

Architektenhaus mit Garten-Oase



Objektnummer: 5093/194

**Eine Immobilie von Arealita Immobilienreuhand und
Sachverständigen GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6408 Pettnau
Baujahr:	1975
Zustand:	Teil_vollsaniert
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	300,00 m²
Nutzfläche:	113,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Keller:	113,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 98,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,38
Kaufpreis:	1.198.000,00 €
Infos zu Preis:	

laufende Kosten individuell je nach Nutzung und Heizverhalten

Ihr Ansprechpartner



Tamara Bacher, MA

Arealita Immobilienreuehand und Sachverständigen GmbH
Kaiserjägerstraße 30



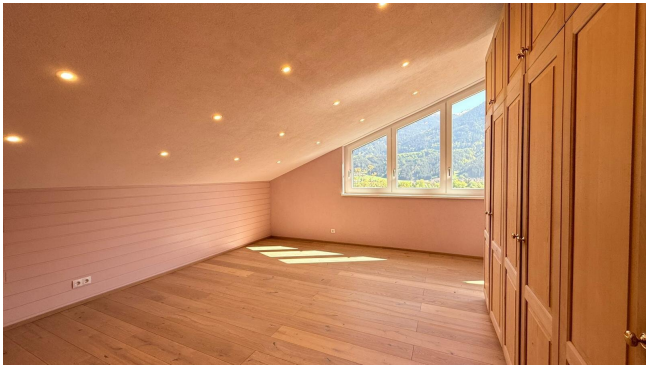














Objektbeschreibung

Architektenhaus – exklusives Mehrgenerationenhaus mit drei Wohneinheiten, Traumgarten und Panoramablick in Pettnau

In ruhiger, sonniger Wohnlage von Pettnau präsentiert sich dieses außergewöhnliche Architektenhaus als Immobilie mit Charakter, Substanz und vielseitigem Nutzungspotenzial. Auf einem ca. **786 m² großen Grundstück** verbindet dieses Haus großzügiges Wohnen, architektonische Besonderheit und naturnahe Lebensqualität auf eindrucksvolle Weise.

Mit einer Wohnfläche von ca. **300 m²**, verteilt auf **drei eigenständige Wohneinheiten**, eignet sich die Liegenschaft ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder eine Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Bereits beim Betreten der Hauptwohnung wird spürbar, dass dieses Haus mehr ist als nur Wohnraum. Unterschiedliche Ebenen, großzügige Blickachsen, viel Licht und warme Materialien schaffen ein Wohngefühl mit besonderer Tiefe. Der offen gestaltete Wohn-, Koch- und Essbereich bildet das Herzstück der Immobilie und überzeugt durch seine Weitläufigkeit, seine außergewöhnliche Architektur und den direkten Bezug zur Terrasse und zum Garten.

Der Wohnbereich vermittelt ein repräsentatives und zugleich behagliches Ambiente. Große Fensterflächen öffnen den Blick ins Grüne, während der vorhandene Kamin und der Schwedenofen für eine besonders warme, wohnliche Atmosphäre sorgen. Eine tiefergelegte Sitz- und Kuschelecke sowie ein raumhohes Bücherregal verleihen dem Raum eine unverwechselbare Persönlichkeit – ideal für Menschen, die Großzügigkeit, Stil und Wohnkultur schätzen.

Ein weiteres Highlight ist die hochwertig ausgeführte Küche im Landhausstil von **Avanti/Wetscher**. Die edle Stein-Arbeitsplatte, die hochwertigen **SMEG-Geräte** sowie durchdachte Details wie Dampfgarer, Mikrowelle, Backofen und Kohlefilter fügen sich harmonisch in das Gesamtbild ein. Hier entsteht ein Mittelpunkt für Familie, Gäste und genussvolle Abende.

Auch die Materialwahl unterstreicht den gehobenen Anspruch der Immobilie. Der im Jahr 2021 verlegte Echtholzparkettboden vom Einrichtungshaus **Föger** bringt natürliche Eleganz in die Räume und ergänzt die Kombination aus Holz, Stein und Licht auf sehr stimmige Weise.

Das Obergeschoss überzeugt mit Galeriecharakter, charmanten Dachschrägen und Rückzugsbereichen mit besonderer Atmosphäre. Drei Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie der überdachte Südbalkon bieten viel Platz für Familie, Gäste oder Homeoffice. Besonders angenehm: Die Dachfenster von **Velux** verfügen über integrierte, fernbedienbare Rollos und schließen bei Regen automatisch.

Neben der großzügigen Hauptwohnung verfügt das Haus über zwei weitere Wohneinheiten. Eine kleinere Einheit im Erdgeschoss eignet sich ideal für Gäste, Angehörige, erwachsene Kinder oder als separate Arbeits- bzw. Wohneinheit. Die Gartenwohnung im Untergeschoss bietet einen eigenen Zugang über die Terrasse und ist aktuell befristet bis **31.05.2027** vermietet. Damit entsteht ein attraktiver Mehrwert für Käufer, die Eigennutzung und laufende Einnahmen intelligent kombinieren möchten.

Das Untergeschoss bietet zusätzlich ca. **113 m² Nutzfläche** und eröffnet weitere Möglichkeiten. Neben klassischen Keller- und Lagerräumen befinden sich hier unter anderem ein Fitnessraum mit Fußbodenheizung, ein ehemaliger Weinkeller, Technikräume sowie zusätzliche Nutzflächen. Auch eine ehemals vorhandene Sauna könnte bei Bedarf wieder reaktiviert werden.

Die Immobilie wurde in den vergangenen Jahren umfangreich modernisiert und laufend gepflegt. Besonders hervorzuheben sind die Erneuerung der Elektroinstallation samt FI-Schutzschaltern pro Einheit, der Austausch nahezu sämtlicher Fenster durch hochwertige dreifach verglaste Internorm-Elemente, umfangreiche Dämmmaßnahmen, die Erneuerung der Drainage, neue Terrassenplatten sowie zahlreiche qualitative Verbesserungen im Innenbereich.

Beheizt wird das Haus über eine zentrale Ölheizung, ergänzt durch Kamin und Schwedenofen. Ein Gasanschluss ist bereits vorhanden, zusätzlich bestehen perspektivisch Möglichkeiten für alternative Heizsysteme. Der Öltank bietet mit ca. 6.000 Litern ein großzügiges Volumen; Platz für eine Umstellung auf Pellets wäre ebenfalls vorhanden.

Ein besonderer Mehrwert dieser Liegenschaft ist der liebevoll angelegte Garten. Terrassiert, gewachsen und reich bepflanzt, präsentiert er sich als privates Naturrefugium mit unter anderem Obstbäumen, Beeren, Kräutern, Rosen, Tulpen, Feigen, Kirschen, Äpfeln, Birnen, Nussbaum, Zwetschgenbaum sowie Goji-Beeren, Sanddorn und Aronia. Die südseitige Ausrichtung sorgt in den Sommermonaten für Sonne bis in die Abendstunden – ein echter Lebensqualitätsfaktor.

Eine Garage sowie mehrere Außenstellplätze bieten Platz für bis zu fünf Fahrzeuge und runden das Gesamtpaket ideal ab.

Dieses Architektenhaus ist eine Immobilie für Menschen, die mehr suchen als nur Quadratmeter. Es ist ein Zuhause mit Seele, Geschichte und Perspektive – großzügig, hochwertig, flexibel nutzbar und eingebettet in eine ruhige, naturnahe Umgebung mit sehr guter Anbindung.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen

passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](#) -

<https://arealita-immobilientreuhand-und-sachverstaendigen.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m

Apotheke <3.000m

Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <1.000m

Polizei <5.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap