

**Zwei/Dreifamilienhaus, Nebengebäude und
Garagengebäude mit Wohnung, voll unterkellert**



Objektnummer: 11058

**Eine Immobilie von wohn4you Immobilien Bacher & Steininger
Immobilienmakler KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8940 Pyhrn
Baujahr:	1973
Alter:	Neubau
Zimmer:	9
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	10
Heizwärmebedarf:	C 94,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,22
Kaufpreis:	873.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Hans Jürgen Bacher

wohn4you Immobilien Bacher & Steininger Immobilienmakler KG
Hauptstraße 3
8940 Liezen

T +43 3612 25080

H +43 676 49 756 73
F +43 3612 25081

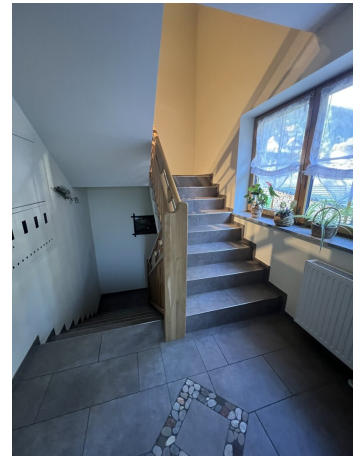
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

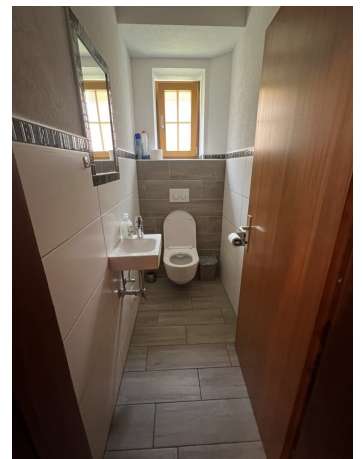


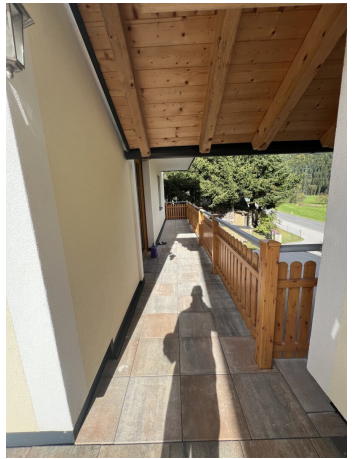
termin zur



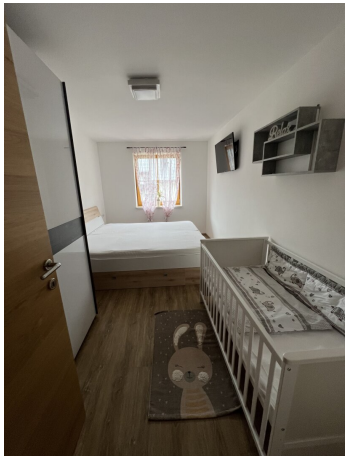




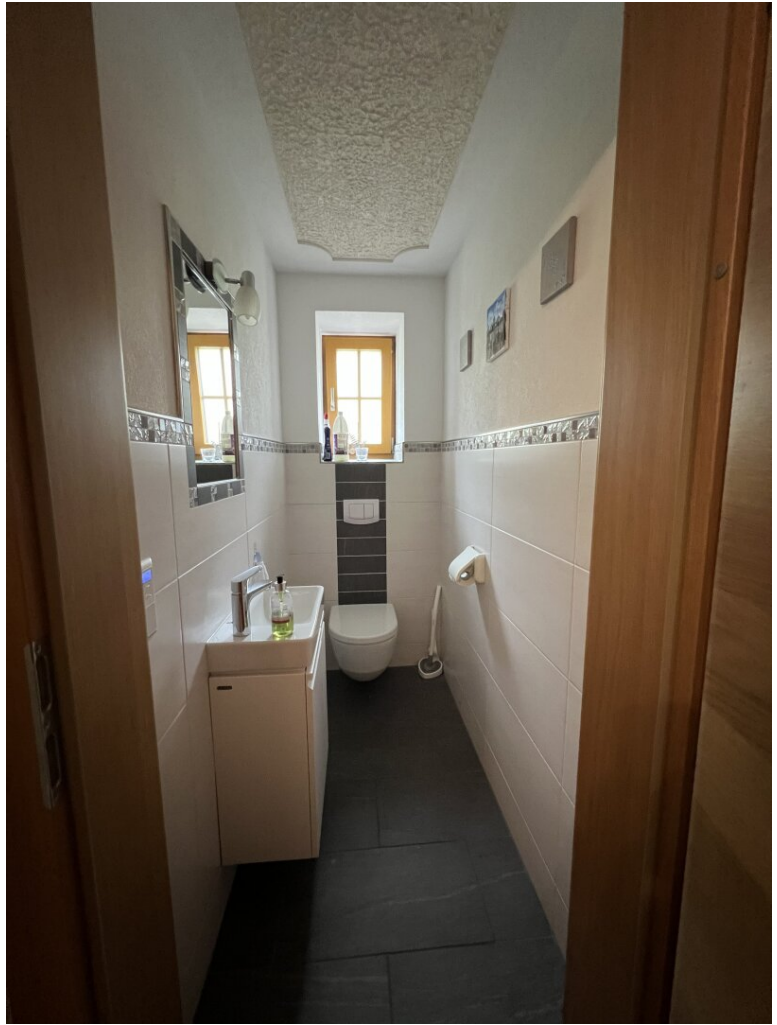


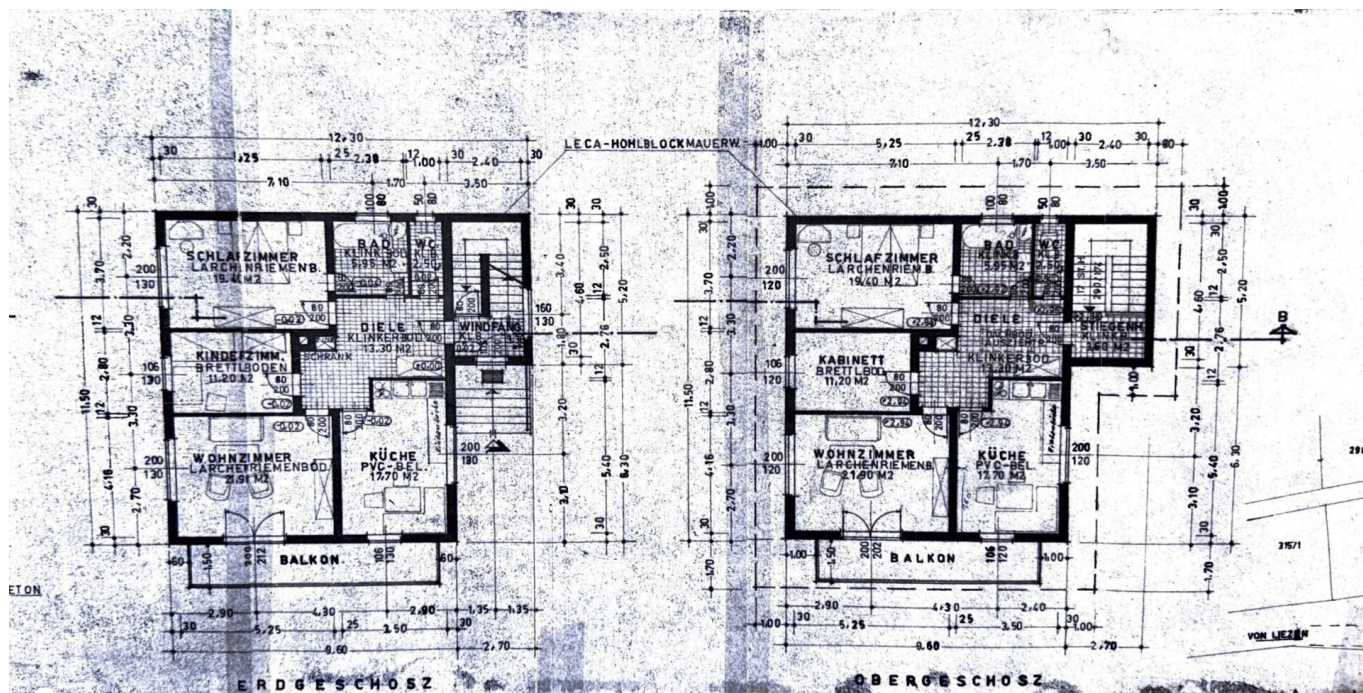


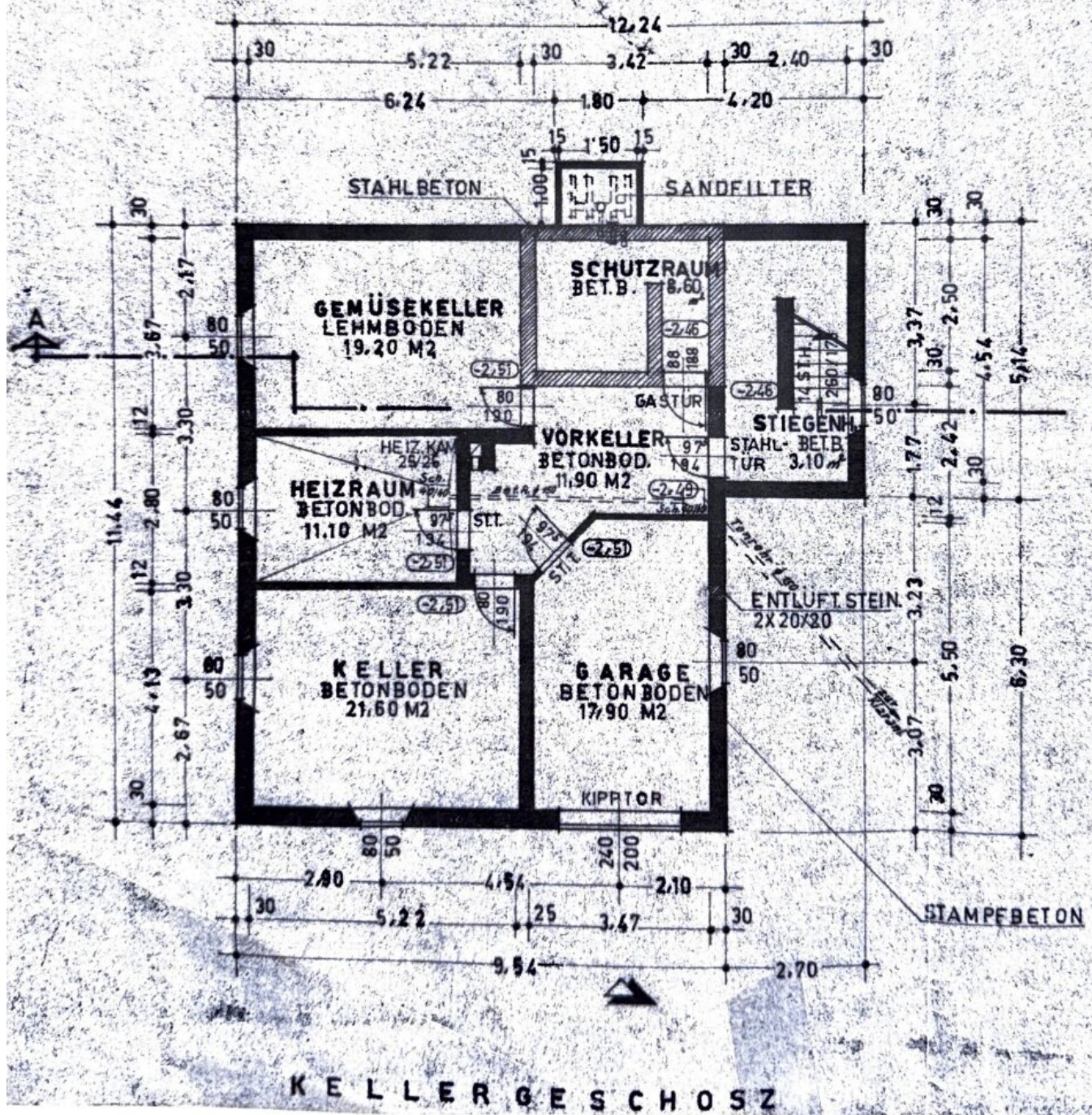


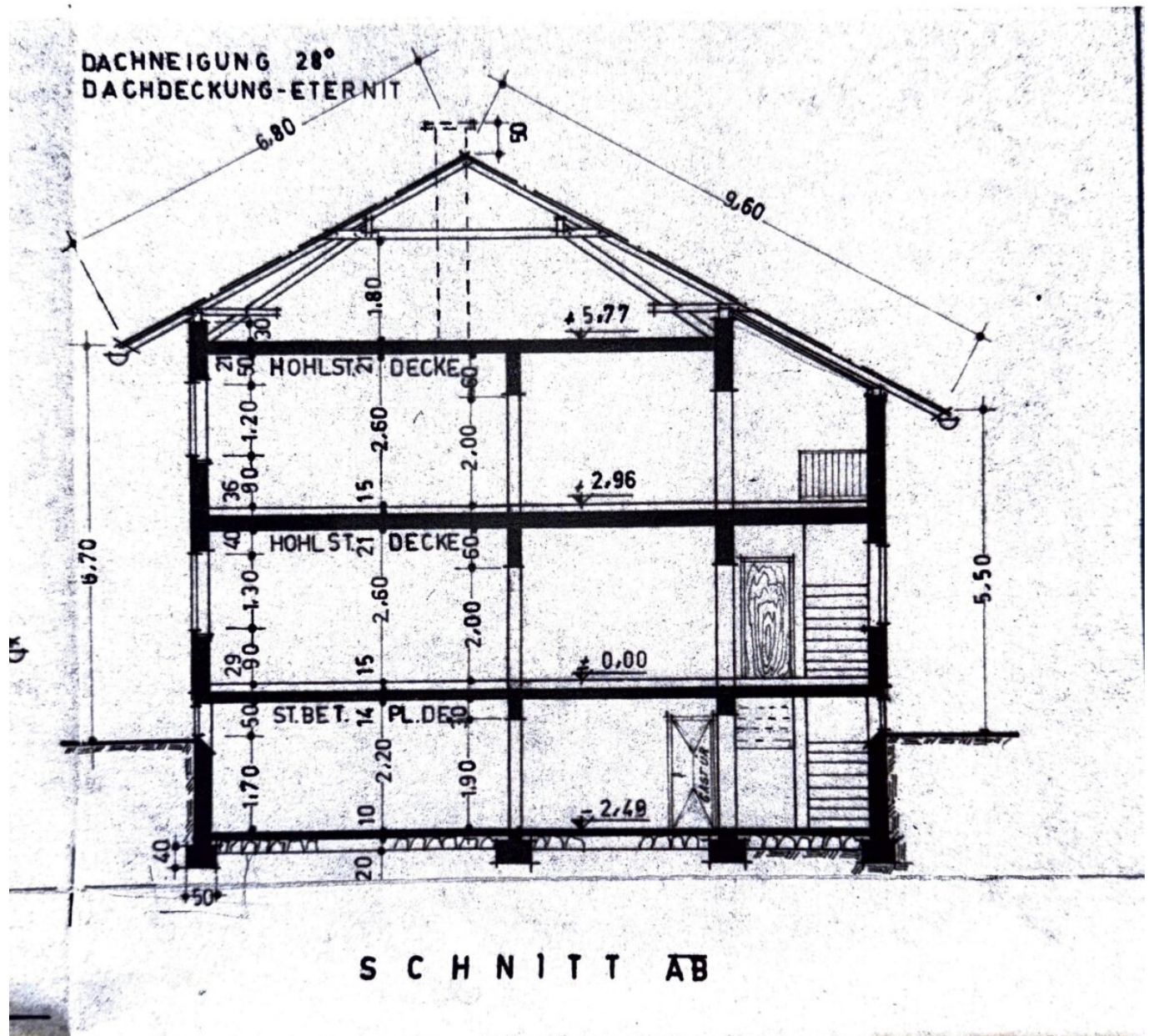


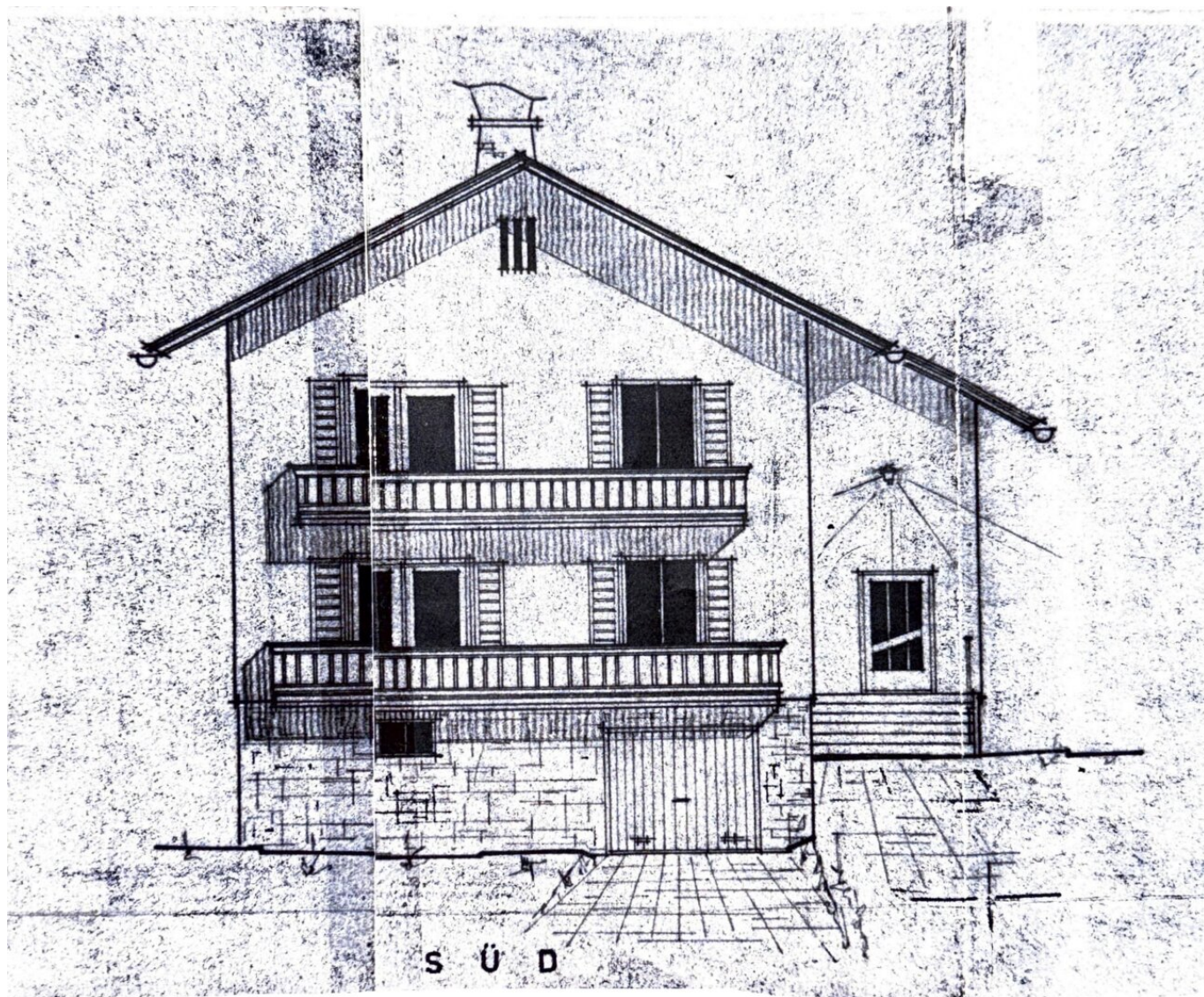


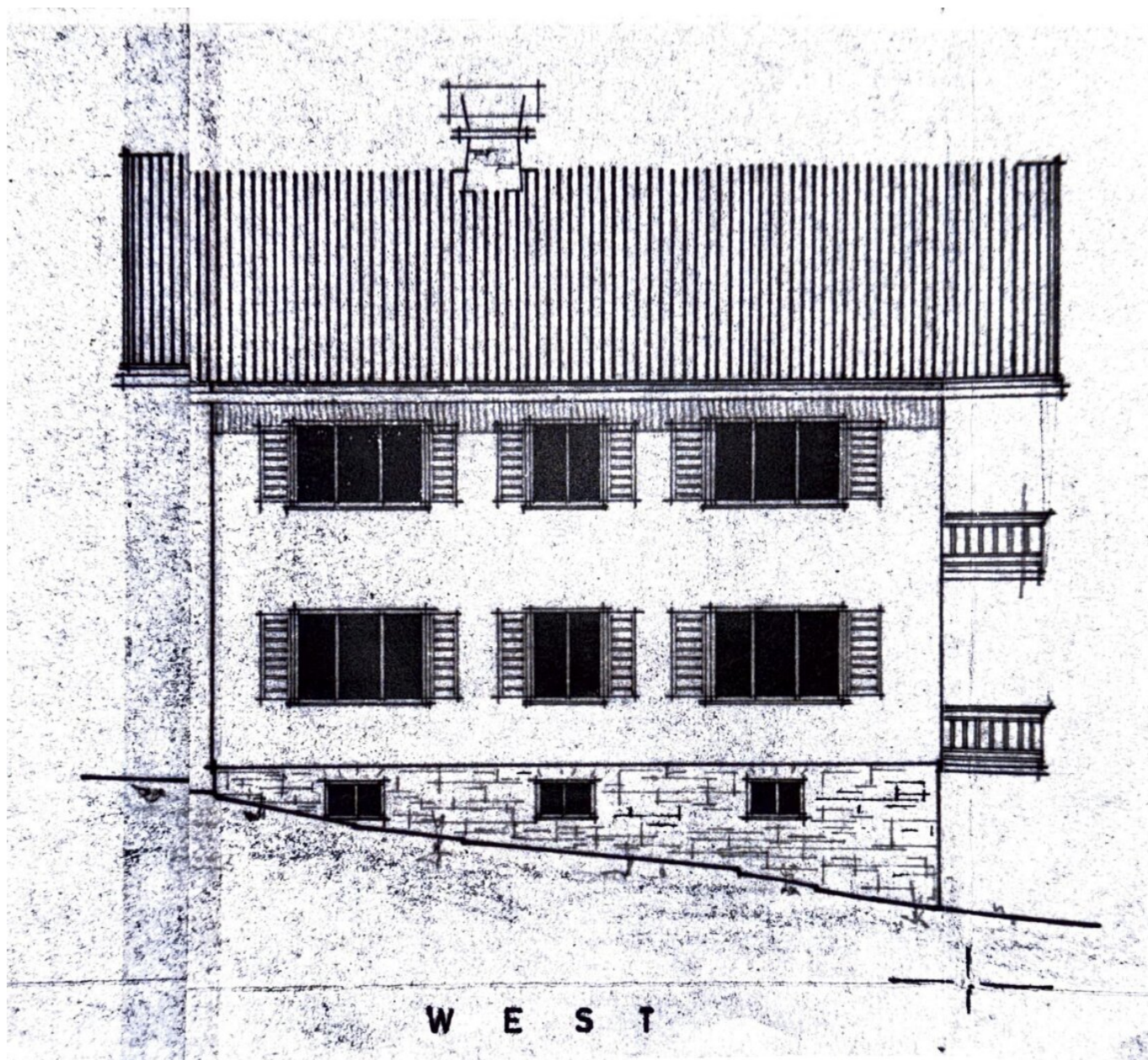












20.10.12. vorgelegen
wurde --- genehmigt.

bezieht sich der Bescheid

3.11.1970

Za

Ia-Ba-153-9-C-141/1970

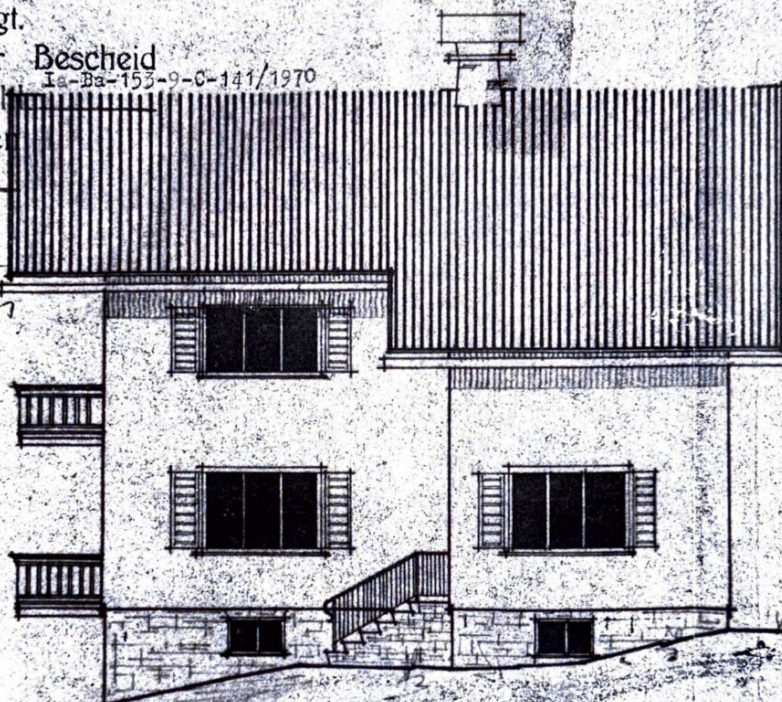
Stadamt Liezen

am

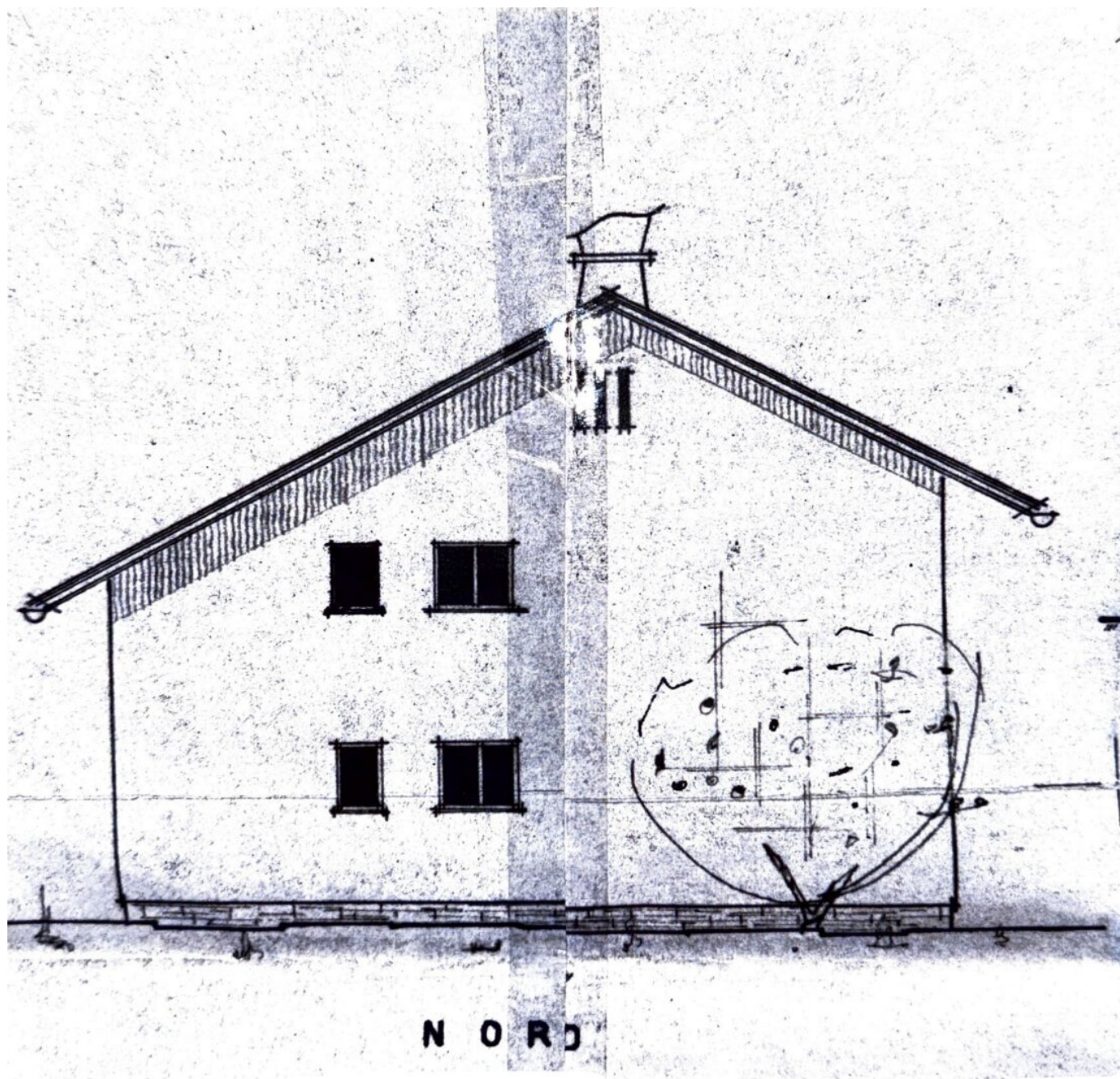
4.11.1970

Der Bürgermeister:

Johann Voglhuber
Johann Voglhuber

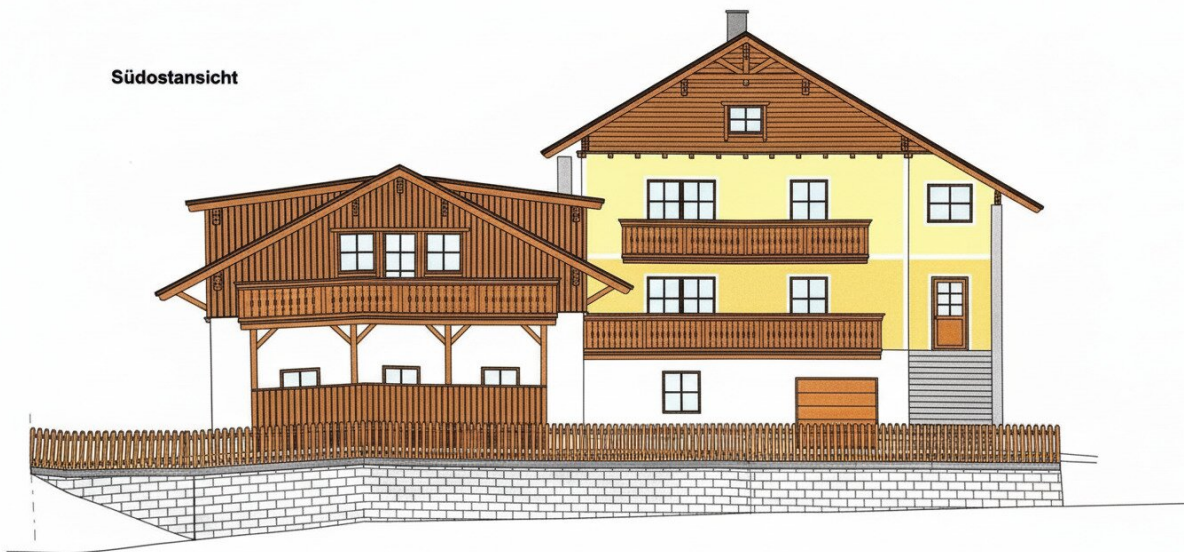


O S T

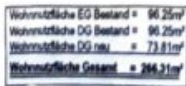


N O R D

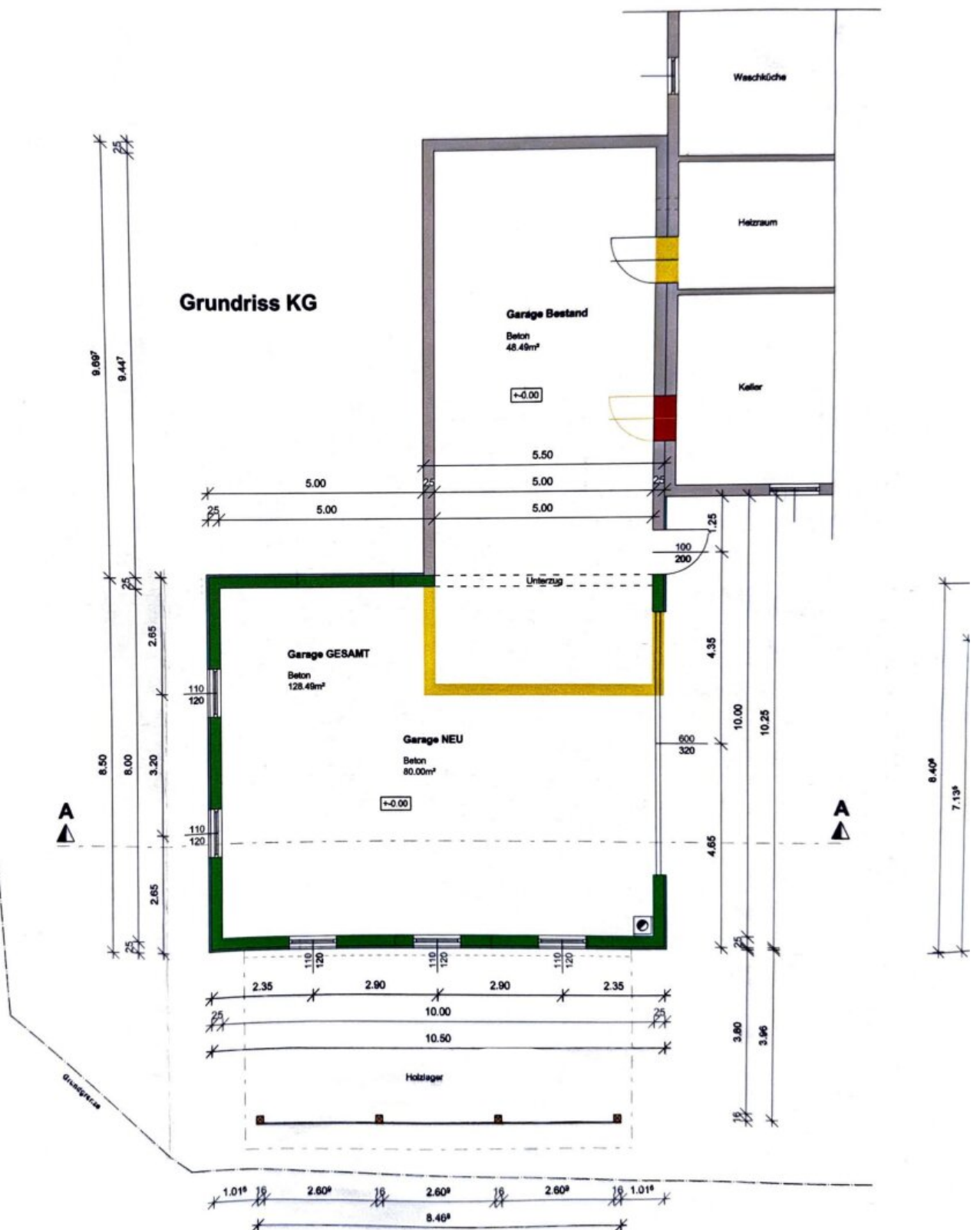
Südostansicht



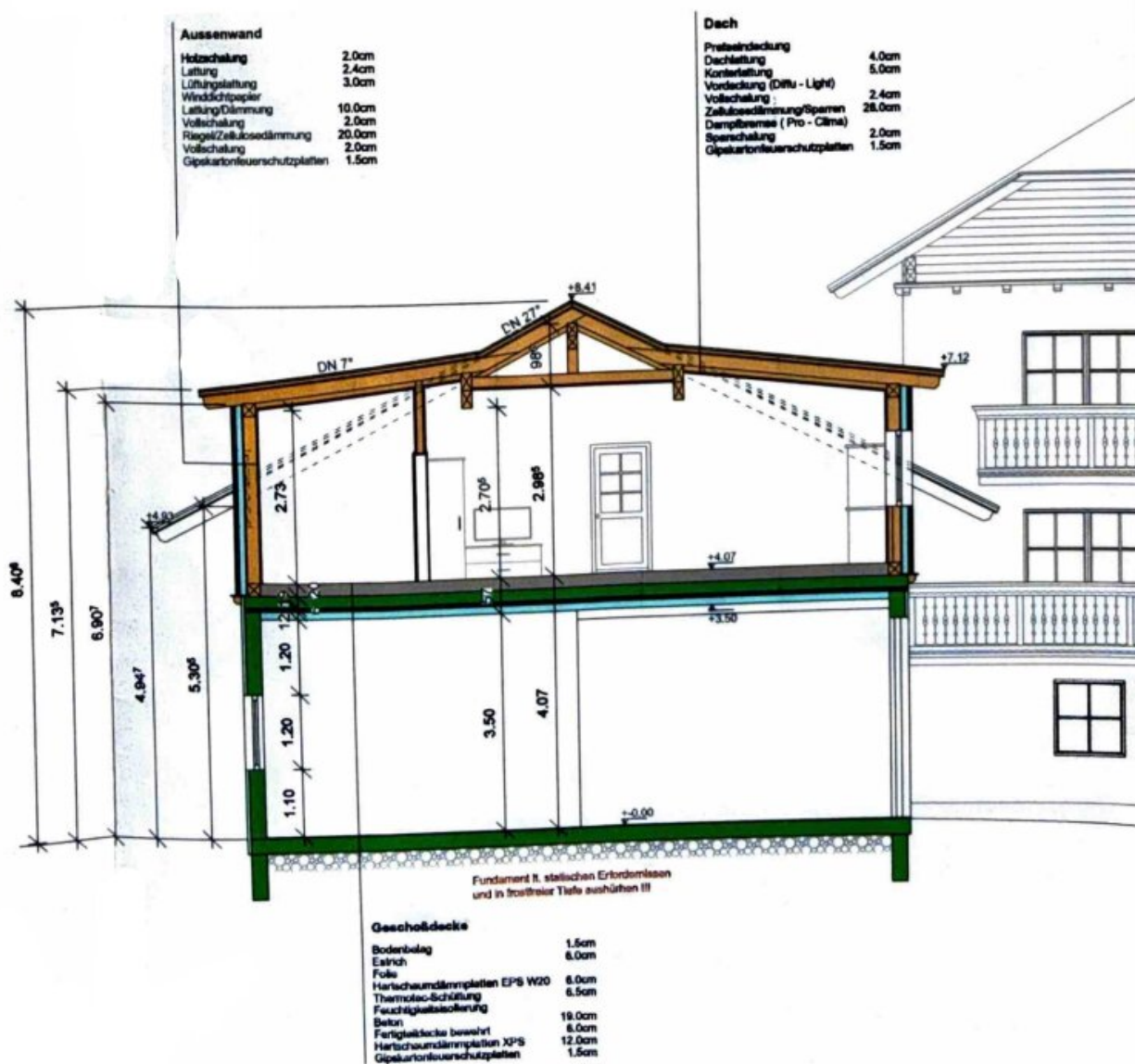
Grundriss DG



Grundriss KG



Schnitt A-A



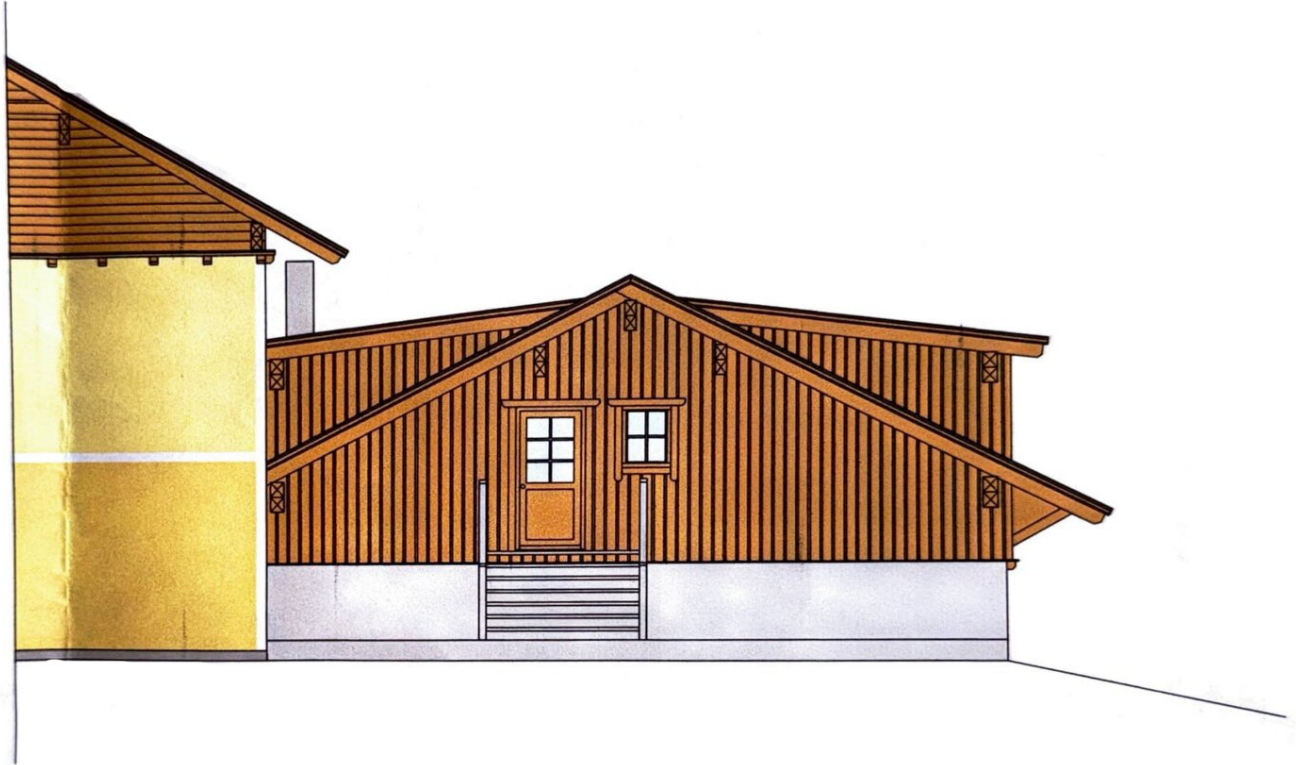
Südwestansicht



Nordostansicht



Nordwestansicht



Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Wir präsentieren Ihnen ein attraktives Mehrfamilienhaus in der Region **Liezen/Phyrn** in absolut sonniger Lage! Dieses gepflegte Anwesen bietet nicht nur großzügige Wohnflächen und moderne Annehmlichkeiten, sondern auch eine hervorragende Lage für Familien und Investoren.

Modernisierungen und Instandhaltungen

Das Mehrfamilienhaus wurde in den letzten Jahren umfassend modernisiert. Folgende Arbeiten wurden durchgeführt:

- **Vollwärmeschutz und Dach:** Der Vollwärmeschutz sowie das Dach (**Prefa**) wurden zwischen 2017 und 2019 neu gemacht. Diese Maßnahmen tragen zur optimalen Energieeffizienz und zum Schutz des Hauses bei.
- **Fröling Pelletsheizung:** Die Heizungsanlage wurde ca. 2017 neu installiert und basiert auf einem umweltfreundlichen System, das sowohl mit Pellets als auch mit Holzstückgut betrieben wird. Dies sorgt für eine nachhaltige Heizlösung und niedrigere Energiekosten.
- **Elektrik:** Die Elektroinstallation wurde zwischen 2015 und 2016 erneuert, was für die Sicherheit und den Komfort der Bewohner sorgt.
- **Fenster:** Die Fenster wurden 2016 neu eingebaut, was zur Verbesserung der Energieeffizienz und des Schallschutzes beiträgt.
- **Wasser und Kanal:** Diese Installationen sind ebenfalls neuwertig, was zukünftige Investitionen in diesen Bereichen minimiert.

Wohnflächenaufteilung

Das Mehrfamilienhaus verfügt insgesamt über **222 m² Wohnfläche**, die sich wie folgt aufteilt:

- **Hauptgebäude:** 2 Wohneinheiten je ca. 92 m² mit jeweils ostseitigem Balkon

Raumaufteilung: Diele, WC mit Fenster, Bad mit Dusche und Fenster, 2 Zimmer, Wohnzimmer mit Zugang zum ostseitigen Balkon, Küche mit Zugang zum ostseitigen Balkon

- **Wohnung über der Garage (Neubau 2019):** ca. 74 m² Wohnfläche und ca. 37 m² großer südseitigen Terrasse

Raumaufteilung: Vorraum, Bad mit Dusche und Fenster, WC mit Fenster, Wohn-Ess-Küchenbereich mit Zugang zur südseitigen Terrasse, 2 Zimmer, Abstellraum

Diese Aufteilung bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Wohnraum für die gesamte Familie oder zur Vermietung.

Heizung und Energieeffizienz

Die Heizungsanlage wurde in den Jahren **2017/2018** erneuert und basiert auf einem umweltfreundlichen System, das sowohl mit **Pellets** als auch mit **Holzstückgut** betrieben wird.

Außenbereich und Stellplätze

Das Anwesen besticht durch zwei schöne ostseitigen Balkone und eine großzügige südseitige Terrasse, die zum Entspannen und Verweilen einladen.

- **Garage:** 128 m² – ausreichend Platz für Fahrzeuge und Lagerung
- **Carport:** Platz für 1 Auto
- **Parkmöglichkeiten:** Insgesamt **10 Stellplätze** im Freien, ideal für Besucher oder zusätzliche Fahrzeuge

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über eine **eigene Quelle der Wassergenossenschaft**. Dies gewährleistet eine nachhaltige und unabhängige Wasserversorgung.

Nebengebäude

Zusätzlich zum Hauptgebäude steht ein **Nebengebäude** mit einer Fläche von **37 m²** zur

Verfügung. Dieses kann optimal für die Unterbringung von Maschinen, Werkzeugen oder als Lagerraum genutzt werden.

Besonderheiten der Ausstattung

Im Inneren des Hauses befinden sich **drei Tischherde**, von denen **zwei mit einem traditionellen Kachelofen** ausgestattet sind. Diese Details verleihen dem Haus nicht nur einen nostalgischen Charme, sondern sorgen auch für eine behagliche Atmosphäre.

Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung

[Langlaufloipen im Ortsteil Pyhrn](#)

Die Wohneinheiten befinden sich in **unmittelbarer Nähe** der Langlaufloipen. Diese bieten hervorragende Bedingungen für Langlaufbegeisterte und sind ideal für sportliche Aktivitäten in der winterlichen Landschaft.

Schi- und Wandergebiet Wurzeralm und Hinterstoder

Das [Schi- und Wandergebiet Wurzeralm](#) ist nur etwa 6 Autominuten entfernt und das Schi- und Wandergebiet [Hinterstoder](#) erreichen Sie in ca. 30 Autominuten. Dies macht das Skifahren, Snowboarden, Tourengehen sowie Wandern besonders bequem und ermöglicht es den Bewohnern, schnell dorthin zu gelangen.

Nähe zur Stadt Liezen

Die Stadt [Liezen](#), die nur ca. 4 Autominuten entfernt ist, bietet eine Vielzahl öffentlicher Einrichtungen. Dazu gehören:

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Supermärkte, Einzelhändler und lokale Märkte für alle täglichen Bedürfnisse.
- **Restaurants:** Eine Auswahl an gastronomischen Einrichtungen, die verschiedene kulinarische Angebote bereitstellen.
- **Ärzte und medizinische Versorgung:** Zugang zu verschiedenen medizinischen Einrichtungen und Fachärzten.
- **Schulen und Kindergärten:** Bildungseinrichtungen für Kinder aller Altersgruppen.

- **Ämter:** Behörden und Dienstleistungen für die Bürger.

Zweitwohnsitzfähigkeit

Ein weiterer wichtiger Vorteil dieser Immobilie ist, dass sie zweitwohnsitzfähig ist. Dies bedeutet, dass die Wohneinheiten auch als Ferienwohnungen oder Wochenendhäuser genutzt werden können, was sie besonders attraktiv für Käufer macht, die eine Kombination aus Freizeit und Wohnkomfort suchen.

Fazit

Dieses Mehrfamilienhaus in **Liezen/Phyrn** bietet eine hervorragende Kombination aus modernem Wohnkomfort und traditioneller Gemütlichkeit. Mit einer großzügigen Wohnfläche, einer umweltfreundlichen Heizung, vielfältigen Stellplätzen und einem gepflegten Zustand ist es sowohl für **Eigennutzer** als auch für **Investoren** eine attraktive Option. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von diesem einzigartigen Angebot zu überzeugen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.000m
Apotheke <4.000m
Klinik <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <4.000m
Kindergarten <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <4.000m
Bäckerei <4.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Geldautomat <4.000m
Bank <4.000m
Post <4.000m
Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap