

Ein- bzw Zweifamilienhaus mit Nebengebäude in idyllischer Lage



Objektnummer: 1137

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9111 Dürrenmoos
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	238,00 m ²
Zimmer:	9,50
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 124,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,63
Kaufpreis:	359.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



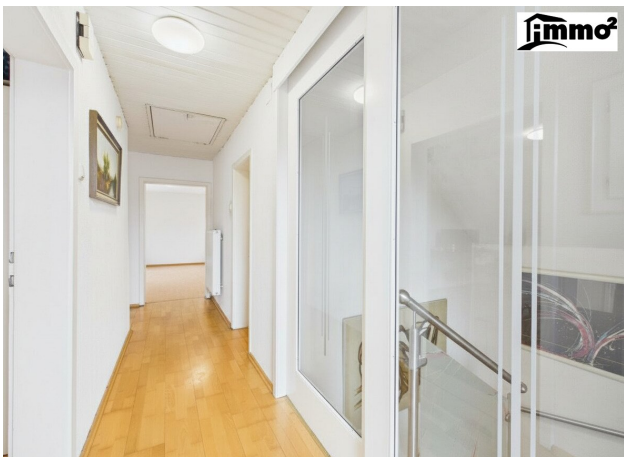
Daniela Wernigg

Immo Hoch2 GmbH.
Hauptstraße 160
9210 Pörschach am Wörthersee

imm²



imm²



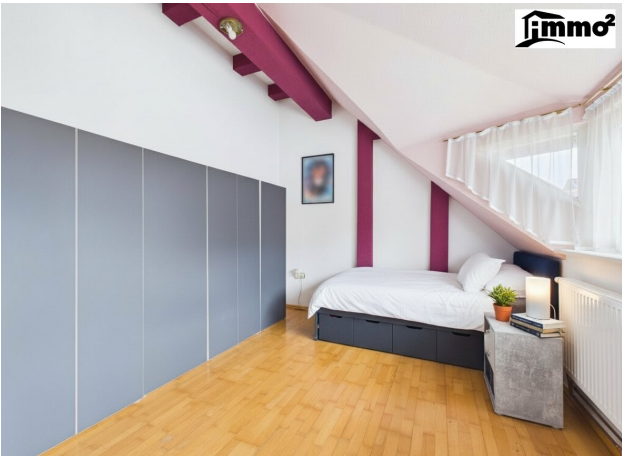
imm²



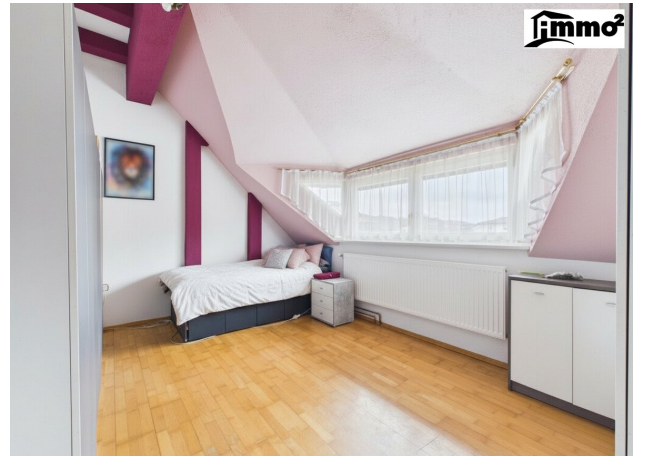
imm²

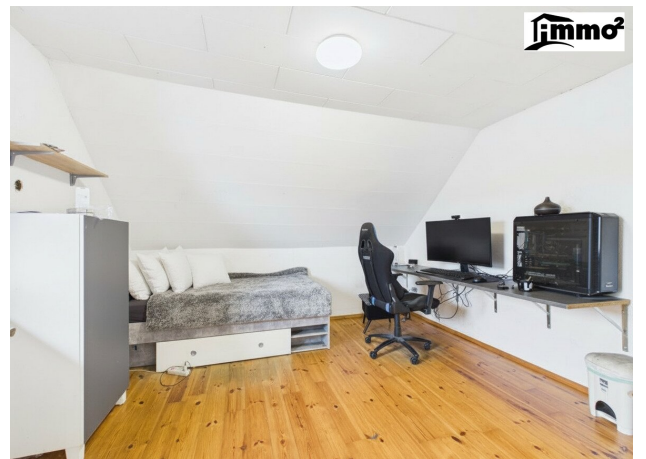


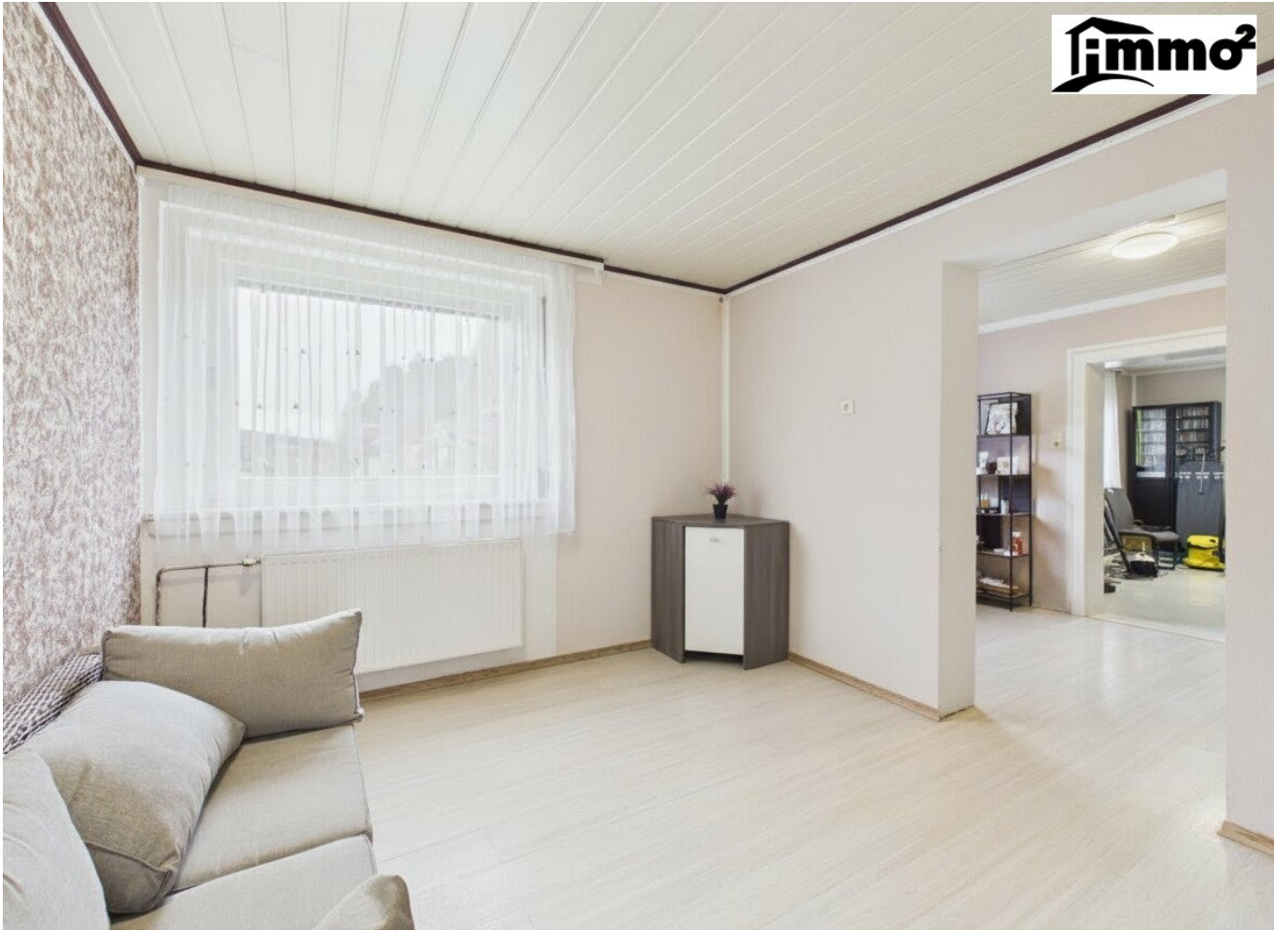
imm²

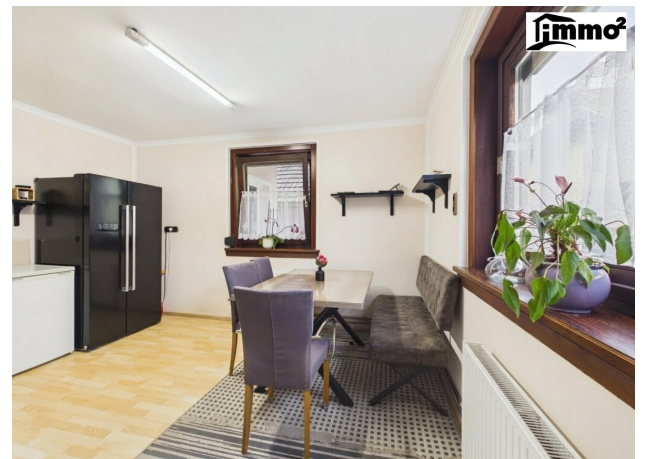
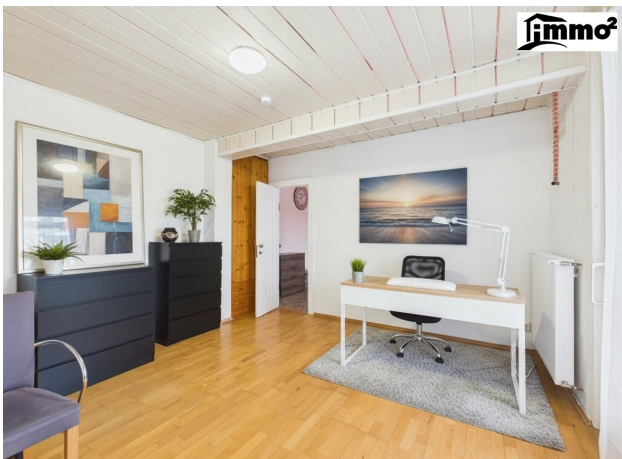


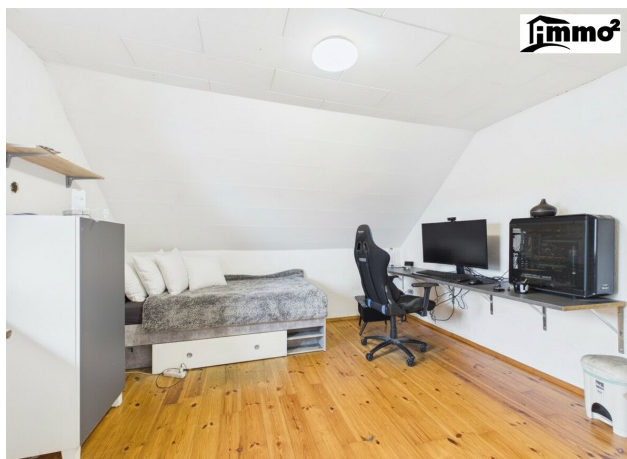
imm²











immò²

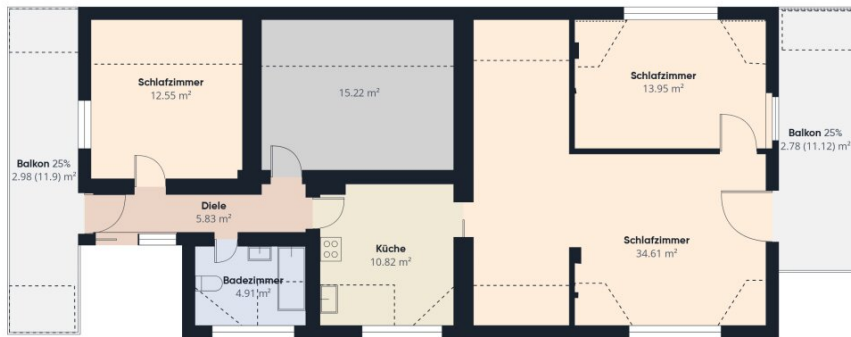


immò²





Etage 0



Etage 1

Wohnfläche^m
230.87 m²

(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

Reduzierte Kopffreiheit

..... Unter 1 m
- - - - - Unter 2 m

Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



IMMOBILIENBEWERTUNG

vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!

Erhalten Sie eine **kostenfreie, präzise** und **individuelle** Bewertung Ihrer Immobilie.

SCHNELL & UNVERBINDLICH!

Ariane Barrasch, MSc

0660 2800 129

bestbewertete Immobilienmaklerin



Immo²
KOSTENLOSE
BEWERTUNG

Objektbeschreibung

Das bestehende **Wohnhaus wurde in Massivbauweise** errichtet und laufend weiterentwickelt. Im Zuge eines bereits genehmigten Projektes gibt es die Möglichkeit den Wohnraum durch einen durchdachten Zubau zu erweitern und modernisieren, wodurch ein zeitgemäßes Wohnkonzept entsteht, das sowohl funktional als auch architektonisch überzeugt.

Die **gesamte Wohnnutzfläche beträgt rund 238 m²** und verteilt sich **auf zwei Ebenen**. Im **Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit separater Küche, mehrere Zimmer sowie funktionale Nebenräume**. Der **neu geplante Zubau bringt zusätzliche Wohnqualität, unter anderem durch die Schaffung weiterer Räume sowie eine attraktive, neu errichtete Terrasse**, die den Wohnbereich harmonisch nach außen erweitert sowie den Pool.

Das Dachgeschoss ist vollständig ausgebaut und bietet weitere großzügige Zimmer sowie zusätzliche Freiflächen in Form eines erweiterten Balkons. Durch die Anpassung der Dachgauben entsteht nicht nur mehr Raum, sondern auch ein verbessertes Raumgefühl mit optimaler Belichtung.

Ergänzt wird das Wohnhaus durch ein Nebengebäude in Massivbauweise mit rund 65 m² Nutzfläche, welches vielseitig genutzt werden kann – ob als Garage, Lagerfläche, Werkstatt oder für individuelle Nutzungsideen. Das Gebäude verfügt über ein Dachgeschoss, das zusätzlichen Stauraum bietet.

Das Haus kann als Einfamilien- oder Mehrfamilienhaus genutzt werden.

Das **Grundstück umfasst rund 1.243 m²** und bietet ausreichend Platz für Garten, Freizeit und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Bebauung sowie die Erweiterung sind baurechtlich berücksichtigt und schaffen eine hervorragende Grundlage für zukünftige Wertsteigerung.

Die technische Ausstattung umfasst eine bestehende Öl-Zentralheizung, welche den Zubau mitversorgt, sowie einen Anschluss an das öffentliche Wasser- und Kanalnetz. Die Bauweise entspricht den geltenden bautechnischen Vorschriften und bietet eine solide Basis für weiteres Modernisierungspotenzial.

Dieses Objekt ist ideal für Käufer, die ein großzügiges Zuhause mit Charakter suchen und gleichzeitig die Möglichkeit schätzen, ein bestehendes Haus nach eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln und aufzuwerten.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese besondere Immobilie persönlich und zeigen Ihnen vor Ort das gesamte Potenzial dieses Hauses. Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m

Apotheke <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m

Kindergarten <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <6.000m

Sonstige

Bank <3.000m

Post <3.000m

Geldautomat <3.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap