

**Villa! Elegante Zeitreise: Charmante Villa aus 1933 mit  
zeitlosem Flair!**



**Objektnummer: 10870**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8784 Trieben
<b>Baujahr:</b>	1933
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	313,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	11
<b>Bäder:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	495.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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

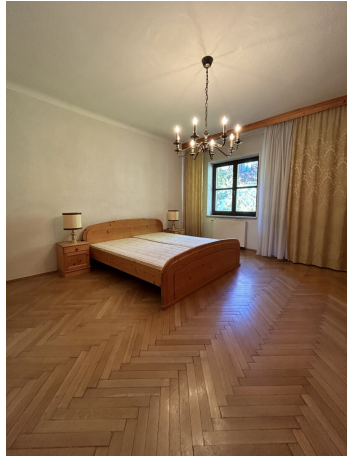
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

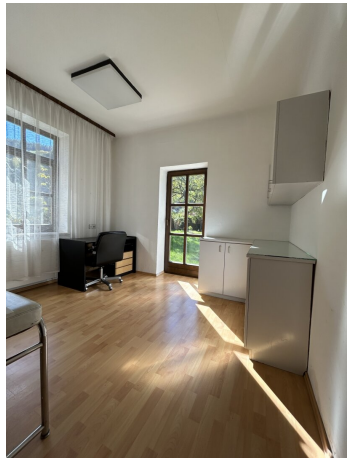




















NORD ANSICHT M: 1:100



SÜD ANSICHT M: 1:100



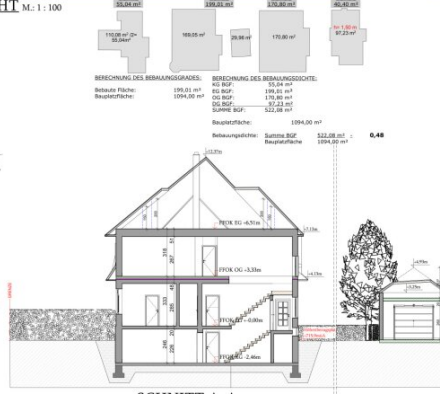
OST ANSICHT M: 1:100



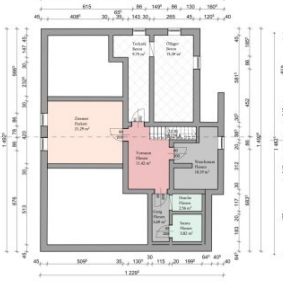
WEST ANSICHT M: 1:100



GRUNDRISS EG M: 1:100



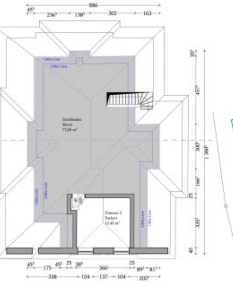
SCHNITT A-A M: 1:100



GRUNDRISS KG M: 1:100



GRUNDRISS OG M: 1:100



GRUNDRISS DG M: 1:100



Lageplan M: 1:500

BERECHNUNG DES BEBAUUNGSMAßES

Bebaute Fläche:	109,01 m <sup>2</sup>	Berechnung des Bebauungsmaßes:	109,01 m <sup>2</sup> / 1394,00 m <sup>2</sup> = 7,82%
Bebauungsfläche:	1394,00 m <sup>2</sup>	Berechnung des Bebauungsmaßes:	1394,00 m <sup>2</sup> / 1394,00 m <sup>2</sup> = 100%

### BESTANDSPLAN

ZIMMEREI HOLZBAU  
STREIBERGER & KÖRBER GMBH  
Südbrunn 142  
8900 Bad Aibling  
www.streiberger-holzbaue.at

ZIMMEREI HOLZBAU  
STREIBERGER & KÖRBER GMBH

#### WOHNHAUS mit GARAGE

BAUWERBER: NAME: \_\_\_\_\_

STRAßE: 878a Dinkeln

GRUNDSTÜCKS-NR.: 1116

ORTSNAME: TROSEN 6717

BAUVERBER: \_\_\_\_\_

GRUNDSTÜCKS-NR.: \_\_\_\_\_

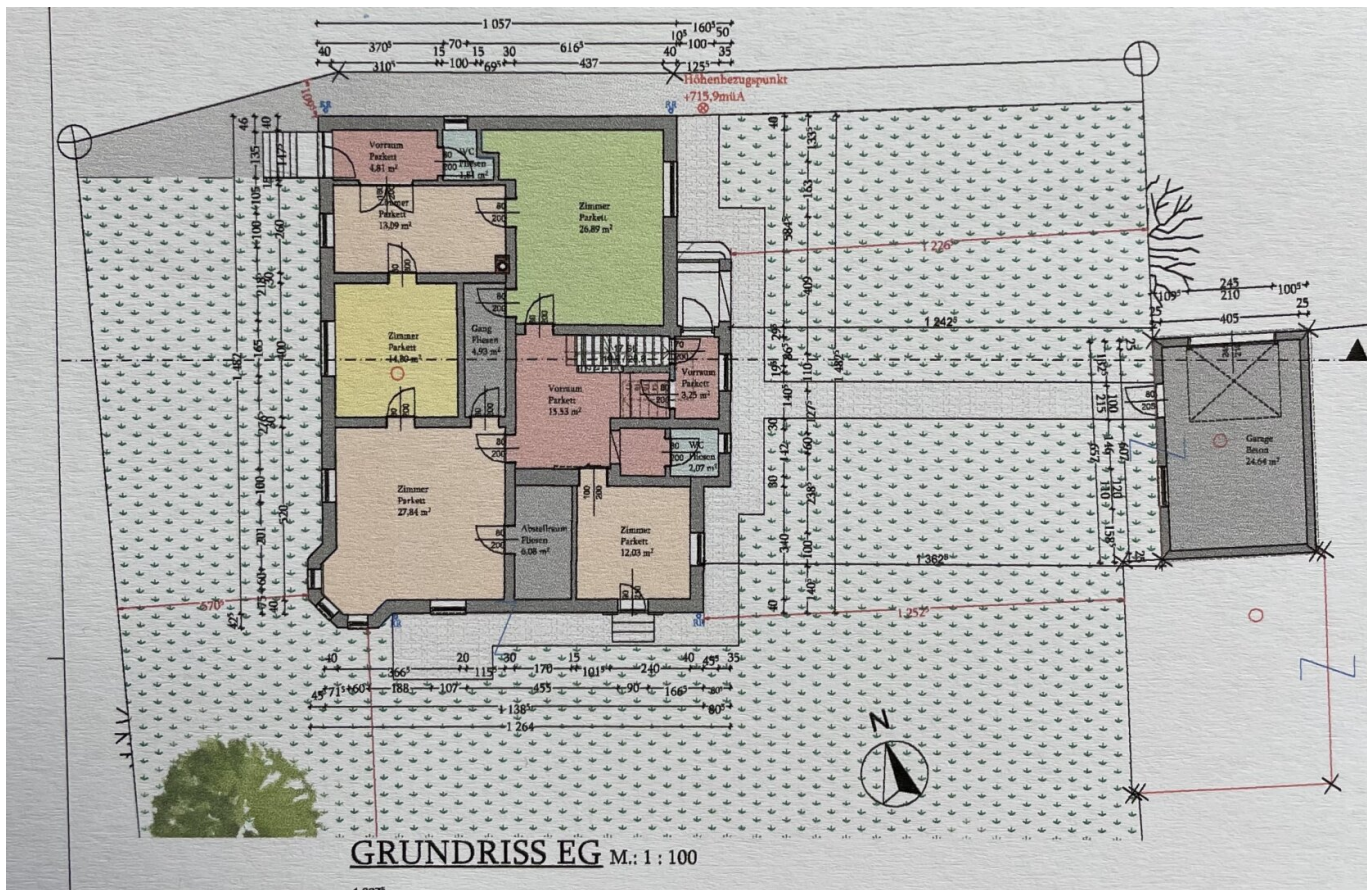
ORTSNAME: \_\_\_\_\_

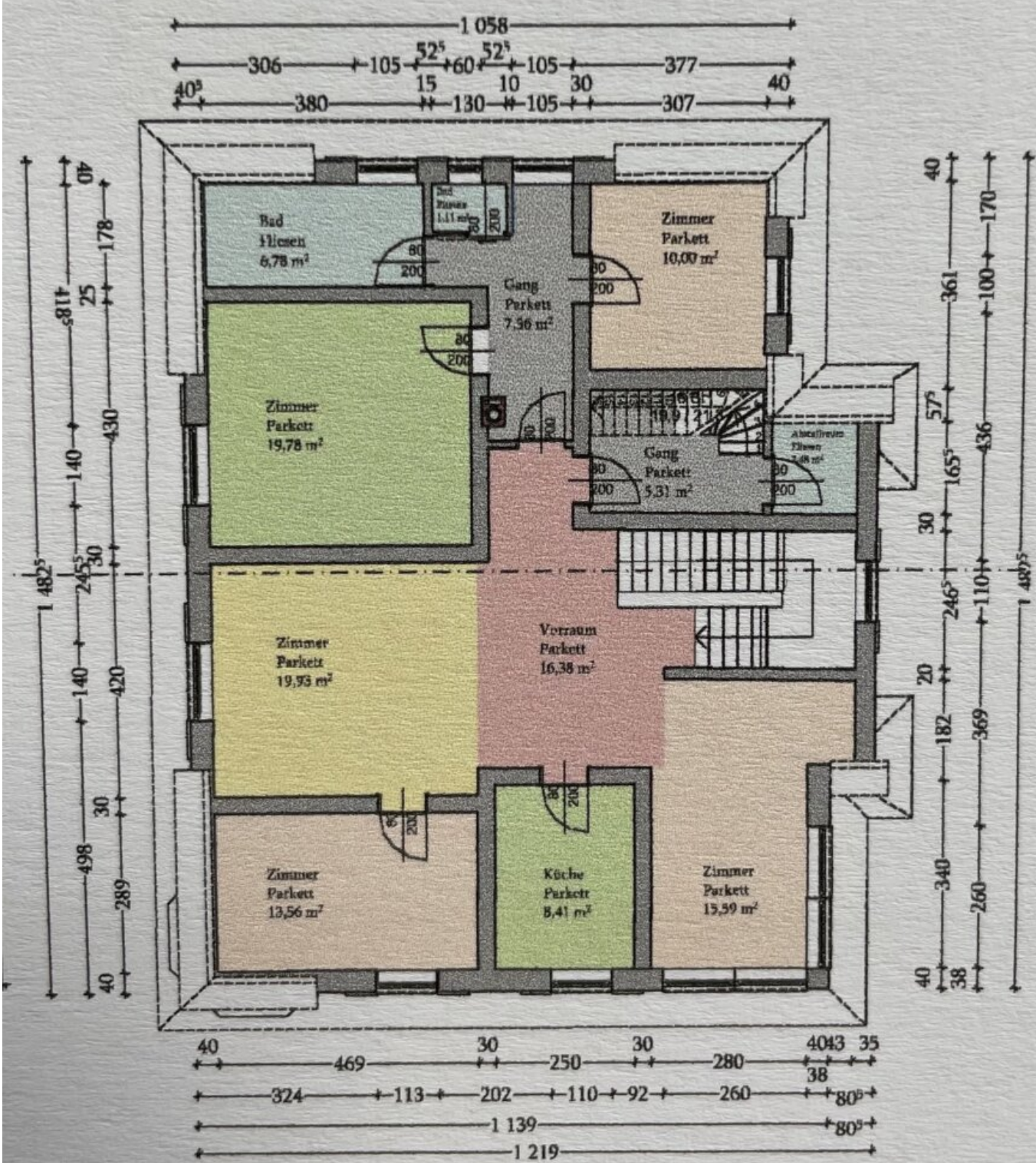
PLANVERFASS: ZIMMEREI HOLZBAU  
STREIBERGER & KÖRBER GMBH  
Südbrunn 142  
8900 Bad Aibling

PLANHEIALE: Grundriße, Ansichten u. Schnitte  
M: 1:100  
Lageplan  
M: 1:500

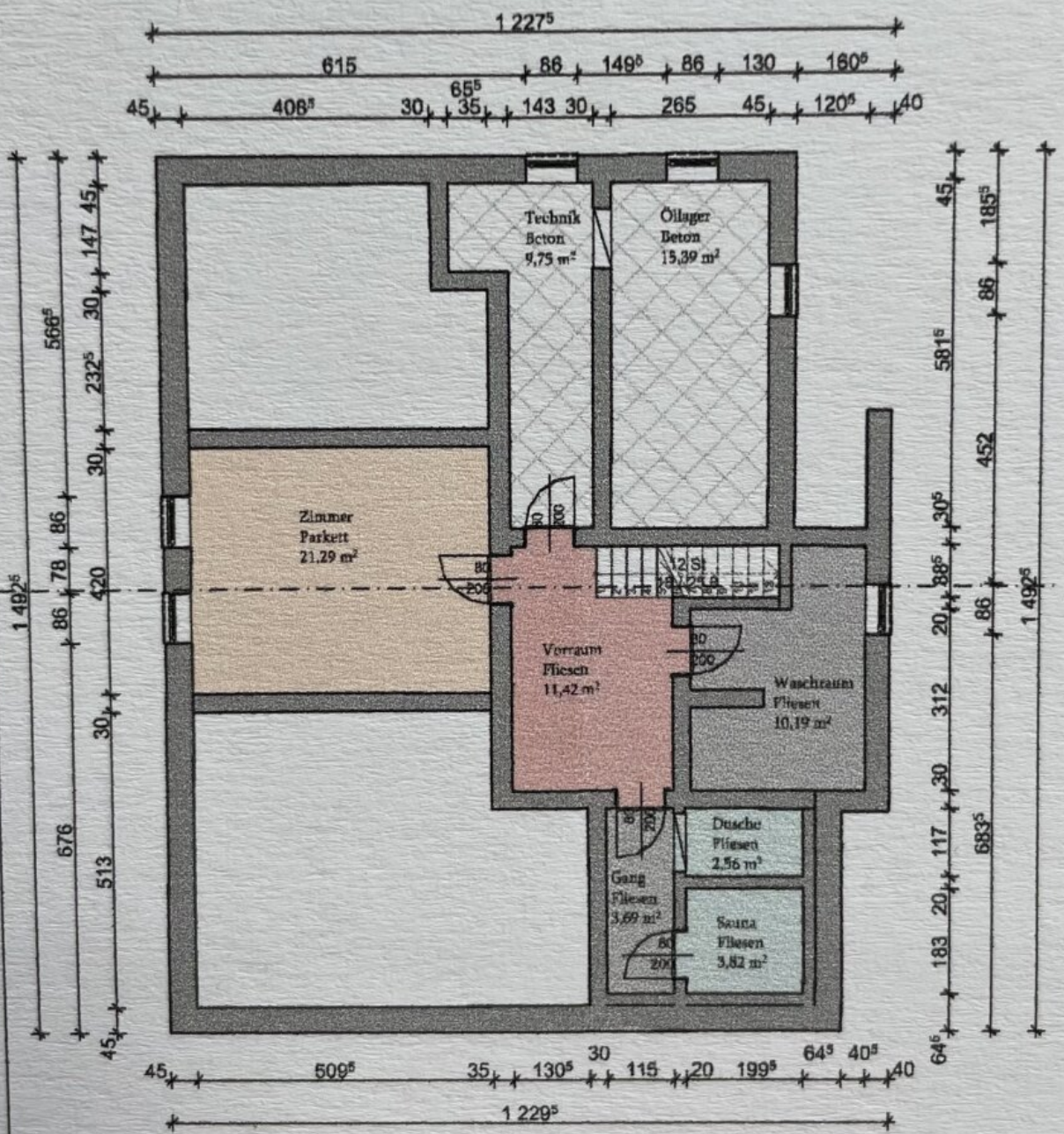
LEGENDE	ANMERKUNGEN	VERZEICHNIS	BLATTNUMMER
Grün	Grünfläche	1	1
Rot	Wand	2	2
Blau	Flur	3	3
Orange	Wand	4	4
Grün	Grünfläche	5	5
Blau	Flur	6	6
Orange	Wand	7	7
Blau	Flur	8	8
Orange	Wand	9	9
Blau	Flur	10	10
Orange	Wand	11	11
Blau	Flur	12	12
Orange	Wand	13	13
Blau	Flur	14	14
Orange	Wand	15	15
Blau	Flur	16	16
Orange	Wand	17	17
Blau	Flur	18	18
Orange	Wand	19	19
Blau	Flur	20	20
Orange	Wand	21	21
Blau	Flur	22	22
Orange	Wand	23	23
Blau	Flur	24	24
Orange	Wand	25	25
Blau	Flur	26	26
Orange	Wand	27	27
Blau	Flur	28	28
Orange	Wand	29	29
Blau	Flur	30	30

Datum: 25.04.2024





**GRUNDRISS OG** M.: 1 : 100



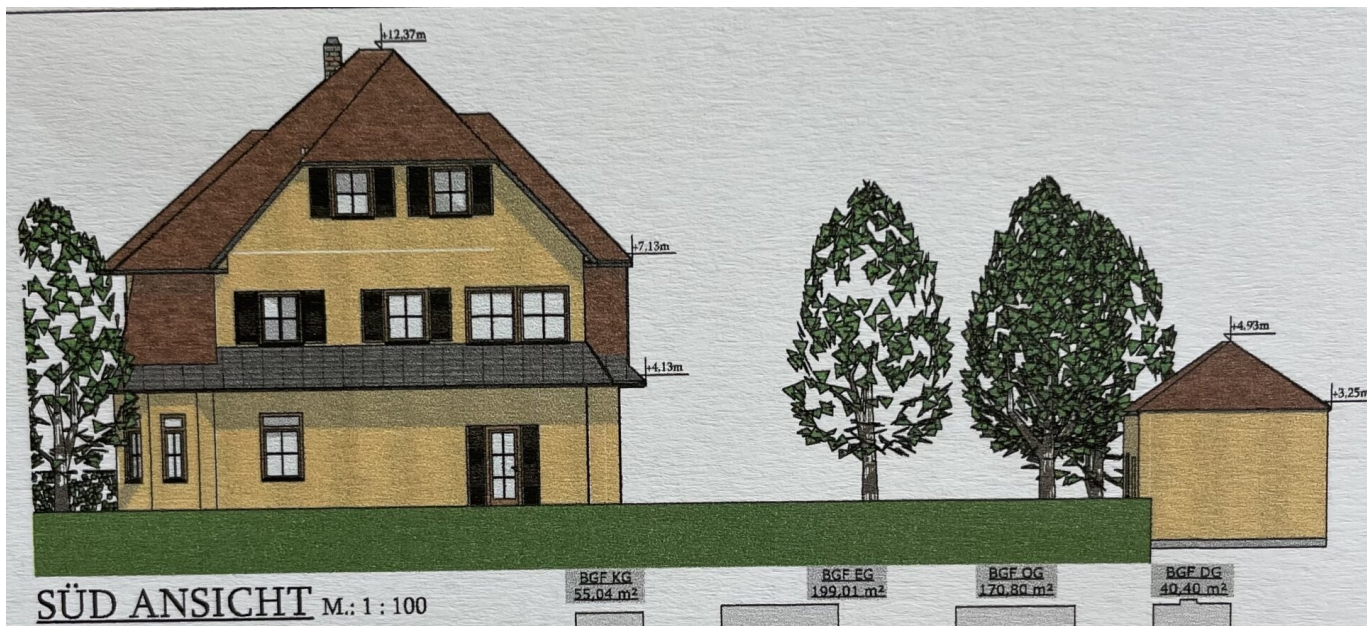
**GRUNDRISS KG** M.: 1 : 100



OST ANSICHT M.: 1 : 100



WEST ANSICHT M.: 1 : 100

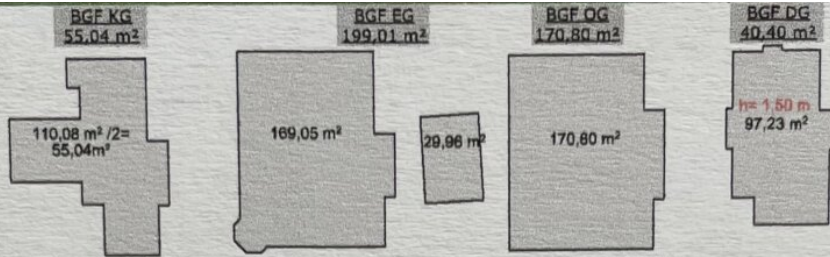






**NORD ANSICHT** M.: 1 : 100

M.: 1 : 100



**BERECHNUNG DES BEBAUUNGSGRADES:**

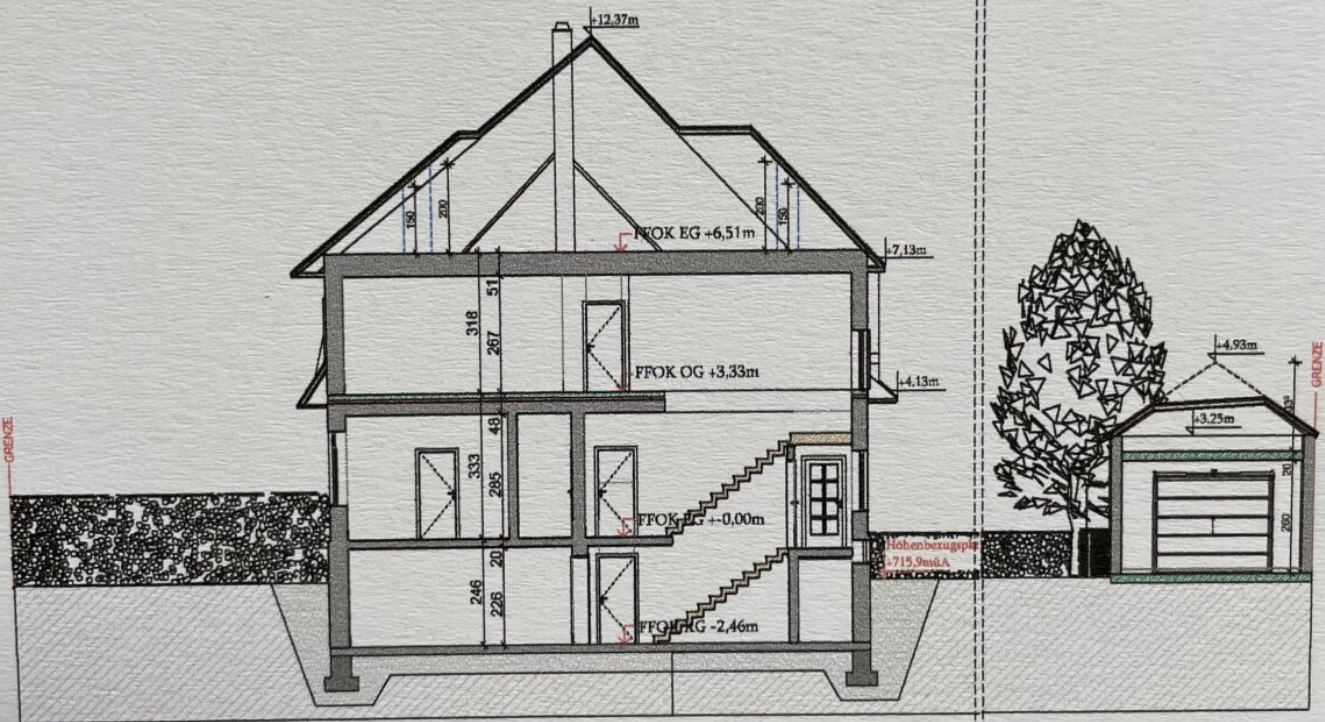
Bebaute Fläche: 199,01 m<sup>2</sup>  
 Bauplatzfläche: 1094,00 m<sup>2</sup>

**BERECHNUNG DES BEBAUUNGSDICHTE:**

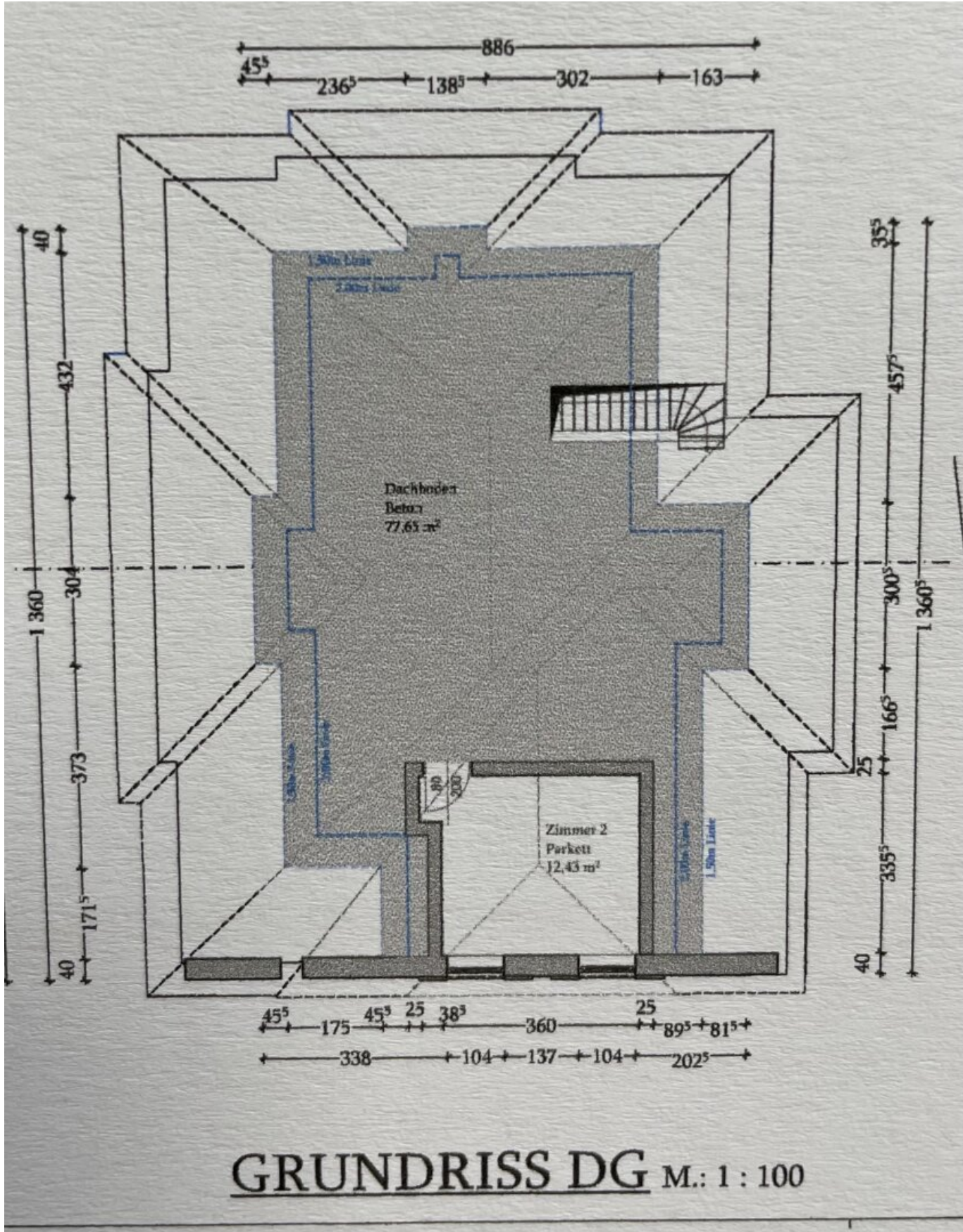
KG BGF: 55,04 m<sup>2</sup>  
 EG BGF: 199,01 m<sup>2</sup>  
 OG BGF: 170,80 m<sup>2</sup>  
 DG BGF: 97,23 m<sup>2</sup>  
 SUMME BGF: 522,08 m<sup>2</sup>

Bauplatzfläche: 1094,00 m<sup>2</sup>

Bebauungsdichte:  $\frac{\text{Summe BGF}}{\text{Bauplatzfläche}} = \frac{522,08 \text{ m}^2}{1094,00 \text{ m}^2} = 0,48$



**SCHNITT A-A** M.: 1 : 100



## Objektbeschreibung

**Willkommen in dieser bezaubernden Villa aus dem Jahr 1933 mit vielfältigem Potenzial: Großzügige lichtdurchflutete Wohnfläche, flexibles Nutzungskonzept und ein Garten, der viel Platz zur Entfaltung bietet – perfekt für Familien, Unternehmen und Investoren!**

Mit einer großzügigen Wohn/Nutzfläche von ca. 313 m<sup>2</sup> und einem weitläufigen Grundstück von ca. 1.094 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnideen und Gestaltungsfreiraum.

### Objektbeschreibung:

Die Villa verfügt über zwei separate Eingänge, die zusätzliche Flexibilität und Privatsphäre ermöglichen, sowie über einen Keller, der als zusätzlicher Stauraum dient. Im Erdgeschoss erwarten Sie fünf lichtdurchflutete Zimmer, ein praktischer Abstellraum, ein einladender Gang, zwei WC's sowie drei Vorräume, die den Raum optimal strukturieren.

Das Obergeschoss bietet ebenfalls fünf Zimmer, eine Küche, einen Vorraum, zwei Gänge, ein Badezimmer, ein WC und einen weiteren Abstellraum. Hier können Sie Ihre Wohnträume verwirklichen und eine harmonische Wohlfühlatmosphäre schaffen.

Im Kellergeschoss finden Sie ein zusätzliches Zimmer sowie eine Sauna mit Dusche, einen Waschraum, einen Heizraum und diverse Kellerräume. Die Öl-Zentralheizung sorgt für eine angenehme Wärme in der gesamten Villa.

Besonders hervorzuheben ist der ausbaufähige Dachboden, der aufgrund seiner Größe und der großzügigen Raumhöhe das Potenzial bietet, eine weitere geräumige Wohneinheit zu beherbergen. Dies gestattet eine flexible Nutzung der Immobilie, sei es zur Eigennutzung oder als Investitionsobjekt.

Ein zusätzlicher Vorteil dieser Immobilie sind die vielfältigen Heizungsoptionen, die Sie mithilfe der aktuellen attraktiven Fördermöglichkeiten - kostengünstig umsetzen können. An der Außenseite des Heizraums befindet sich der Hauptabsperrerr für die Gasleitung, was eine unkomplizierte Umrüstung auf eine Gasheizung erlaubt. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, eine Pelletsheizung zu installieren, die eine umweltfreundliche und nachhaltige Heizlösung darstellt. Der großzügige Tankraum mit einer Fläche von ca. 31 m<sup>3</sup> bietet ausreichend Platz für die Lagerung von Pellets und gibt Ihnen somit die Flexibilität, Ihre Heizungsart nach Ihren Bedürfnissen anzupassen.

Die Innenräume der Villa sind mit gepflegten Fischgrät- und Parkettböden ausgestattet, die dem Objekt einen nostalgischen Flair verleihen und sich harmonisch mit modernen Akzenten

kombinieren lassen. Das Mansardendach der Immobilie ist mit hochwertigen Kupferabschlüssen versehen, die nicht nur zur Langlebigkeit des Dachs beitragen, sondern auch ästhetische Akzente setzen und den Charakter des Hauses unterstreichen. Zudem sind die Fenster doppelt verglast, was nicht nur für eine optimale Energieeffizienz sorgt, sondern auch den Wohnkomfort durch Schallsolierung erhöht.

### **Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten:**

Diese Villa bietet nicht nur die Gelegenheit, hier zu wohnen, sondern eignet sich auch hervorragend für die Kombination aus Arbeiten und Wohnen unter einem Dach. Ideal für eine Ordination, Praxis oder ein Büro – die separate Zugänglichkeit ermöglicht eine optimale Trennung zwischen beruflichem und privatem Bereich.

Darüber hinaus ist die Immobilie perfekt für 2-3 Generationen, die gemeinsam unter einem Dach leben möchten. Hier finden alle ausreichend Platz, um Privatsphäre zu genießen und dennoch nahe beieinander zu sein.

### **Außenbereich:**

Das großzügige Grundstück mit seinem schönen, gepflegten Garten - welcher 2024 von Gartenbauunternehmen Leitner Garten neu gestaltet wurde - und der Terrasse laden dazu ein, die Natur zu genießen und entspannte Stunden im Freien zu verbringen. Ob für einen Pool, Gartenliebhaber, Spielplätze für Kinder oder einfach für gemütliche Grillabende mit Freunden – hier gibt es keine Grenzen.

### **Lage:**

Die zentrale und sonnige Lage der Villa erleichtert es Ihnen, wichtige Einrichtungen des täglichen Bedarfs fußläufig zu erreichen. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsanbindungen sind in unmittelbarer Nähe.

Für Naturliebhaber und Outdoor-Enthusiasten bietet die Umgebung zahlreiche Ausflugsziele. Die nahegelegene [Kaiserau](#) und [Hohentauern](#) laden zu abwechslungsreichen Aktivitäten ein, sei es beim Wandern, Radfahren oder Skifahren im Winter. Hier können Sie die Schönheit der Natur in vollen Zügen genießen.

### **Besondere Highlights:**

- Großzügiger, gepflegter Garten mit Terrasse
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten im Erdgeschoss (ehemalige Ordination)

- Zwei separate Eingänge
- Ausbaupotenzial im Dachgeschoss
- Sauna im Keller
- Zentrale Lage in unmittelbarer Nähe zu Schulen und Grünflächen
- Garage und Parkplatz

Diese herausragenden Merkmale machen die Villa zu einer einmaligen Gelegenheit, die sowohl Wohnkomfort als auch vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet!

Zudem ist diese Immobilie zweitwohnsitzfähig, was sie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger attraktiv macht!

Nutzen Sie die Chance, diese charmante Villa aus 1933 mit viel Potenzial zu Ihrem neuen Zuhause zu machen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Objekt verzaubern.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Krankenhaus <10.000m

Apotheke <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap