

## Platz für Lebensträume: Großzügiges Zuhause auf weitläufigem Grund



**Objektnummer: 477**

**Eine Immobilie von KBM Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3462 Bierbaum am Kleebühel
<b>Baujahr:</b>	1984
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	360,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	40,00 m <sup>2</sup>
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	129,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	204,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	3,17
<b>Kaufpreis:</b>	445.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

16.020,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Kathi Brandstetter-Mszyca**

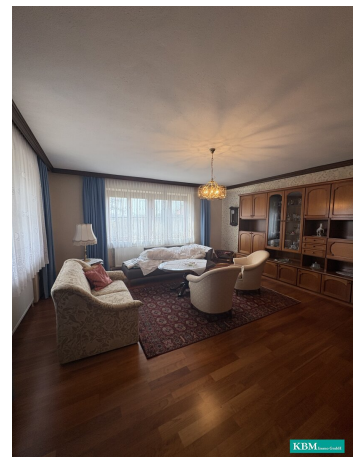
KBM Immo GmbH  
Rosenfeldstraße 92  
3430 Frauenhofen

H +43 664 54 81 966

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

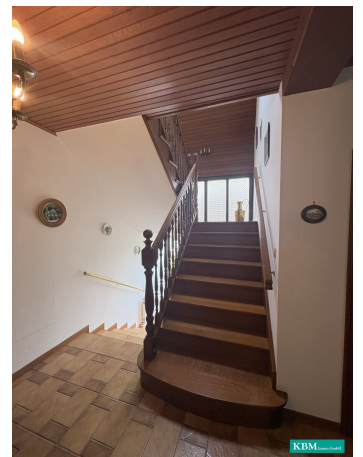
termin zur











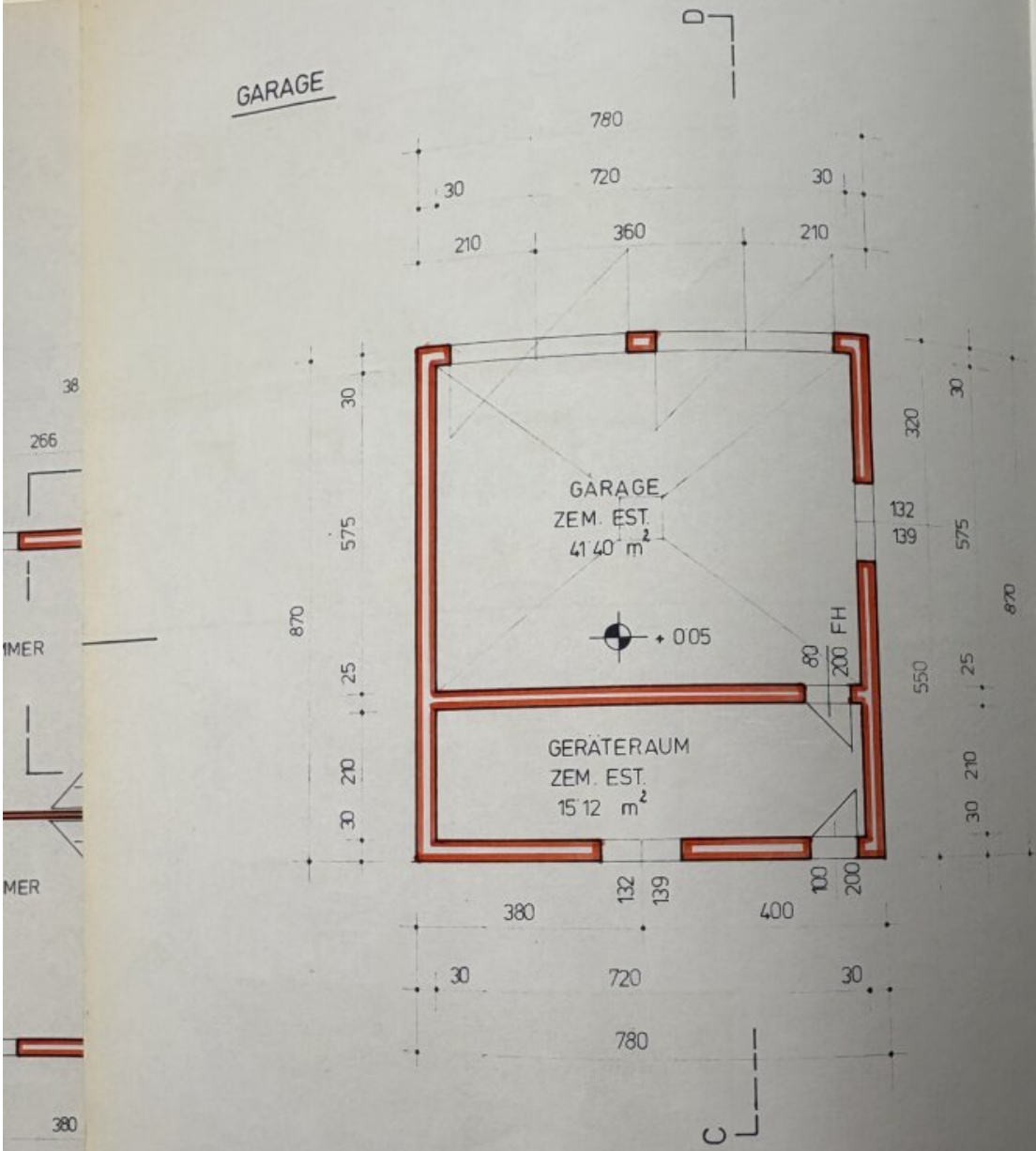




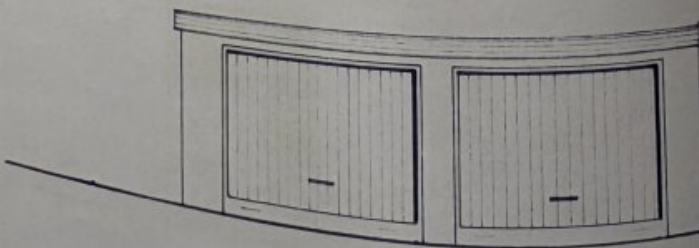




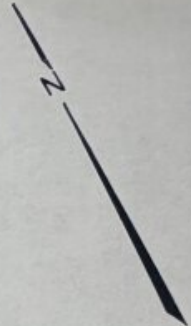
GARAGE



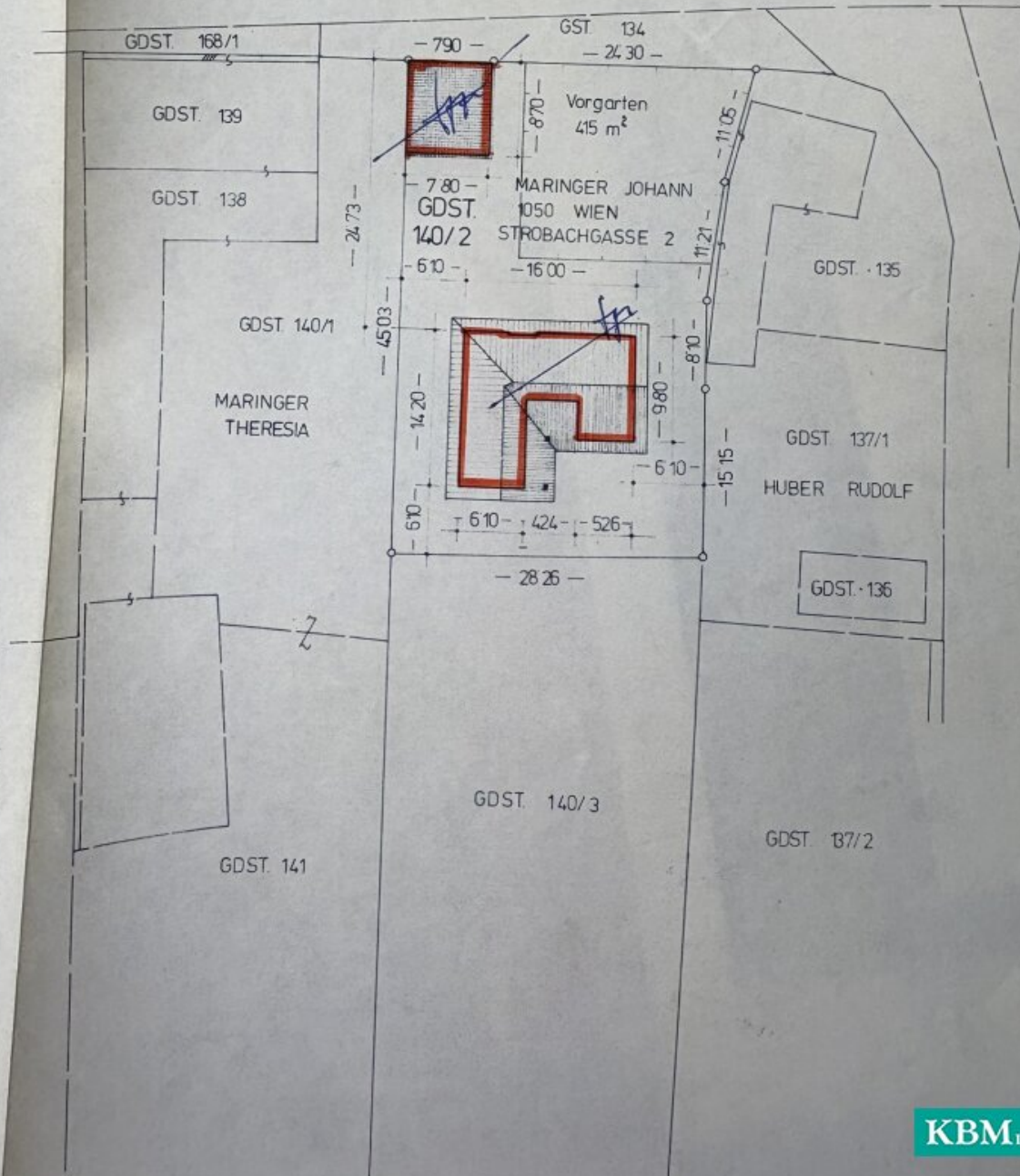
ANSICHT NORD



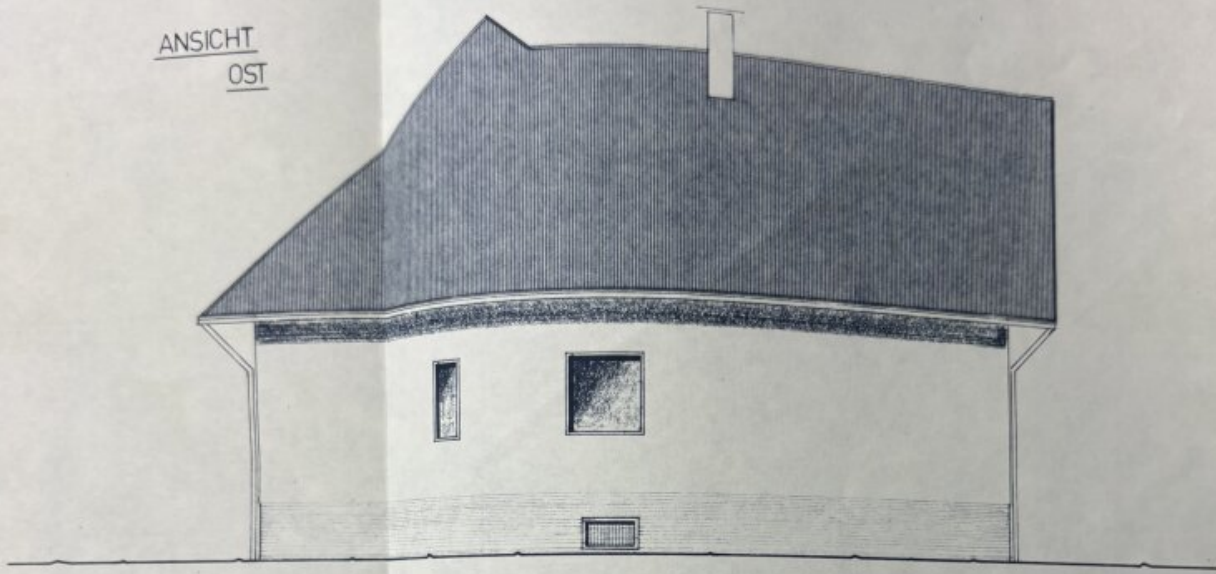
LAGEPLAN 1:500



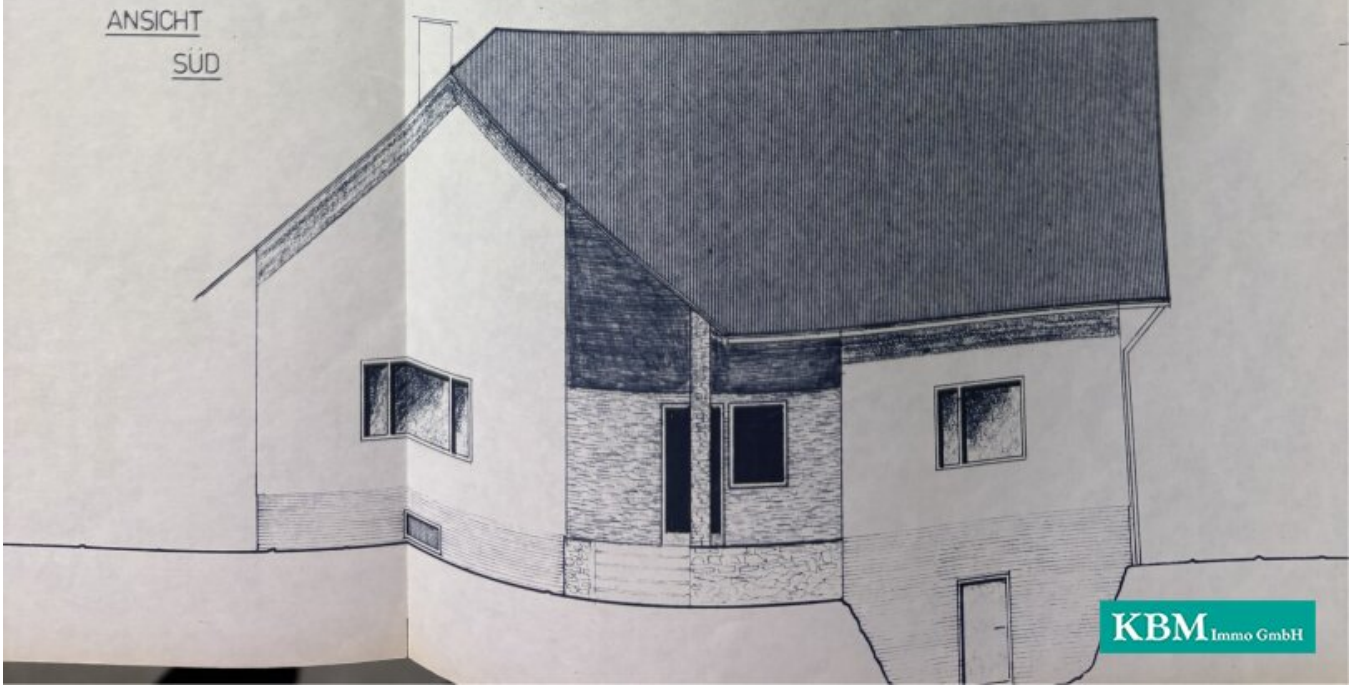
GDST 291/1 LANDESHAUPTSTRASSE



ANSICHT  
OST

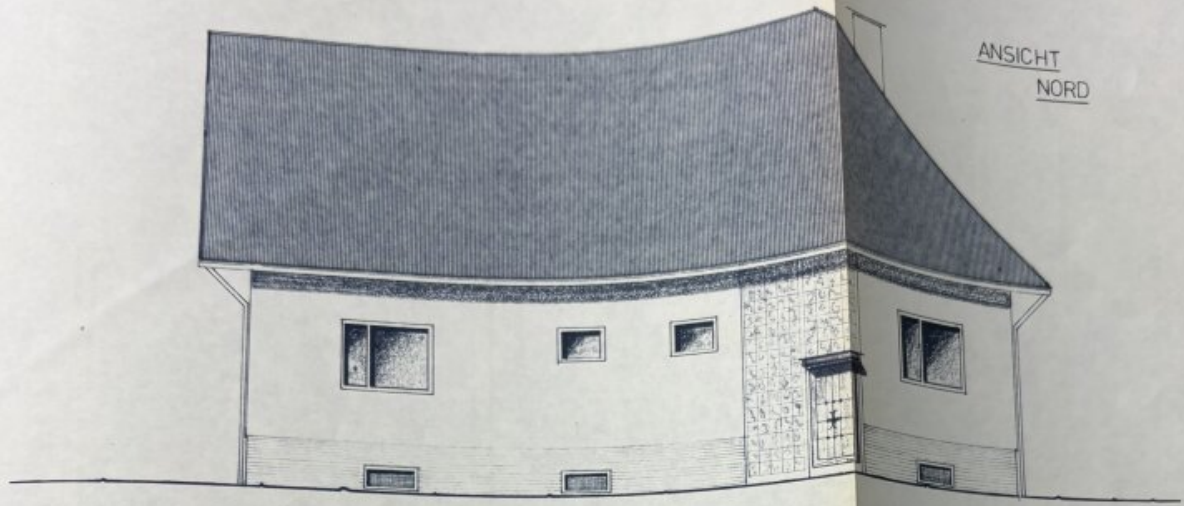


ANSICHT  
SÜD

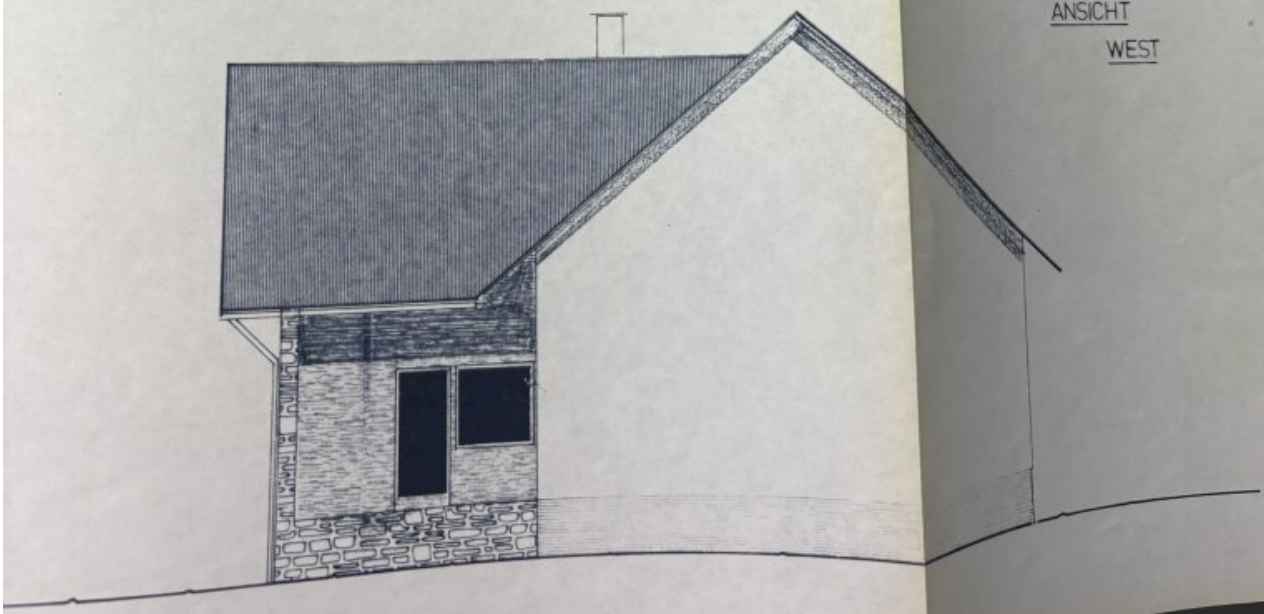


24  
23

ANSICHT  
NORD

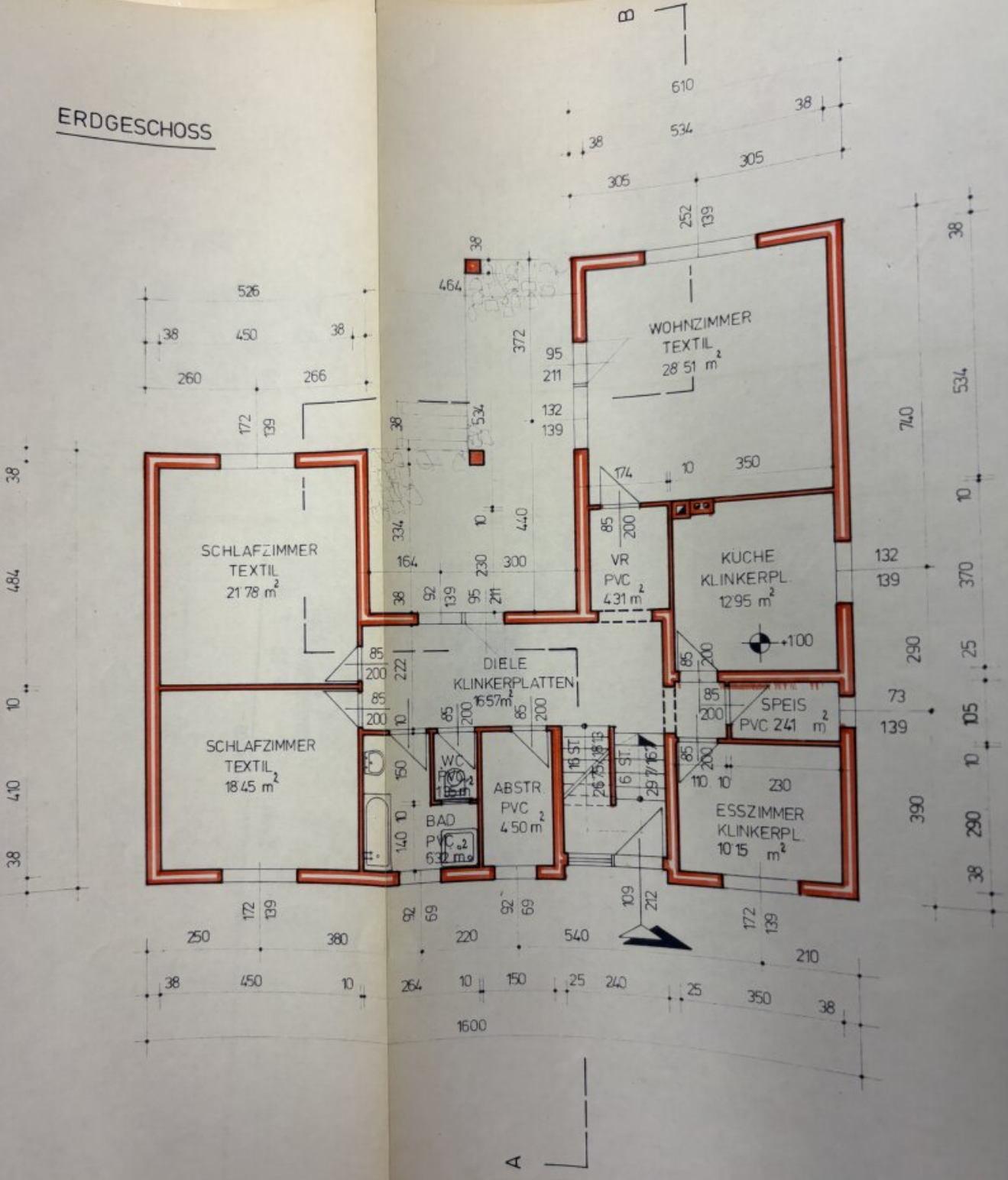


ANSICHT  
WEST





ERDGESCHOSS



*Handwritten note:* vollbelaglich bewerkst.

## Objektbeschreibung

Dieses großzügige Einfamilienhaus in Bierbaum am Kleebüchel überzeugt durch seine solide Bauweise, vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und ein besonders sonniges, weitläufiges Grundstück.

Die Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss bietet ein angenehmes und gut durchdachtes Raumkonzept für Familien. Zusätzlich steht ein vollunterkellertes Bereich mit weiteren 130 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Besonders hervorzuheben ist das bereits gedämmte Dachgeschoss, das für einen Ausbau von rund 100 m<sup>2</sup> vorbereitet ist und somit großes Potenzial für zusätzlichen Wohnraum oder individuelle Gestaltungsideen bietet.

Fast alle Fenster im Erdgeschoss sind mit Rollläden ausgestattet.

Das Haus befindet sich auf einem beeindruckenden Grundstück mit 1.471 m<sup>2</sup> Fläche. Der Garten ist großzügig angelegt, sonnig ausgerichtet und bietet viel Platz für Erholung, Freizeit und persönliche Entfaltung im Grünen. Eine große, überdachte Terrasse lädt dazu ein, die warmen Monate in geschützter Atmosphäre im Freien zu genießen.

Ein interessantes Detail im Keller ist ein bereits betonierter Pool, der jedoch noch nicht fertiggestellt wurde. Dieses bietet eine hervorragende Grundlage, um mit überschaubarem Aufwand einen individuellen Wellnessbereich zu realisieren – ein klarer Mehrwert für zukünftige Eigentümer. Auch ein Ausgang ins freie ist gegeben.

Die Beheizung des Hauses erfolgt flexibel entweder über eine Gasheizung oder einen Holzbrenner, wodurch sowohl Komfort als auch alternative Heizmöglichkeiten gegeben sind.

In baulicher Hinsicht überzeugt die Immobilie durch eine besonders massive und durchdachte Konstruktion: Der Keller wurde mit 40 cm starken Betonsteinen errichtet und zusätzlich mit Beton ausgegossen, was für hohe Stabilität und Langlebigkeit sorgt. Im Erdgeschoss wurde eine aufwendige Ziegelbauweise mit hochwertigen Wienerberger-Ziegeln umgesetzt. Dabei kamen zwei unterschiedliche Ziegelstärken (25 cm und 12 cm) mit einem kleinen Hohlraum zum Einsatz, ergänzt durch einen Grob- sowie Thermoputz, was sowohl statische als auch wärmetechnische Vorteile bietet.

Dieses Haus bietet eine ideale Kombination aus solider Bauqualität, großzügigem Platzangebot und Entwicklungspotenzial – perfekt für Familien oder alle, die sich ihren Wohnraum individuell gestalten möchten.

Weitere Immobilien finden Sie auf unserer Homepage unter [www.kbmimmo.at](http://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 <4.000m

Apotheke <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <4.000m

Kindergarten <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <6.000m

### **Sonstige**

Bank <4.000m

Geldautomat <4.000m

Post <3.500m

Polizei <6.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap