Ankommen und wohlfühlen – Großzügiges Familienhaus mit Wohlfühlcharakter!



Objektnummer: 8257/449

Eine Immobilie von Wohnimpuls Immostudio e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Auweg
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8225 Pöllau
Baujahr:	2002
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	211,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	3
Stellplätze:	6
Keller:	120,58 m²
Heizwärmebedarf:	C 36,47 kWh / m² * a
Kaufpreis:	649.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Anita Pavic

Wohnimpuls Immostudio e.U.
Sternäckerweg 44b/2/4

WOHNIMPULS

IMMOSTUDIO

































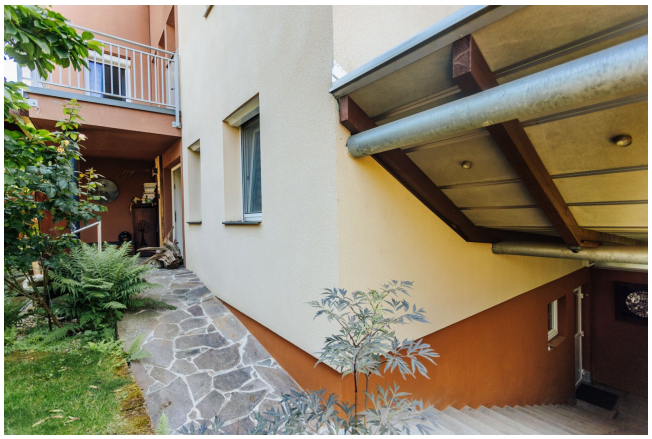









Wir sind eine Familie
Sind füreinander da
UNSERE SONNE SCHEINT
Lachen gegen Tränen
HALTEN ZUSAMMEN
TRÄGEN UNSERE SORGEN























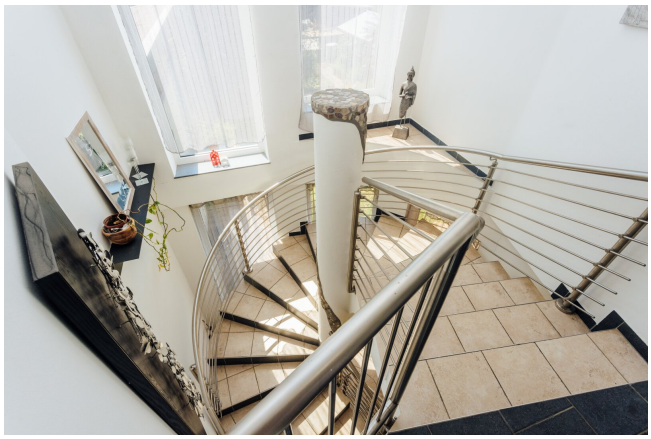







































POLLAD
EINRAHM








Audi
PORSCHE


Audi




Audi












RELAX








Glück
den Wind
die Segel
Heimat








PRIDE







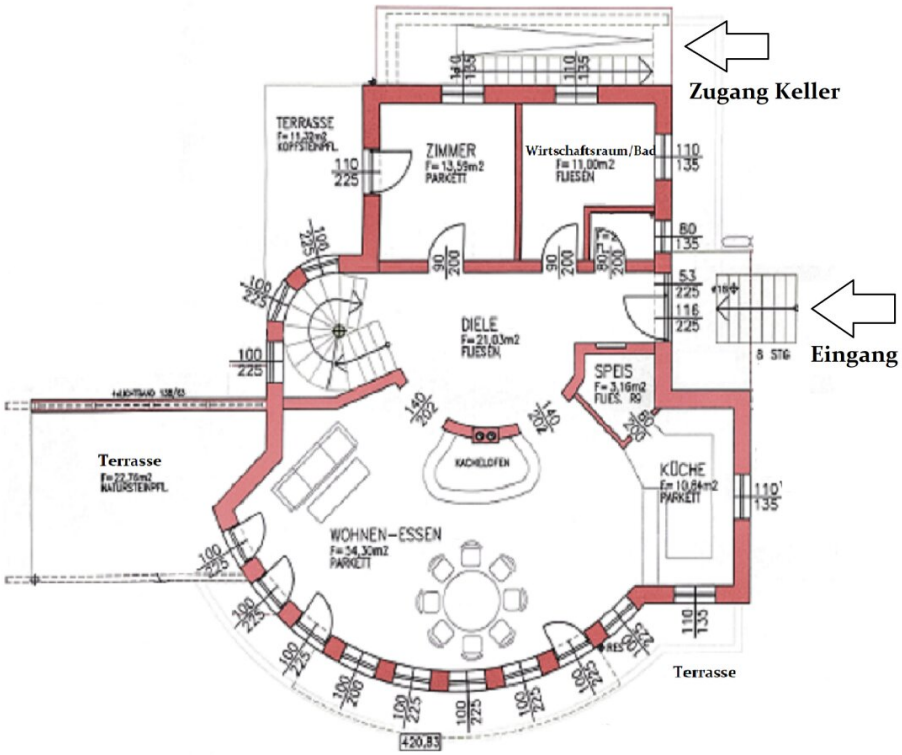




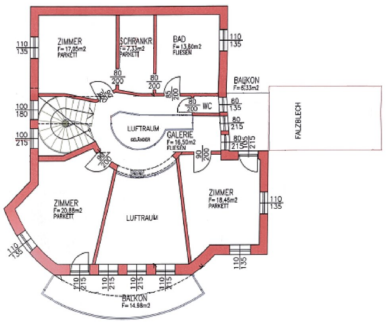




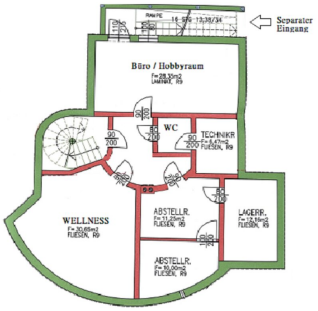
ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS

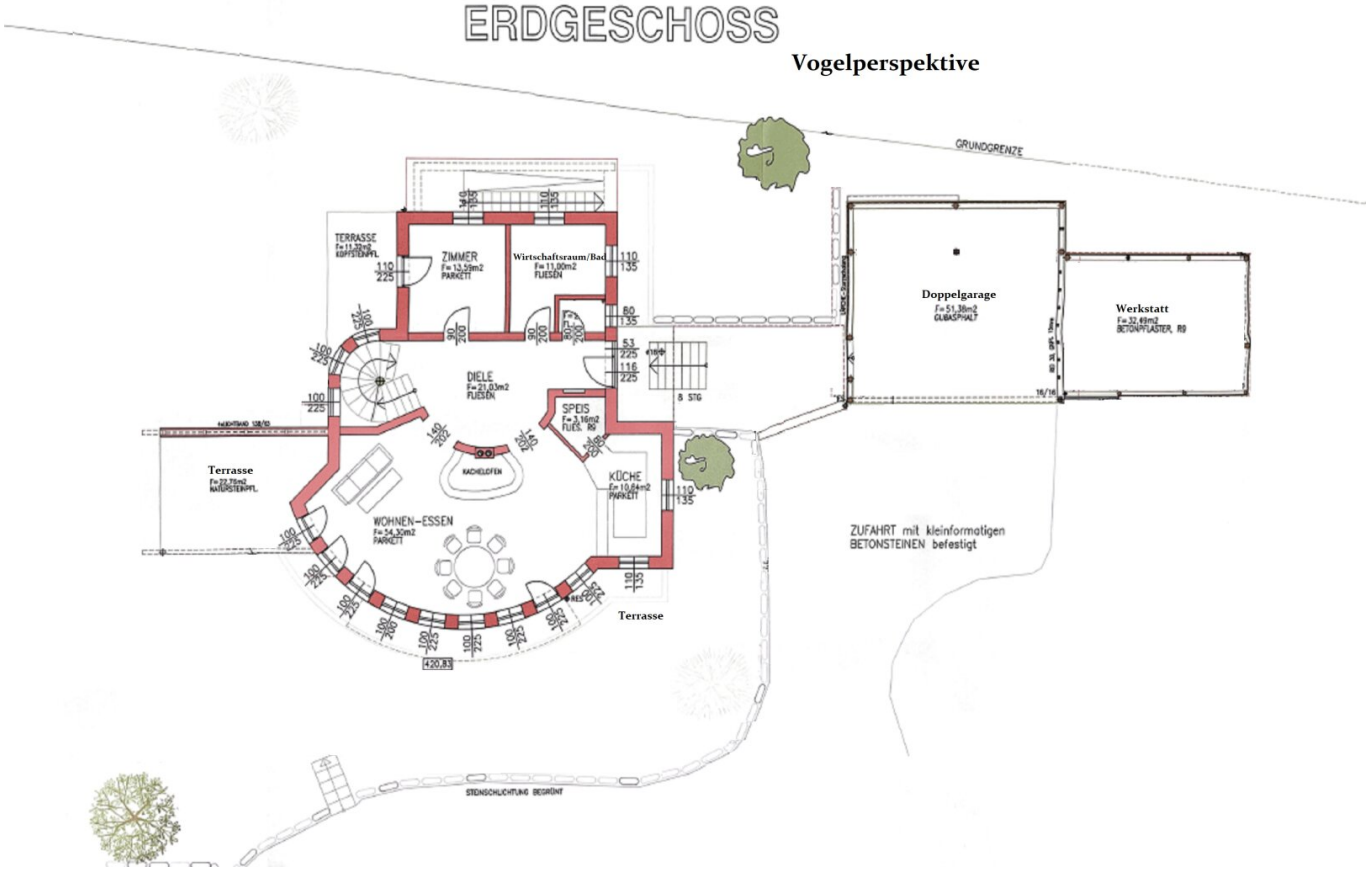


KELLERGESCHOSS



ERDGESCHOSS

Vogelperspektive



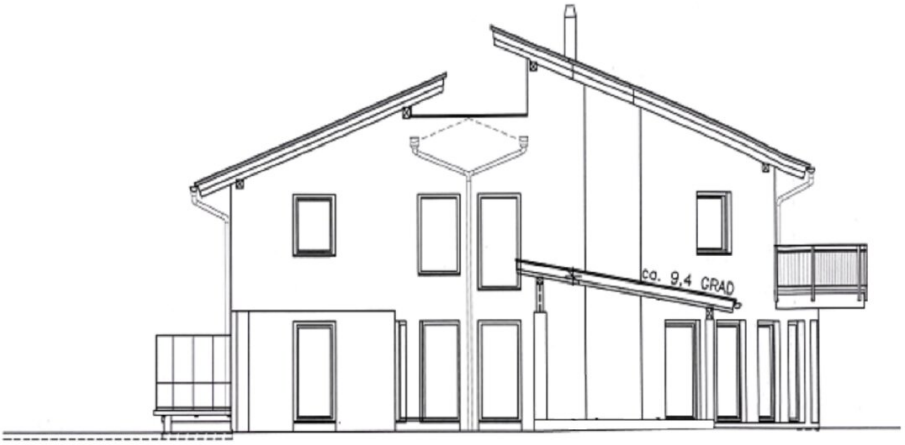
NORDOSTANSICHT



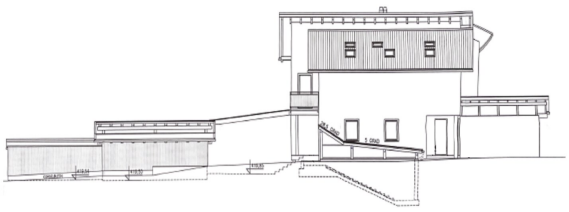
SUEDOSTANSICHT



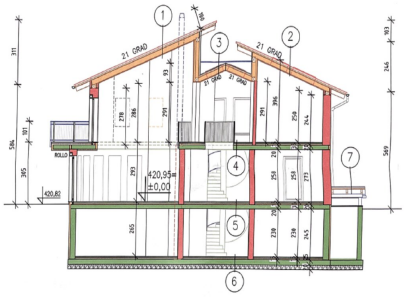
SUEDWESTANSICHT



NORDWESTANSICHT



SCHNITT A - A



Objektbeschreibung

In ruhiger, zentraler und äußerst beliebter Wohnlage von Pöllau bei Hartberg, erwartet Sie dieses einzigartige, im Jahr 2002 in hochwertiger Massivbauweise errichtete Einfamilienhaus. Auf einem großzügigen Grundstück mit **1.790 m²** vereint diese Liegenschaft rund **211 m² Wohnfläche** sowie zusätzlich ca. **120 m² vielseitig nutzbare Kellerfläche** zu einem einzigartigen Wohnensemble mit Wohlfühlcharakter.

Bereits die liebevoll gestaltete Gartenanlage macht diese Immobilie zu etwas ganz Besonderem. Eine harmonisch abgestimmte Vielfalt an Bäumen, Sträuchern und saisonalen Blumen schafft das ganze Jahr über eine Atmosphäre der Ruhe und Erholung. Ob der einladende Vorgarten oder der hintere Gartenbereich mit großzügigem Gemüsegarten, Kräuterbeeten und Gewächshaus – hier finden Hobbygärtner ideale Bedingungen, um ihre Leidenschaft auszuleben. Selbst die vorhandenen Hühner können auf Wunsch übernommen werden und sorgen täglich für frische Eier.

Beim Betreten des Hauses beeindruckt der großzügige Eingangsbereich mit seinem offenen Luftraum bis ins Obergeschoss und vermittelt ein angenehmes Gefühl von Weite und Eleganz.

Das Herzstück des Hauses bildet der rund **65 m² große, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich**. Die beeindruckende Raumhöhe bis zum Giebel schafft ein außergewöhnliches Wohngefühl und verleiht diesem Bereich ein ganz besonderes Flair. Große Fensterflächen holen die Natur ins Haus und sorgen für ein helles, freundliches Ambiente.

Die angrenzende Küche überzeugt mit einer großzügigen Kochinsel, viel Arbeitsfläche und Stauraum sowie einer praktischen Speis und erfüllt sämtliche Ansprüche an modernes Wohnen.

Vom Wohnbereich gelangen Sie auf zwei optimal ausgerichtete Terrassen. Genießen Sie Ihr Frühstück auf der ostseitigen Terrasse in der Morgensonne oder verbringen Sie entspannte Stunden auf der gemütlich überdachten Südwest-Terrasse, die an warmen Sommertagen angenehmen Schatten bietet.

Das rund **116 m² große Erdgeschoss** bietet neben dem großzügigen Wohnbereich ein weiteres Zimmer mit ca. **14 m²**, das sich ideal als Gästezimmer oder Büro eignet. Ergänzt wird diese Ebene durch ein separates WC sowie ein Badezimmer, das derzeit als praktischer Wirtschaftsraum genutzt wird.

Im rund **95 m² großen Obergeschoss** befinden sich drei weitere großzügige Schlafzimmer mit Wohnflächen zwischen etwa **17 und 21 m²** und beeindruckenden Raumhöhen. Ergänzt wird diese Etage durch einen begehbaren Schrankraum, ein separates WC sowie ein exklusives Badezimmer mit Eckbadewanne, großzügiger XL-Regendusche, Sprossenheizkörper, Doppelwaschbecken und einem herrlichen Ausblick auf die Wallfahrtskirche Pöllauberg.

Auch das rund **120 m² große Kellergeschoss** überzeugt mit zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten. Neben einem einladenden Vorraum verfügt diese Ebene über einen Büro- bzw. Hobbyraum mit separatem Außenzugang – ideal für Homeoffice oder ein eigenes Gewerbe. Ein stilvoll gestalteter Wellnessbereich mit Dampfsauna, Dusche und indirekter Beleuchtung lädt zum Entspannen ein. Darüber hinaus stehen ein Technikraum sowie drei weitere Räume zur Verfügung, die sich hervorragend als kleiner Fitnessraum, Hobbybereich oder großzügige Lagerflächen nutzen lassen.

Technisch präsentiert sich die Immobilie bestens ausgestattet. Mithilfe eines **lokalen Bussystems** können Sie vollkommen komfortabel, elektrische Geräte steuern. Beheizt wird das Haus mittels Fernwärme über eine Kombination aus Fußbodenheizung und Heizkörpern und eine **5 kWp Photovoltaikanlage** unterstützt die energieeffiziente Stromversorgung. Zudem steht Ihnen für die Gartenbewässerung ein **1.000-Liter-Regenwassertank** zur Verfügung.

Für Ihre Fahrzeuge befindet sich im Außenbereich ein auf drei Seiten geschlossenes Doppelcarport und im Freien stehen weitere großzügige Flächen für Familienangehörige und Besucher bereit. An das Doppelcarport grenzt im Weiteren eine hervorragend ausgestattete Werkstatt mit angrenzendem Lagerraum – ein echtes Highlight für Handwerker, Bastler oder Heimwerker.

Diese außergewöhnliche Liegenschaft verbindet großzügiges Wohnen, hochwertige Ausstattung, eine traumhafte Gartenlandschaft und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten zu einem Zuhause, das höchsten Wohnansprüchen gerecht wird. Ein Ort zum Wohlfühlen – für Familien, Naturliebhaber und alle, die das Besondere suchen.

Vereinbaren Sie gleich Ihren unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser interessanten Liegenschaft!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Klinik <500m
Apotheke <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <750m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <250m

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

Verkehr
Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap