

## **Wohnhaus mit Pool, Einliegerwohnung, Garage, Carport und Nebengebäude**



**Objektnummer: 10886**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8786 Rottenmann
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	204,12 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Kaufpreis:</b>	469.000,00 €
<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







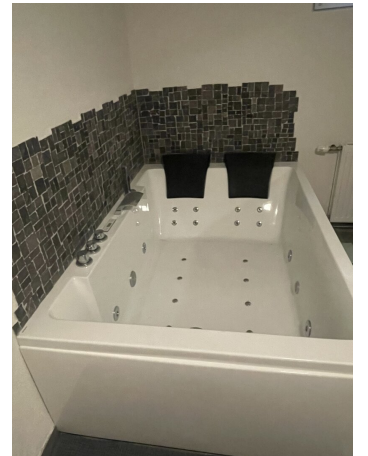












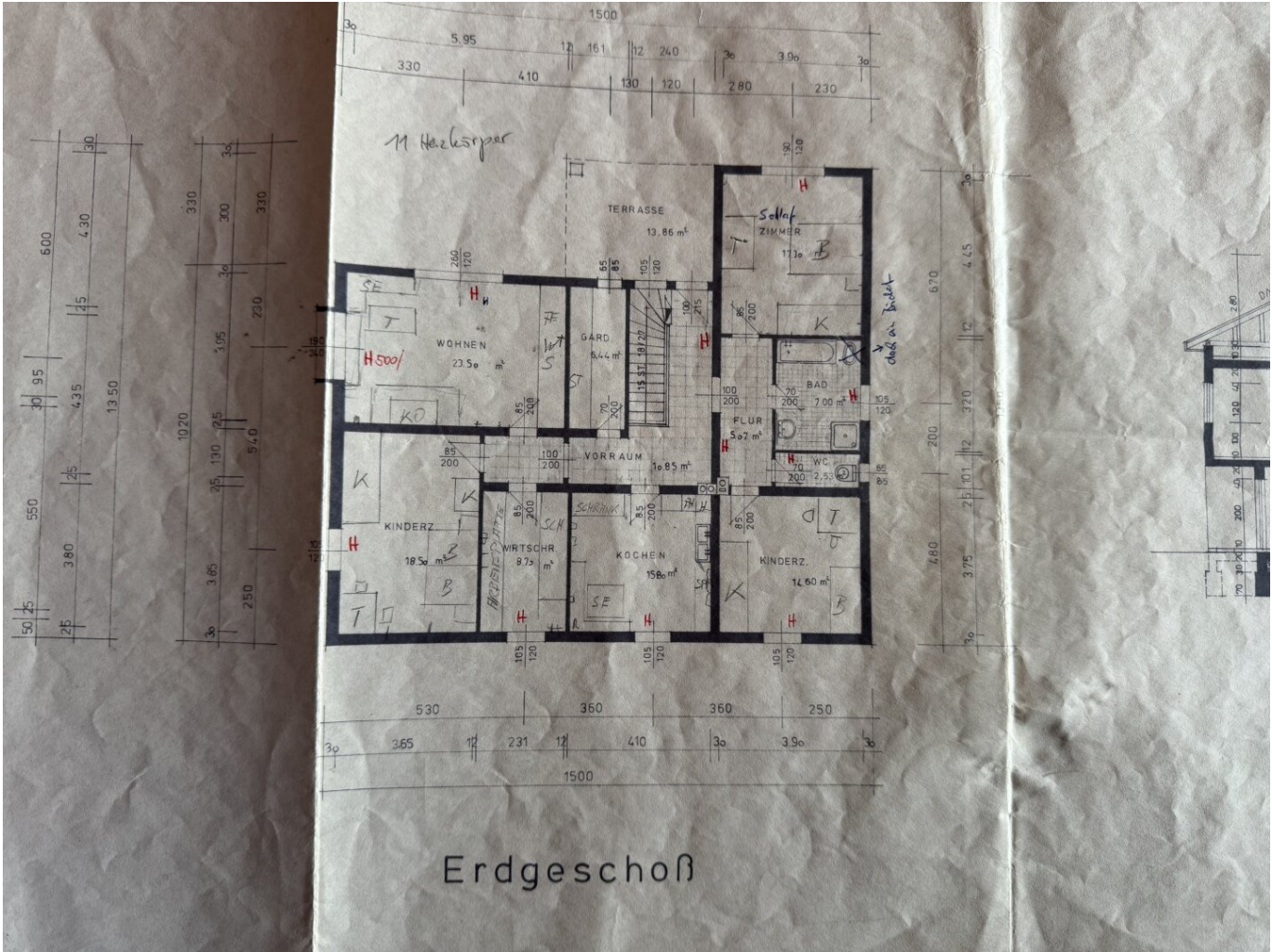






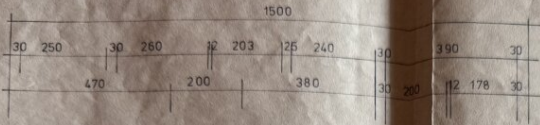




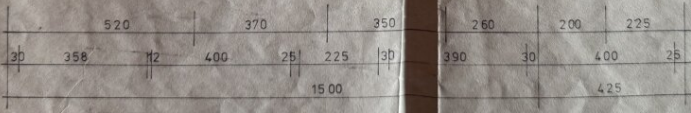
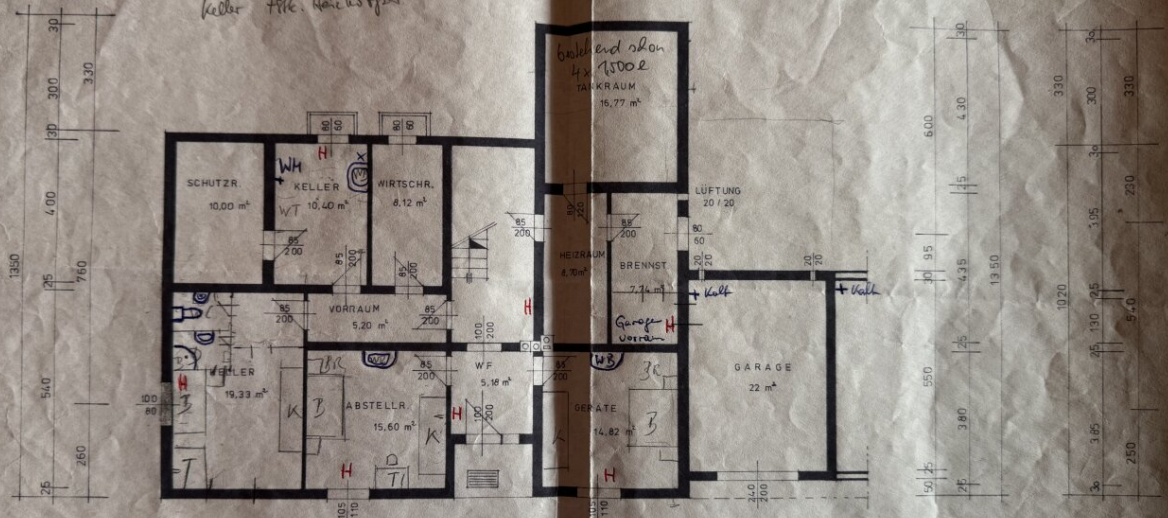


Erdgeschoss



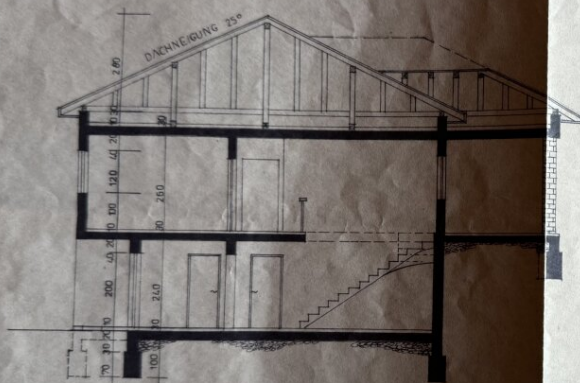


Keller 7816. Hainleispaar



Keller





Schnitt

DER BAUHERR:

BAU BAUFHREZ  
 Baugesellschaft m.B.H.  
 Baustoffhandel  
 8786 Roitenmann  
 Tel. 03615/2428  
 BETON *Fahndauer*  
 Tel. 03615/2357

DIE BEHÖRDE:

WOHNHAUSNEUBAU für

Einreichplan M=1:100



# Objektbeschreibung

## Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses großzügige Wohnhaus bietet Ihnen nicht nur ein ansprechendes Wohnerlebnis sondern auch eine Oase der Ruhe und Entspannung. Mit einem einladenden Pool (4 x 8 m), einer Garage, Carports für 3 Autos und einem Nebengebäude, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet, ist diese Immobilie ideal für Familien und Naturliebhaber. Der liebevoll angelegte Garten mit einem kleinen Gartenteich lädt zum Entspannen und Verweilen ein.

**Lage und Ausblick:** Das Wohnhaus befindet sich in einer sonnigen und ruhigen Lage und bietet einen schönen Ausblick auf die umliegende Natur und auf die umliegenden Berge. Diese Immobilie ist zudem zweitwohnsitzfähig, was sie zu einer ausgezeichneten Wahl für alle macht, die einen Rückzugsort in der Natur suchen.

**Hausdetails:** Das Erdgeschoss erstreckt sich über ca. 130,29 m<sup>2</sup> und ist durchdacht aufgeteilt in eine moderne Küche, die zusätzlich mit einem praktischen Zusatzherd ausgestattet ist, einladende Vorräume, vier helle Zimmer, ein modernes Badezimmer, ein separates WC sowie ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer. Von der großzügigen, südseitig verbauten Terrasse haben Sie auch direkten Zugang zum Außenbereich. Hier können Sie die Sonne genießen und entspannte Stunden im Freien verbringen. Der Zugang zum Pool und zum Garten ist ebenfalls vom Wohnzimmer aus gegeben, sodass Sie jederzeit einen erfrischenden Sprung ins kühle Nass genießen können. Das angrenzende Nebengebäude ist der perfekte Ort, um gesellige Abende mit Freunden und Bekannten zu verbringen.

Zusätzlich verfügt das Haus über eine moderne Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 5,4 kWp sowie einem leistungsstarken 11 kW Akku. Diese nachhaltige Energiequelle ermöglicht Ihnen nicht nur eine umweltfreundliche Stromversorgung, sondern trägt auch dazu bei, Ihre Energiekosten zu senken. Genießen Sie die Vorteile einer eigenen Stromerzeugung und leisten Sie gleichzeitig einen Beitrag zum Klimaschutz.

Im Kellergeschoss befindet sich eine voll ausgestattete Einliegerwohnung mit ca. 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die vor zwei Jahren umfassend renoviert wurde. Diese moderne Einheit verfügt über ein geschmackvolles Badezimmer und bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Gästewohnung, für die Familie oder als Mietobjekt. Das gesamte Haus ist barrierefrei gestaltet, und ein Treppenlift sorgt für einen komfortablen Zugang zwischen den Etagen.

**Die Umgebung:** Die Stadt Rottenmann, die in wenigen Autominuten erreichbar ist, bietet Ihnen eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten. Hier erleben Sie das ländliche Leben in Kombination mit den Annehmlichkeiten einer Stadt.

Die nahegelegenen Regionen [Kaiserau](#) und [Hohentauern](#) sind wahre Paradiese für



Naturliebhaber und Sportbegeisterte. Ob Wandern, Skifahren, Radfahren oder einfach nur die Natur genießen – die beeindruckende Berglandschaft und die zahlreichen Freizeitmöglichkeiten laden zu Outdoor-Abenteuern ein.

Für Wintersportbegeisterte ist dieses Wohnhaus ein wahres Paradies. Die renommierten Skigebiete [Hauser Kaibling](#), die [Dachstein-Tauern Region](#), [Schladming](#), [Planneralm](#), [Riesneralm](#) und die [Tauplitz](#) sind schnell erreichbar und bieten Ihnen erstklassige Pistenverhältnisse. Auch die nahegelegenen Skigebiete in Oberösterreich, wie [Hinterstoder](#) und [Wurzeralm](#), laden zu unvergesslichen Skiabenteuern ein. Und für entspannende Ausflüge erreichen Sie das wunderschöne [Salzkammergut](#) mit seinen glitzernden Seen in nur ca. 50 Minuten.

Im Sommer laden die umliegenden Wander- und Klettergebiete und der [Golf- und Landklub Ennstal in Weißenbach bei Liezen](#) sowie der [Golf- und Countryclub Schloss Pichlarn](#) im nahen Irdning, zu sportlicher Betätigung und Erholung ein.

In nur 25 Autominuten erreichen Sie die beeindruckende [Gesäuse Region](#), ein Paradies für Naturliebhaber. Hier erwarten Sie atemberaubende Landschaften des [Nationalparks Gesäuse](#) und das [Stift Admont](#) mit der größten Klosterbibliothek der Welt.

**Fazit:** Dieses großzügige Wohnhaus mit Pool, Garage, Carport und einem liebevoll gestalteten Garten ist mehr als nur ein Wohnort – es ist Ihr persönlicher Rückzugsraum inmitten der Natur. Lassen Sie sich von der Ruhe und Schönheit dieser Immobilie verzaubern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.500m  
Apotheke <4.500m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <4.500m  
Kindergarten <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.500m  
Bäckerei <6.000m

### **Sonstige**

Bank <4.500m



Geldautomat <4.500m

Post <5.000m

Polizei <5.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <3.000m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap