

**Das Paradies!!! Haus, Pool, Garage und viele
Nebenräumen**



Objektnummer: 397

Eine Immobilie von KBM Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3462 Hippersdorf
Baujahr:	2007
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	207,69 m²
Zimmer:	6,50
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	495.000,00 €
Provisionsangabe:	

17.820,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Kathi Brandstetter-Mszyca

KBM Immo GmbH
Rosenfeldstraße 92
3430 Frauenhofen

H +43 664 54 81 966

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein sehr gepflegtes Haus mit ca. 207m² Wohnfläche unterteilt in 6,5 Zimmer, 2 Bäder, ein WC und eine Küche. Außerdem gibt es eine ca. 38m² große Terrasse und einen großen Poolbereich von welchem man einen Blick ins Grüne hat. Der komplette Außenbereich wurde 2018 auf Vordermann gebracht und wurde stets gepflegt. Weiters gibt es noch einen überdachten Outdoor-Essbereich mit angrenzenden Weinkeller, eine Einlegerwohnung welche im Moment als Abstellbereich benutzt wird und ein Presshaus mit einem weiteren Weinkeller. Das Presshaus müsste man ein bisschen sanieren jedoch wurde ein Wasseranschluss bereits dort hin verlegt und ausgemalt wurde ebenfalls ein Teil. Auch ein ca. 12m² großes Gartenhäuschen ist vorhanden in dem die Wärmepumpe für das Warmwasser steht und gleichzeitig als Hobby-Werkstatt verwendet wird.

Nun kommen wir zur Aufteilung des Hauses. Der Eingang führt in einen sehr geräumigen Vorraum, von dort aus teilt sich das Haus auf zwei Seiten auf. Gegenüber vom Vorraum befindet sich das erste Badezimmer in dem es sich super in der Badewanne mit Fernseher gegenüber, entspannen lässt. Wenn man nun vom Vorraum aus nach rechts geht, kommt man in einen Raum welcher im Moment als Hauswirtschaftsraum verwendet wird. Von dort aus ist ebenfalls das WC begehbar und das zweite Badezimmer mit Dusche.

Wenn man vom Vorraum aus nach links geht, kommt man als erstes in die helle Küche mit ausreichend Arbeitsfläche. Als nächstes geht es in das gemütliche Esszimmer welches durch einen bogenförmigen Durchgang mit der Küche verbunden ist, so ist man nicht ganz getrennt vom Essbereich aber ist trotzdem genug abgeschirmt um sich aufs Kochen zu konzentrieren. Vom Esszimmer geht es nun über zwei kleine Stufen weiter in das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit einer großen maßangefertigten Couch und einem Ausgang auf die knapp 40m² große Terrasse welche durch ein Vordach sonnengeschützt ist. Auch ein Schwedenofen findet im Wohnzimmer seinen Platz und lässt das Haus, welches ohnehin durch die vielen Holzakzente kuschlig und warm wirkt, im Winter noch kuschlicher und wärmer werden lässt.

Das Obergeschoss ist durch zwei Aufgänge begehbar, der Erste führt vom Wohnzimmer in einen kleinen Vorraum, welcher wiederum rechts in das Hauptschlafzimmer und links in das zweite Schlafzimmer. Das Hauptschlafzimmer sieht durch seine hohen Decken und der indirekten Beleuchtung hinter dem Bett schon fast majestätisch aus. Außerdem gibt es noch einen Schrankraum welcher es noch ein bisschen luxuriöser werden lässt. Die Dachschrägen im zweiten Schlafzimmer und lassen es noch heimeliger wirken. Der zweite Aufgang führt vom Hauswirtschaftsraum in das dritte Schlafzimmer. Vom dritten Schlafzimmer kommt man in einen Raum, welcher ebenfalls vom zweiten Schlafzimmer aus begehbar ist. Im Moment wird er als gemeinsamer Schrank-/Ankleideraum verwendet. Im gesamten OG gibt es Innenrollläden und im Hauptschlafzimmer sind durch die hohen Decken, die Rollläden elektrisch.

Bei jeweils beiden Stiegenaufgängen gibt es Klimaanlage, so hat man auch im Sommer eine

angenehme Temperatur im Eigenheim. Im Winter wird das Haus mit einer Öl-Zentralheizung beheizt. Der Brenner der Ölheizung wurde im Jahr 2019 erneuert und die Tanks haben ein Volumen von 2000 Liter.

Ein Highlight des Hauses ist auf jeden Fall die überdachte Terrasse und der daran angrenzende Poolbereich. Durch den Steinboden im gesamten Poolbereich sieht das Areal nicht nur wunderschön sondern auch sehr edel aus. Vom Poolbereich kommt man über Stiegen in den Garten, welcher durch einen Rasenmäroboter immer schön gestutzt bleibt. Eine Sprinkleranlage ist ebenfalls im Garten vorhanden, sodass man fast überhaupt keine Arbeit mehr hat. Gegenüber vom Poolbereich ist der ebenfalls überdachte Outdoor-Essbereich mit anschließendem Weinkeller, der zu einem entspannenden Abendessen nach einem anstrengenden Arbeitstag einlädt. Ebenfalls vom Garten aus kommt man in die kleine Einlegerwohnung. Diese wird im Moment als Abstellbereich genutzt. Die Wohnung ist beheizt, würde aber für einen Einzug teilweise noch saniert gehören. Ansonsten gibt es auch ein Badezimmer, ein WC und zwei weitere Zimmer in der Wohnung. Daneben liegt das Presshaus welches sich zu mit einem kleinen bisschen Arbeit zu einem super Party-Keller machen lässt. Außerdem gibt es hier einen weiteren Weinkeller. Neben dem Presshaus liegt noch ein kleiner alter Hühnerstall welcher gerade nicht genutzt wird. Weiters gibt es ein Gartenhäuschen in dem die Vaillant Wärmepumpe für das Warmwasser untergebracht ist. Der andere Teil des Gartens wurde mit Steinen versähen und verursacht somit keine extra Arbeit und ist trotzdem sehr schön anzusehen.

Die Garage bietet Platz für zwei Autos, Fahrräder und auch noch einiges an Platz zum Lagern von Holz für den Schwedenofen.

Alles in allem bekommen Sie hier ein wunderschönes Haus mit viel Platz und vielen Möglichkeiten, in das sehr viel Liebe zum Detail hineingesteckt wurde.

Weitere Immobilien finden Sie auf unserer Homepage unter www.kbmimmo.at.

Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eine eigene Haftung ist ausgeschlossen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m

Apotheke <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m

Kindergarten <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <5.500m

Sonstige

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <2.000m

Polizei <5.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap