten <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <5.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap