

# Traumhaus - Traumgarten - Traumlage im Luftkurort Bad Traunstein



**Objektnummer: 960/68795**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3632 Bad Traunstein
<b>Baujahr:</b>	1955
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Nutzfläche:</b>	204,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Garten:</b>	943,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 163,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,44
<b>Kaufpreis:</b>	429.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



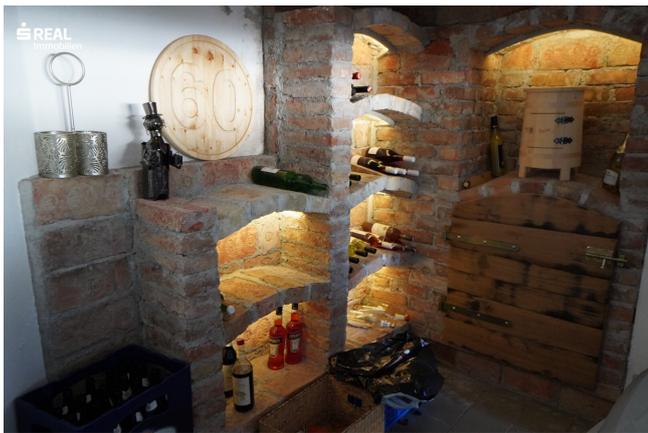
**Hans-Peter Zottl**

s REAL - Zwettl  
Sparkassenplatz 1/1/1  
3910 Zwettl











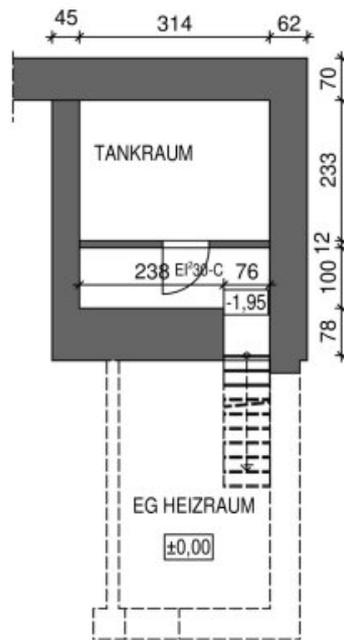












KELLER M 1:100

## Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Eigenheim direkt in der Luftkurgemeinde Bad Traunstein. Hier erwartet Sie eine einzigartige Immobilie, die Ihnen nicht nur ein komfortables Zuhause, sondern auch ein traumhaftes Wohngefühl bietet. Das Haus befindet sich direkt in einer schön angelegten Wohnsiedlung am Ortsrand von Bad Traunstein.

Schon beim Betreten des Hauses werden Sie von einem Gefühl der Geborgenheit und Behaglichkeit umhüllt.

Das Haus wurde stets gepflegt und befindet sich in einem ausgezeichneten Zustand. Die Räumlichkeiten sind hell, freundlich gestaltet und versprühen eine angenehme Atmosphäre. Besonders hervorzuheben sind die schön angelegten Balkone im Obergeschoss, die Ihnen einen atemberaubenden Ausblick auf die umliegenden Wälder und die weite Landschaft bieten.

Das Haus verfügt über eine angebaute Doppelgarage mit elektrisch angetriebenen Toren. Der idyllisch, schön angelegte Garten sowie das tolle Biotop, ein gemauerter Grillplatz, diverse Hochbeete und ein überdachter Sitzplatz laden zum Entspannen und Verweilen ein. Genießen Sie hier gemütliche Abende mit Freunden oder entspannte Stunden. Zusätzlich befindet sich auch noch ein geräumiges Nebengebäude und ein Holzhaus im Garten, diese Gebäude unterstützen Sie bei der Aufbewahrung Ihrer Gartenwerkzeuge und Geräte und vereinfachen Ihnen die Pflege des herrlichen Gartens. Ein zusätzliches Highlight sind die verschiedenen Sitzmöglichkeiten im Garten.

Besonders hervorzuheben ist die ideale Lage des Hauses aufgrund der geringen Lärmbeeinträchtigung. Auch für Familien mit Kindern ist das Haus ideal gelegen, da eine Schule, der Kindergarten sowie ein Supermarkt in unmittelbarer Nähe zu finden sind. Hier können Sie Ihre Einkäufe erledigen und Ihre Kinder sicher zum Kindergarten bringen bzw. zur Schule gehen.

### **Die Liegenschaft teilt sich auf in:**

- Wohnhaus mit einem Kellerraum (Öllageraum 3.750 Liter Fassungsvermögen), Erdgeschoss und Obergeschoss
- südseitigen und nord-westseitigen Balkon
- angebaute Doppelgarage mit einem Getränke-Weinlagerraum und Zugang (Schleuse) ins Haus, Werkstatt mit Ausgang zum Garten, Heizraum mit Abgang zum Öllager
- großzügiges Nebengebäude zum Abstellen von diversen Geräten oder Fahrzeuge und einem angebauten, überdachten Sitzplatz
- gemauerter Grillplatz
- schön angelegtes Biotop mit einer Holzbrücke
- Holzgartenhaus
- sensationeller, umzäunter Garten mit diversen Hochbeeten und Sitzplätzen zum

Verweilen

- gepflasterter Einfahrt für mind. vier Autos zum Abstellen geeignet

### **Das Erdgeschoss (ca. 74 m<sup>2</sup>) unterteilt sich in:**

- Windfang
- Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- WC mit Handwaschbecken
- Vorraum mit Treppe ins Obergeschoss
- Gästezimmer
- Wohn-Esszimmer mit Küchenzeile und mit direktem Ausgang in den Garten

### **Das Obergeschoss (ca. 130 m<sup>2</sup>) unterteilt sich in:**

- Flur
- Küche mit DAN-Einbauküche und Ausgang auf den Balkon
- Schlafzimmer
- Wohn-Esszimmer mit Kachelofen und Ausgang auf die Terrasse
- Große Terrasse mit Abgang in den Garten
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC
- Separates Gäste-WC mit Handwaschbecken
- 2. Flur mit Ausgang auf die Terrasse
- 2 Zimmer

### **Sanierungsauflistung 2006-2024:**

2006: Pflasterung Zufahrt

2012: Komplettes Dach - Vollschalung mit Tonziegel eingedeckt

2014: Neue Einbauküche (DAN-Einbauküche mit Miele-Geräte)

2017: komplette Brennwert Ölheizung Fa. Buderus

2017: Photovoltaik Anlage angebracht (3,2 kW/h)

2017: Elektroheizstab für Warmwasser Erwärmung durch PV Anlage

2022: Fassadengestaltung

2020 - 2023: Balkon und Windfang beim Eingang

2020 - 2023: alle Fenster auf dreifachverglaste Kunststoff Aluminium Fenster getauscht

2020 - 2024: Komplette Gartengestaltung z.Bsp.: Biotop (Fischteich), Grillplatz, Laube und Hochbeete

Beheizt wird das Gebäude durch eine zentrale Ölheizung. Zusätzlich haben Sie auch die Möglichkeit im Wohnzimmer den gut platzierten Kachelofen zu beheizen. Im Erdgeschoss befindet sich ein Holzkochofen der ebenfalls zur Verfügung steht. Die Liegenschaft ist an das öffentliche Wasser- und Kanalnetz angeschlossen, ein Brunnen für das Nutzwasser hilft Ihnen den Garten zu bewässern. Die Warmwassererzeugung erfolgt ebenfalls durch die zentrale Ölheizung in Kombination mit einem Elektroheizstab, welcher den Strom direkt von der

angebrachten Photovoltaik-Anlage (3,2 kW/h) bezieht. Die Glasfaserleerverrohrung wurde auch bereits in das Haus eingeleitet.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Haus im Herzen des schönen Waldviertel, im Luftkurort Bad Traunstein und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Lassen Sie sich von dem Charme und dem besonderen Flair dieses Hauses verzaubern. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Traumhaus persönlich zeigen zu dürfen! Sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in einer der schönsten Regionen Niederösterreichs.

Besichtigungen des Objekts können nach gemeinsamer Absprache von Montag bis Freitag stattfinden.

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3095097?accessKey=6793>

Viele weitere Rundgänge sowie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, welche uns von den Eigentümern zur Verfügung gestellt wurden.

**Kauf und Finanzierung aus einer Hand - nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.**