

## **Besondere Villa in Aufhausen – Hallenbad, Kitzsteinhorn-Blick & 4.500 m² Gartenidylle**



**Objektnummer: 6019/97**

**Eine Immobilie von Immoteam 21 GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5721 Piesendorf
<b>Baujahr:</b>	1978
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	413,14 m²
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	200,92 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 78,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,99
<b>Kaufpreis:</b>	2.750.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Kerstin Desalla

DESALLA House & Home GmbH  
Kitzsteinhornstraße 43  
5700 Zell am See

H +43 650 4868207

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



























## Objektbeschreibung

- Grundstück: ca. 4.467 m<sup>2</sup> (Verbaubare Fläche: ca. 4.117 m<sup>2</sup>)
- Wohnfläche: ca. 413 m<sup>2</sup>
- 6 Zimmer, 4 Bäder, 3 WCs
- Großes, privates Hallenbad (ganzjährig nutzbar)
- Großzügige Garage + Außenstellplätze
- Umfassend saniert (2022) und sofort bezugsfertig
- Heizung: Fußboden-/Zentralheizung (Pellets)
- Absolute Ruhelage mit Südausrichtung und Panoramablick

### Raumaufteilung & Ausstattung (Zusammenfassung)

**Wohnbereich & Zimmer:** Das Haus bietet auf rund 413 m<sup>2</sup> Wohnfläche großzügigen Platz für Gesellschaft und Rückzug, aufgeteilt auf 6 Zimmer, 4 Bäder und 3 WCs .

**Wellness:** Das Herzstück des Anwesens ist das große private Hallenbad, das Sommer wie Winter für Entspannung und Sport sorgt.

**Außenbereich:** Ein ca. 4.500 m<sup>2</sup> großes, voll erschlossenes Grundstück mit Terrasse (ca. 46 m<sup>2</sup>) und Balkon (ca. 42 m<sup>2</sup>) eröffnet Raum für Visionen und garantiert Privatsphäre .

**Zustand:** Die Immobilie wurde 2022 saniert und präsentiert sich in modernem, gepflegtem Zustand.

**Kaufpreis:** 2.750.000,00 €



## **Fazit**

Dieses Anwesen vereint vieles, was heute kaum noch zu finden ist: Großzügigkeit, Natur, Privatsphäre und Lebensqualität auf höchstem Niveau. Mit seinem unverbaubaren Ausblick und dem eigenen Hallenbad ist es ein perfektes Zuhause für Naturliebhaber und anspruchsvolle Käufer, die nicht nur wohnen, sondern leben möchten.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m

Apotheke <2.000m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Polizei <3.000m

Post <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap