

**Wohnjuwel mit 2 Wohnungen (ca. 290 m² Wfl.), 2
Terrassen, Gartenareal mit Pool & Poolhaus - Neuzeug**



Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten, gr. Garten und Pool

Objektnummer: 2273_3113

Eine Immobilie von RE/MAX Alpha in Steyr

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4523 Neuzeug
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	290,00 m ²
Zimmer:	7,50
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	4
Keller:	80,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 91,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,29
Kaufpreis:	778.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Beatrix Hofstetter

RE/MAX Alpha in Steyr
Berggasse 50
4400 Steyr







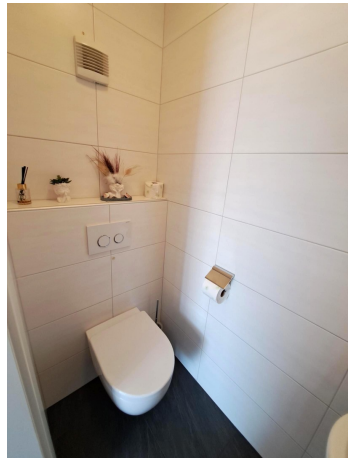
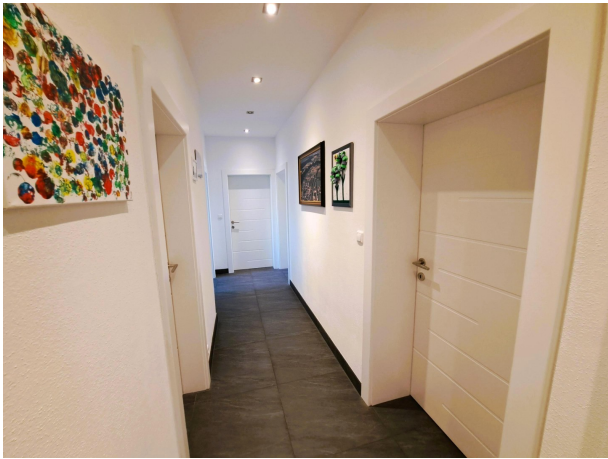




















Objektbeschreibung

Generalsaniert und stylisch - 2 exquisite Wohnungen (172 m² + 118 m²) stehen zum Einzug bereit!

Pool, Poolhaus, zwei Terrassen und ein großes Gartenareal bereichern den Lebensraum.

In der Gemeinde Sierning, im Ortsteil Neuzeug, ca. 1,5 km außerhalb vom Ortszentrum, steht eine interessante Liegenschaft zum Verkauf. - Eine willkommene Gelegenheit für Großfamilien und Wohn-Gemeinschaften, die ein bezugsfertiges Eigenheim bevorzugen.

Das ursprünglich als Einfamilienhaus geplante Objekt wurde im Jahr 1960 errichtet. 1979 erfolgte der Um- bzw. Zubau samt Gestaltung von zwei getrennten Wohneinheiten. Mit der im Jahr 2013 durchgeführten Kernsanierung wurde der Standard des Wohnhauses auf ein modernes, zeitgemäßes Niveau gehoben. Auch die Erdgeschoß-Wohnung wurde teilweise einer Generalsanierung unterzogen.

Das 936 m² große, ebene Grundstück ist vollständig eingefriedet.

Die offene lichtdurchflutete Raumgestaltung und der moderne hochwertige Einrichtungsstil prägen in beiden Einheiten das Wohnambiente und verleihen dem Objekt ein stylisches Flair. Im Obergeschoß ergänzen die mit Betonstein in Holzoptik geflieste, überdachte Terrasse und ein im Dachgeschoß errichtetes ca. 55 m² großes Atelier den Wohnraum. Die Erdgeschoß-Wohnung verfügt über einen direkten Zugang zum Garten.

Eine mit Liebe zum Detail angelegte Gartenlandschaft samt Pool mit Überdachung, Poolhaus mit Outdoor-Küche, Hochbeeten und einer großzügigen Rasenfläche verleiht dem Objekt einen attraktiven Lebensraum. Schöne Stein-Pflasterungen zieren die Wege. Bereichert wird die Immobilie weiters durch eine kleine Garage samt Abstellraum, eine Gerätehütte und drei asphaltierte PKW-Abstellplätze.

In Bereich Technik und Ausstattung punktet das Wohnhaus durch zeitgemäßen Standard. Fußbodenheizung und moderne Innenarchitektur zeugen von gehobener Qualität.

Als sehr ansprechend präsentieren sich die Grundrisse beider Wohneinheiten:

Erdgeschoß-Wohnung: ca. 118 m² Wohnfläche mit einem offenen Wohn-Essbereich samt Küche, zwei Schlafzimmern, einer Diele, einem großen Badezimmer und einem separaten WC sowie einem überdachten Eingangsbereich und Zugang zum Garten.

Obergeschoß-Wohnung: ca. 117 m² Wohnfläche mit offenem Wohn-Essbereich samt Küche, Diele mit Schwedenofen, einem sehr großen Badezimmer mit Wanne und Dusche, einem Schlafzimmer, zwei Kinderzimmern, einer überdachten Terrasse und einem von der Diele über eine Treppe ins Dachgeschoß führenden 55 m² großen Atelier gewähren eine gut durchdachte Raumaufteilung. Besonders markant und prägend für das moderne Wohnambiente ist die Raumhöhe von 4,3 m im Wohnzimmerbereich.

Die ca. 80 m² große Kellerfläche mit sieben Kellerräumen (Werkstatt, Technik-, Heiz-, Wasch-

und Lagerräumen) bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Ausführung und Qualitätskriterien:

- Massivbau – Ziegel, Generalsanierung 2013
- Kaltdach – Aufdopplung, 40 cm Dämmung, Alu-Dachrinnen
- Fassadendämmung: ca. 20 cm außen (Neubau), ca. 5 cm außen (Altbau)
- zwei Terrassen – Terrasse EG (überdacht, Steinfliesen-Belag, Hebe-Schiebetür), Terrasse OG (Betonsteinfliesen, Holz mit Plexiglas als Überdachung, Milchglas-Geländer, Hebe-Schiebetür)
- Fußböden: Parkett (Eiche), Feinsteinzeug und Laminat
- Türen: Holz
- Fenster: 3-fach verglaste Kunststofffenster (neuwertig im Zubau, Altbau 30 Jahre alt)
- Rollläden – elektrisch bedienbar im Neubau, teilweise manuell im Altbau
- Fliegengitter
- Schwedenofen im OG (Diele)
- Pelletsheizung (pro Wohnung steuerbar), Fußbodenheizung, Radiatoren im DG
- 500l Pufferspeicher, Starkstrom
- Warmwasser – Solaranlage
- Raumhöhe Wohnzimmer OG – 4,3 m
- Dachschrägen genutzt als Abstellräume
- 2 Badezimmer, 3 WC (2 WC im EG)
- OG: 2014 neu eingebaute Küche mit hochwertigen Geräten
- SAT-TV

Außenanlagen:

- Pool 3x6 m, 1,2 bis 1,7 m tief, Technik, 4-teilige verschiebbare Abdeckung, Folie 2010 erneuert
- Pool-Haus mit Outdoor-Küche (2010)
- Rasenroboter
- Kl. Garage + Geräteraum/Abstellraum
- 3 asphaltierte PKW-Abstellplätze
- Regenwasserzisterne – ca. 15 m³ Fassungsvermögen
- Einfriedung: Mauer mit Holzelementen, Naturhecke
- Stein-Pflasterungen
- Hochbeete, Beete
- gepflegtes, individuell gestaltetes Gartenareal mit vielfältiger Bepflanzung

Die verkehrsstrategisch sehr günstig zwischen Steyr und Bad Hall gelegene Immobilie ermöglicht kurze Wege zu den Infrastruktureinrichtungen des täglichen Bedarfs. Auffällig ist die besonders gepflegte Erscheinung der Liegenschaft.

Überzeugen Sie sich persönlich – ein gepflegtes Ambiente soweit das Auge reicht!

Ich freue mich über Ihre Anfrage und darauf, Ihnen im Rahmen einer Besichtigung die Vorzüge dieser Liegenschaft vorstellen zu dürfen!

Ich darf Sie noch darauf aufmerksam machen, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 91.0 kWh/(m²a)

Klasse C

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergi 1.29

effizienz:

Klasse Faktor GesamC

tenergieeffizienz: