

Kleines Juwel am Waldrand: liebevoll renoviertes Landhaus



Objektnummer: 7939/2300163494

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9220 Aich
Baujahr:	1947
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	69,00 m²
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	1.529,00 m²
Kaufpreis:	375.000,00 €
Betriebskosten:	40,00 €
Heizkosten:	70,00 €
Sonstige Kosten:	60,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

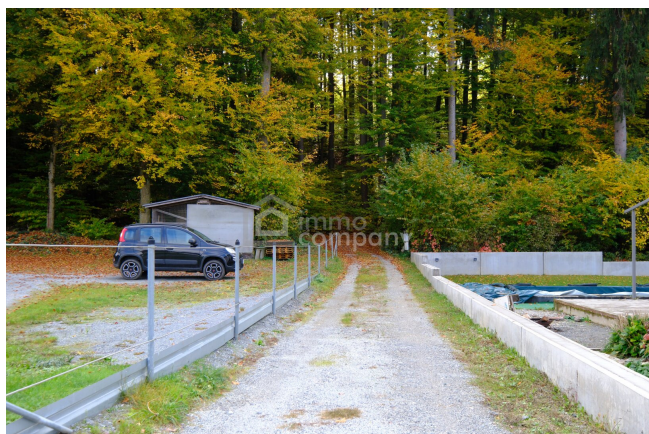
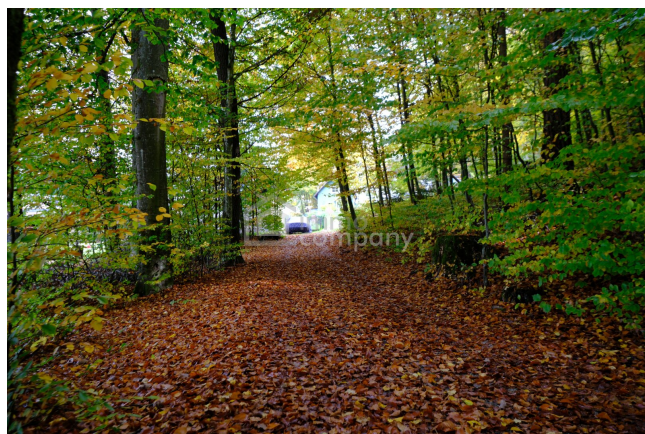
Ihr Ansprechpartner



Federico Furno Marchese

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 699 184 100 52





































*Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!*

Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!

Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung
im Wert von **€ 360,-**

Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Dieses charmante Haus mit ca. 65–70 m² Wohnfläche steht auf einem Grundstück von rund 1.600 m². Es wurde zwischen 2022 und 2026 umfassend und mit viel Liebe zum Detail renoviert und verbindet ursprünglichen Charakter mit gemütlichem Wohnkomfort.

Schon die Zufahrt stimmt auf das Besondere ein: Ein begrünter Weg aus Rasengittersteinen führt den Hang hinauf zum Haus und bietet Platz für bis zu vier hintereinander abgestellte Fahrzeuge. Die petrolgrüne Fassade mit weißen Fensterumrandungen, der Natursteinsockel und das verzierte, weiß gestrichene Vordach über dem Eingang geben dem Haus seinen unverwechselbaren, fast märchenhaften Charakter.

Im Inneren zeigt sich, mit wie viel Gefühl renoviert wurde. Die sichtbaren, naturbelassenen Holzbalken, die helle Holzdecke und der Holzboden schaffen eine warme, einladende Atmosphäre.

Herzstück des Hauses ist die Küche im Landhausstil mit hellen Fronten, Holzarbeitsplatte, Vitrinenschrank und Backofen. Ein besonderes Highlight ist der traditionelle Holzherd: Er beheizt das gesamte Haus und lädt zum Kochen wie früher ein. Als Ergänzung steht eine Infrarotheizung zur Verfügung. Direkt anschließend liegt ein gemütlicher Essbereich.

Im Dachgeschoss erwartet Sie ein stimmungsvolles Schlafzimmer unter offenem Dachstuhl. Die markanten Holzbalken, die warm getönten Wände und ein historischer gusseiserner Kamin machen diesen Raum zu einem ganz besonderen Rückzugsort.

Das Badezimmer ist hell und gepflegt. Es verfügt über eine Dusche, ein WC, ein Waschbecken und eine weiße Wandvertäfelung im Landhausstil. Ein Fenster mit Blick ins Grüne bringt Tageslicht und frische Luft herein.

Der großzügige Garten bietet viel Raum zum Genießen: eine Rasenfläche vor dem Haus, einen Sitzbereich für gemeinsame Mahlzeiten im Freien, Hochbeete für alle, die gerne selbst anbauen, und ein Gartenhäuschen als zusätzlichen Stauraum.

Ein besonderes Extra: Die originalen Antikmöbel aus dem 19. Jahrhundert können auf Wunsch übernommen werden. Der Preis dafür ist mit den Eigentümern verhandelbar. Ob als Hauptwohnsitz, Wochenendrefugium oder Ferienhaus in der beliebten Wörthersee-Region, dieses Haus begeistert alle, die Natur, Ruhe und ein Zuhause mit Seele suchen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der

angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <2.500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <2.500m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap