

Einfamilienhaus mit Pool, Garten & Aussicht – Praxis & Mietpotential



Großzügiges Einfamilienhaus mit Pool

Objektnummer: 2615_1630
Eine Immobilie von RE/MAX Sky

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4230 Pregarten
Baujahr:	ca. 1990
Wohnfläche:	365,00 m ²
Zimmer:	13
Bäder:	3
WC:	5
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	149,60 m ²
Heizwärmebedarf:	C 93,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,25
Kaufpreis:	795.000,00 €
Provisionsangabe:	
3.00 %	

Ihr Ansprechpartner

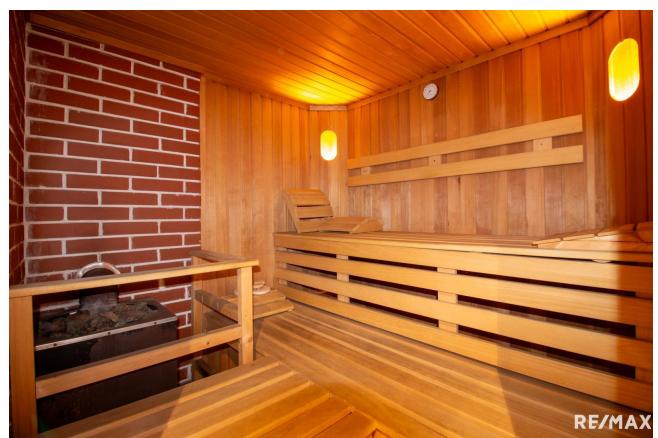


Ralf Rammelmüller

RE/MAX Sky Freistadt
Stadtplatz 8
4230 Pregarten









RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX









Objektbeschreibung

In sonniger und ruhiger Lage von Pregarten befindet sich dieses großzügige Einfamilienhaus, das im Jahr 1990 in massiver Bauweise errichtet wurde. Das Haus überzeugt nicht nur durch seine durchdachte Raumaufteilung, sondern auch durch die idyllische Lage mit unverbaubarem Ausblick ins Grüne.

Grundstück & Lage

Auf einer Gesamtgrundstücksfläche von ca. 1.542 m², davon 662 m² als Grüngürtel gewidmet, genießen Sie dauerhaft freie Sicht – durch die umliegende Widmung ist ein Vorbauen ausgeschlossen. Die südwestliche Ausrichtung sorgt für viel Tageslicht sowie traumhafte Sonnenuntergänge. Die leicht erhöhte Lage bietet einen wunderbaren Ausblick über die umliegende Natur und vermittelt das Gefühl von Ruhe und Weitläufigkeit, nur wenige Minuten vom Ortskern entfernt.

Gebäude & Ausstattung

Das Gebäude gliedert sich in Keller, Erdgeschoss und Dachgeschoss und wurde in teilunterkellerter Massivbauweise errichtet. Ergänzt wird es durch eine Doppelgarage mit Deckensektionaltor.

Im rund 150 m² großen Keller finden sich funktionale Abstellräume, eine Sauna sowie ein gemütliches Stüberl mit Kamin. Vom Keller aus besteht auch ein direkter Zugang in den Garten, wodurch sich dieser Bereich ideal für gesellige Runden oder als vielseitiger Hobbyraum nutzen lässt.

Das Erdgeschoss mit einer Wohnfläche von etwa 103 m² beeindruckt durch einen offenen, lichtdurchfluteten Wohn-Essbereich mit einer angenehmen Raumhöhe von ca. 2,60 Metern. Ein exklusiver Kachelofen sorgt für behagliche Atmosphäre, während die hochwertige Einbauküche mit sämtlichen Elektrogeräten höchsten Komfort bietet. Vom Wohnbereich gelangt man sowohl auf den Balkon als auch auf die Terrasse, die harmonisch in den weitläufigen Garten übergeht.

Im Dachgeschoss stehen ca. 136 m² zur Verfügung, aufgeteilt in zwei Kinderzimmer, zwei Gästezimmer sowie ein Hauptschlafzimmer mit Schrankraum und direktem Zugang zu einem privaten Bad. Insgesamt sind in dieser Etage drei Bäder untergebracht, was einen komfortablen Alltag für Familien oder Gäste garantiert. Ein Badezimmer wurde vor fünf Jahren barrierefrei erneuert.

Ein zusätzlicher Dachboden mit rund 105 m² bietet zusätzlich reichlich Stauraum oder Ausbaupotenzial – sei es für Hobbys, kreative Projekte oder als zusätzliche Nutzfläche.

Separate Räumlichkeit für Praxis, Büro oder Wohnen

Ergänzt wird das Raumangebot durch eine weitere Einheit mit ca. 125 m², die zuletzt als

Ordination genutzt wurde. Diese separat begehbar Fläche eignet sich hervorragend für eine berufliche Nutzung – etwa als Praxis oder Büro – und erlaubt es, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zu vereinen. Alternativ lässt sich dieser Bereich auch vermieten, um einen Teil des Kaufpreises durch Mieteinnahmen zu refinanzieren oder als eigenständige Wohneinheit gestalten.

Moderne Heiztechnik trifft auf gemütliches Wohnambiente

Das Gebäude wird effizient und umweltfreundlich mittels einer im Jahr 2022 errichteten hochwertigen Pelletsheizung der Marke ETA (Leistung: 32 kW) beheizt. Unterstützt wird die Anlage durch einen 1.000-Liter-Pufferspeicher mit integriertem Frischwassermodul, das jederzeit für frisches Warmwasser sorgt. Die Wärmeverteilung erfolgt im Erdgeschoss über Fußbodenheizung und Heizkörper (Dachgeschoss Heizkörper) in den einzelnen Räumen, was eine flexible und rasche Beheizung ermöglicht.

Für zusätzliche Wohnqualität sorgt der im Wohnzimmer befindliche Kachelofen, ausgeführt mit edlen weiß glänzenden Jasper Klassikkacheln. Dieser wird vom Vorzimmer aus beheizt – ideal für saubere und komfortable Handhabung.

Ein besonderes Highlight ist die Holz beheizte Sauna im Keller – hier genießen Sie entspannte Stunden und das beruhigende Knistern des Feuers.

Das Ziegeldach der renommierten Schweizer Marke Vauban verleiht dem Haus nicht nur ein hochwertiges Erscheinungsbild, sondern sorgt auch für zuverlässigen Witterungsschutz. Die Dachreinigung wurde erst im letzten Jahr durchgeführt.

Weitere Ausstattungsmerkmale:

Fenster der Marke Kogseder, zweifach verglast und im Erdgeschoss mit elektrisch betriebenen Rollläden ausgestattet
Glasfaseranschluss liegt bereits in der Straße und kann jederzeit aktiviert werden
Wasserleitungen und Abflüsse bestehen aus langlebigem Kunststoff
Starkstromanschluss in der Garage – ideal für E-Mobilität
Blitzschutz ist vorgesehen und ebenfalls bei Bedarf anschließbar
Eigener Brunnen für kostensparende Wasserversorgung im Garten

Außenbereich

Der gepflegte Garten samt Teichbereich und Gartenlaube lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Ein besonderes Highlight ist der große Pool mit verschiebbarer Überdachung, der Badespaß bei jeder Witterung ermöglicht. Die Kombination aus Terrassenbereich, Balkon und Grünfläche schafft eine private Wohlfühloase.

Fazit:

Dieses außergewöhnliche Anwesen vereint großzügiges Wohnen, hochwertige Ausstattung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten in bester Lage von Pregarten. Ob als Familiendomizil, mit beruflicher Nutzung oder als Investment mit Vermietungspotenzial – hier eröffnen sich

zahlreiche Perspektiven.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie begeistern!

Gerne helfen wir auch bei der Finanzierung und stellen einen Kontakt zu einem Experten für Sie her.

Gemäß § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir daraufhin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

Nicht im Kaufpreis inkludiert sind die Kaufnebenkosten.

Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Tel.Nr. bearbeiten können. Explizit weisen wir daraufhin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte u. Angaben die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen.