GROSSZÜGIGES EINFAMILIENHAUS - Mit Naturschwimmteich & großem, gepflegtem Garten – gemacht für die Familie.



Objektnummer: 5753/516648229

Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4720 Weireth
Baujahr:	2001
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	163,00 m²
Nutzfläche:	228,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	70,80 m²
Kaufpreis:	589.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Johann Gattermaier

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär
Linzer Straße 26
4701 Bad Schallerbach

T +43 699 11949413


























immobilienbär


immobilienbär


immobilienbär




















immobilienbär

Objektbeschreibung

Willkommen im Paradies für Familien!

Einem großzügigen Haus in Kallham, welches 2001 errichtet, seither lebhaft bewohnt und laufend adaptiert wurde. Mit **163 m² Wohnfläche** und einer großzügigen Gesamtnutzfläche von ca. **228 m²** bietet es viel Platz für Familien, Paare und alle, die Wohnen mit zusätzlichen Rückzugs- und Nutzungsmöglichkeiten verbinden möchten.

Das auf einem **1.092 m² großen Grundstück** gelegene Wohnhaus überzeugt durch seine großzügige und durchdachte Raumaufteilung, zahlreiche Nebenräume sowie einen besonderen Außenbereich mit **Naturschwimmteich**.

Wohnkomfort in Hülle und Fülle.

Die Wohnbereiche erstrecken sich über mehrere Ebenen und bieten eine flexible Nutzung mit insgesamt 3 bis 4 Zimmern sowie zusätzlichen Räumlichkeiten. Platz für die Familie ist hier also ausreichend vorhanden. Im Erdgeschoss befindet sich das Herzstück des Hauses, eine Küche mit Essbereich sowie das Wohnzimmer. Ergänzt wird

das Raumangebot durch einen neu errichteten Anbau mit Wintergarten. Außerdem befinden sich hier ein Gäste WC sowie ein Abstellraum. Das Obergeschoss bietet weitere Wohn und Rückzugsmöglichkeiten. Hier stehen unter anderem ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Badezimmer sowie ein weiterer Büro oder Wohnbereich zur Verfügung. Der Dachboden beziehungsweise Schrankraum schafft zusätzlichen Stauraum.

Großzügige Neben- und Nutzflächen

Ein besonderes Plus der Immobilie sind die umfangreichen zusätzlichen Flächen. Neben dem Dachboden stehen ein Wintergarten, ein Fitnessraum, eine Kellerbar, mehrere Abstell- und Allzweckräume sowie ein Heizraum zur Verfügung. Damit bietet das Haus zahlreiche Möglichkeiten, individuelle Wohn- und Lebensbereiche zu gestalten. Vom Hobbyraum über einen Fitnessbereich bis hin zu großzügigen Lager und Staumöglichkeiten. Hier könnten auch ein Homeoffice, ein Atelier oder Behandlungsräume ihren Platz finden. Die Beheizung erfolgt über eine Pelletsheizung, wobei das Wohnhaus mit Fußbodenheizung ausgestattet ist.

Das Naturparadies ganz zu Hause

Das großzügige Grundstück mit rund 1.092 m² bietet viel Freiraum rund um das Haus. Ein besonderes Highlight stellt der Naturschwimmteich dar, der den Außenbereich zu einem privaten und ganz besonderen Rückzugsort macht. Die vorhandenen Außenflächen und liebevoll angelegten Beete bieten ausreichend Platz für entspannte Stunden im Grünen, gesellige Zusammenkünfte mit Familie und Freunden oder einfach zum Genießen des eigenen

Gartens.

Moderne Elemente und hochwertige Ausstattung

Im Laufe der Jahre wurde die Immobilie laufend weiterentwickelt. Besonders hervorzuheben ist der kürzlich errichtete Wintergarten mit Panoramafenster, Lehmputz und hochwertiger Ausstattung sowie einem spannendem Lichtkonzept. Für die Beschattung sorgen elektrisch gesteuerte Raffstores.

HIGHLIGHTS WINTERGARTEN - Anbau 2025

- Lehmputz

- Panoramafenster (Internorm)

- Lichtkonzept

- Loxone

- hochwertiger Parkettboden

- außenputz muss noch finalisiert werden!

Highlights

• 1.092 m² Grundstücksfläche

• ca. 163 m² Wohnfläche

• ca. 228 m² Nutzfläche

• großzügige Raumaufteilung über mehrere Ebenen

• Fitnessraum

• Kellerbar

• mehrere Abstell- und Allzweckräume

• Fußbodenheizung

• Pelletsheizung

• Küche, Bad und Einbaumöbel

• Panoramablick

• Großer Garten mit liebevollen Details

• großer Naturschwimmteich

Daten

Wohnfläche: ca.163 m²

Keller: ca. 70,80 m²

Nutzfläche: ca. 228 m²

Doppelgarage: ca. 32,40 m²

Anzahl Bäder: 1

Anzahl WC: 2

Heizungsart: Pellets

Haussteuerung: im Wintergarten

Baujahr: 2001

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <6.500m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <9.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <7.000m
Polizei <6.500m

Verkehr
Bus <1.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <9.500m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap