

ERSTKLASSIGES ANWESEN

IN PUPPING



Oberschaden 14, 4070 Puppig



ERSTKLASSIGES ANWESEN IN PUPPING

In Popping, Ortsteil Oberschaden im Bezirk Eferding haben Sie die Möglichkeit dieses Premium Haus mit unzähligen Besonderheiten zu erwerben. Auf einer Grundfläche von 2.432 m² heißt es wohnen auf High End Standard, denn zur Liegenschaft samt großzügigem Haus, zählen viele hochwertige Details sowie ein großer gepflegter Garten.

Das stilvolle Haus wurde in den 50er Jahren solide errichtet, seit dem Bau wurde es sorgfältig gepflegt, instandgehalten und erweitert. So handelt es sich bei der Liegenschaft nicht einfach um ein gewöhnliches Großfamilienhaus, sondern um ein einzigartiges Zuhause mit verspielten Details, Hobbyräumen und Platz für Entfaltung. Im Jahr 2007 wurde das Gebäude aufgestockt und ein Wintergraten errichtet, ebenso wurden die Fenster renoviert.



Das Haus befindet sich in gutem Zustand, da in den letzten Jahren immer wieder Sanierungsarbeiten durchgeführt wurden.

- WINTERGARTEN 2007
- POOL MIT ÜBERDACHUNG 2007
- RENOVIERTE FENSTER 2007-2015



DAS HAUPTHAUS

Auf den 238m² Wohnfläche wurde an nichts gespart. Auf 2 Wohnetagen findet jedes Familienmitglied seinen Platz. Das Objekt ist so geplant und gebaut, dass mehrere Familien darin wohnen können und durch ein paar Umbauten ihren ganz eigenen Bereich haben können.

Im Erdgeschoss des Hauptgebäudes befindet sich das Herz des Anwesens, eine große Küche inkl. Holzofen auf dem gekocht werden kann. Von hier aus gelangt man in gemütliche Wohnräume und den Wintergarten, welcher Platz für Besuch bietet. Ein Badezimmer inkl. integrierter Sauna ist hier ebenso vorzufinden.

In die Wohnebene 2 gelangt man über einen Stiegenaufgang. Dort befinden sich mehrere Schlaf-, Kinder- oder Hobbyräume. Zum Hauptschlafzimmer zählt ein großer Schrankraum. Auch ein Badezimmer befindet sich auf dieser Wohnebene. Die Räume sind großzügig gestaltet und bieten sehr viel Platz für persönliche Rückzugsorte.



DIE EINLIEGERWOHNUNG

Zum Objekt zählt außerdem eine Einliegerwohnung, die sich im Neubau befindet. Hier können Mieteinnahmen von € 850,- exkl. Strom generiert werden. Die Einliegerwohnung ist dem Haupthaus zwar angeschlossen, verfügt jedoch über einen eigenen Zugang und ein eigenes Carport über das man in das Gebäude gelangt. Ebenerdig befindet sich ein Wintergarten mit Zugang zur großen Gartenfläche. Im 1. Stockwerk ist eine wunderbar ausgestattete Wohnung anzutreffen. Dazu zählt eine große Wohnküche, in welcher ebenfalls ein praktischer Holzofen mit integriertem Kochfeld zu finden ist. Badezimmer und WC sind hochwertig ausgestattet und in gepflegtem Zustand. Zwei weitere Zimmer bieten Platz zum Schlafen und für Hobbys. Eine Besonderheit ist auch hier ein eigener Schrankraum mit Zugang zum Schlafzimmer.





STAURAUM, WIRTSCHAFTS- UND PARKFLÄCHE

Auch die Fahrzeuge finden ausreichend Platz in zwei Garagen oder unter zwei Carports. Platz zum Heimwerken gibt's in der dazugehörigen großen Werkstatt. Auch im Keller und im Dachboden ist Platz für Arbeits- & Lagerflächen zu finden. Eine weitere Besonderheit ist, dass zum Haus eine große verpachtete Ackerfläche zählt. Diese kann zu Baugrund umgewidmet werden. Sie sehen schon, in diesem Haus findet sich das passende Plätzchen für alle Familienmitglieder, ob im Haus oder im Garten, es gibt ausreichend Rückzugsorte.

Sie sehen sich nun sicher schon mit Ihrem Drink am Pool liegen? Oder doch eher dem kalten Winter trotzend in der eigenen Sauna? Eines ist gewiss, hier können Sie dank wunderbarer und ruhiger Lage ein ungestörtes und ganz schön wunderbares Leben führen.



DER GARTEN

Ein riesiger Garten verbindet das gesamte Anwesen. Vom Haupthaus und von der Einliegerwohnung gelangt man in den großen Garten. Viel liebevoll angelegte, begrünte Fläche lädt zum Verweilen in der Natur ein.

Vor allem lassen sich im großen Garten wunderbare Stunden verbringen. Wasserratten kommen im Swimmingpool auf ihre Kosten. BBQ-Fans können ihre Grillkünste am gemauerten Grill unter Beweis stellen. Wellness pur ist angesagt in der erstklassigen Liegenschaft. Von der eigenen Saunahütte samt integrierter Feuerstelle geht's zur Abkühlung unter die gemauerte Außendusche oder einen Sprung in den Pool, welcher übrigens überdacht ist. Im Anschluss heißt es entspannen auf der großen Terrasse.

Rosenhecken, ein alter Baumbestand und über Jahre liebevoll angelegte Blumen- und Gemüsebeete machen den Garten zum hauseigenen Urlaubsparadies. Herz, was willst du mehr?



NUTZUNGS- & GESTALTUNGSMÖGLICHKEITEN

Das Objekt besticht durch seine großzügige Bauweise, die vielen Details, seine großartige Lage und die praktische Aufteilung. So bestehen auch viele Optionen, das Haus zu nutzen und zu gestalten.

DAS HAUS DER GENERATIONEN



Die Liegenschaft eignet sich wunderbar, um als große Familie oder WG hier zu leben. Man hilft sich, wo man kann. Man teilt das, was man teilen möchten. Man ist ganz für sich und kann sich zurückziehen. Ein Anwesen, dass einiges zu bieten hat und das am schönsten ist, wenn es geteilt wird. So kann stets jemand ein Auge auf das Objekt werfen. Weil's einfach schön ist zu wissen, dass jemand zu Hause ist.

DIE IMMOBILIE FÜR UNTERNEHMER*INNEN



Wenn sie ein Unternehmen führen, dafür Wirtschafts- & Lagerflächen benötigen und den Firmensitz am liebsten zu Hause haben, dann bietet sich die Liegenschaft gut dafür an. Dank Wirtschafts- und Lagerflächen, einer Werkstätte und ausreichend Parkmöglichkeiten ist eine solide Basis vorhanden. So können sie wunderbar Arbeiten und Leben an einem Ort verbinden.

DAS SELBSTVERSORGER*INNEN PARADIES



Selbstversorger*innen kommen hier auf ihre Kosten. Zum einen ist das Anwesen großzügig gestaltet. Die vielen Räume und Lagerflächen bieten Platz, um Werkstätten oder Produktionsräume einzurichten. Im Garten besteht die Möglichkeit, sein eigenes Obst und Gemüse anzupflanzen. Ergänzt wird das, durch die dazugehörige Ackerfläche. Unabhängigkeit kann auch durch die Lage genossen und vor allem gelebt werden.

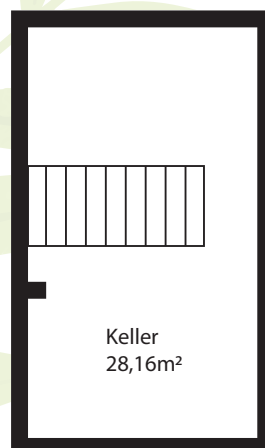


Details

- » Baujahr ca. 1950
- » An- Zubau 2007
- » Große verflieste Terrasse
- » Gemauerte Grillstelle
- » Sauna und Grill Holzhaus
- » Gemauerte Außendusche
- » Holzofen mit Tischherd
- » 3 Kamine
- » 3 Bäder
- » Großer Wintergarten
- » Aufwendige Gartengestaltung
- » Premium Haus mit großem Garten
- » Inkl. überdachter Pool
- » Einlieger-Wohnung im Neubau vorhanden
- » Inkl. 2 Garagen & 2 Carports
- » Inkl. Werkstätte und Keller
- » Viele Hochwertige Details inkl. Gasheizung
- » 2 getrennte Wohneinheiten durch Umbauten auf 3 Wohneinheiten möglich



ÜBERSICHT



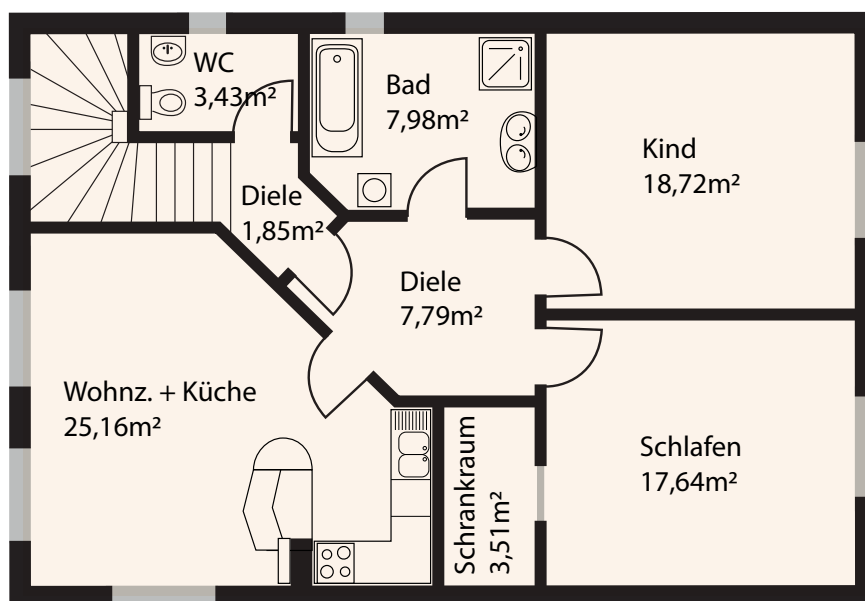
KELLER



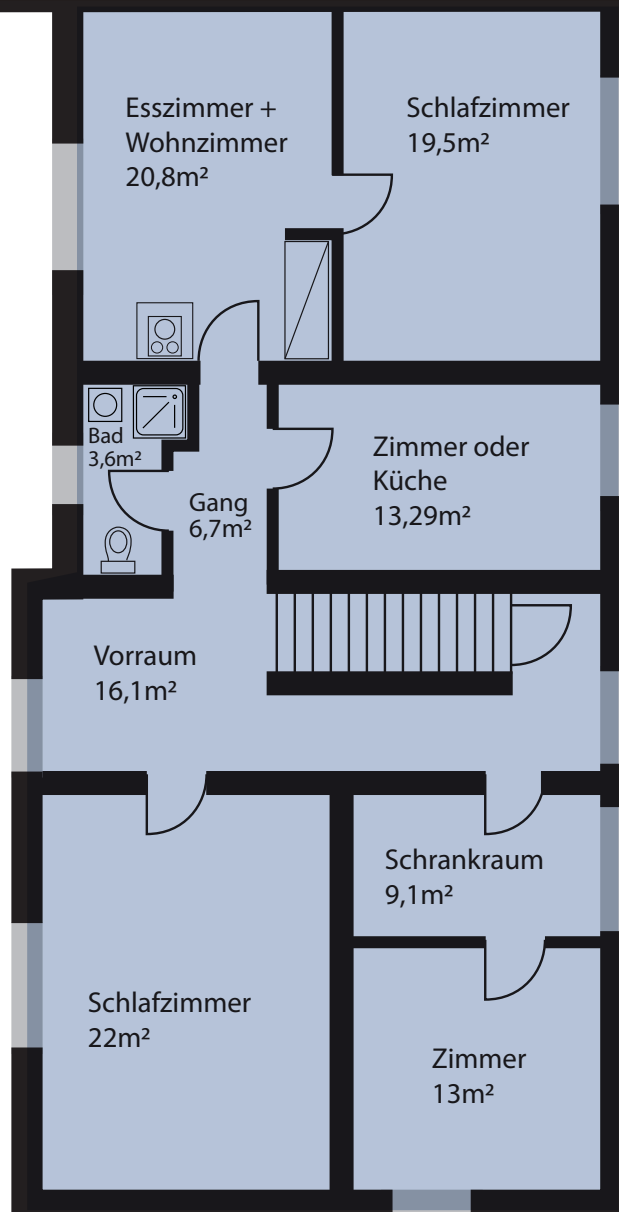


OBERGESCHOSS

EINLIEGERWOHNUNG



HAUPTHAUS





HAUPTHAUS

KELLER	28,16m ²
ERDGESCHOSS	
WINTERGARTEN	34,69m ²
WOHNEN / ESSEN	21,11m ²
BÜRO	11,92m ²
KÜCHE	10,34m ²
FLUR	15,46m ²
BAD	7,22m ²
WC	1,23m ²
SPEIS	8,82m ²
GANG	3,21m ²
HAUSWIRTSCHAFTSRAUM	30,81m ²
HEIZRAUM	7,4m ²
LAGER	15,04m ²
WERKSTATT	48,09m ²
ÜBERDACHTER VORPLATZ	19,13m ²
OBERGESCHOSS	
SCHLAFZIMMER	22m ²
ZIMMER	13m ²
SCHRANKRAUM	9,1m ²
VORRAUM	16,1m ²
GANG	6,7m ²
BAD	3,6m ²
ZIMMER/KÜCHE	13,29m ²
ESS-WOHNZIMMER	20,8m ²
SCHLAFZIMMER	19,5m ²

NUTZFLÄCHE 386,72m²

WOHNFLÄCHE 238,09m²

EINLIEGERWOHNUNG

WOHNEN + KÜCHE	25,16m ²
DIELE	1,85m ²
DIELE	7,79m ²
BAD	7,98m ²
SCHRANKRAUM	3,51m ²
SCHLAFEN	17,64m ²
KIND	18,72m ²
WC	3,43m ²

SUMME 86,08m²

WEITERE RAUMDATEN

CARPORT 1	53,16m ²
ABSTELLRAUM	13,5m ²
CARPORT 2	100m ²
TERASSE	ca. 120m ²
GARTEN	1600m ²

WOHNGEBIET 2.432 m²

GESAMT-WOHNFLÄCHE 324,17 m²

GESAMT-NUTZFLÄCHE 472,8 m²



KAUFPREIS **GESAMT** **EUR 1.099.000,-**

Landwirtschaftlicher Nutzgrund 2.572m² OPTIONAL ERWERBLICH

PROVISIONSHINWEIS

PROVISIONSHINWEIS: Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom Kaufpreis zzgl. 20% USt. zu leisten. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

ENERGIEAUSWEISv

HWB_{SK} 106 Energieklasse: D

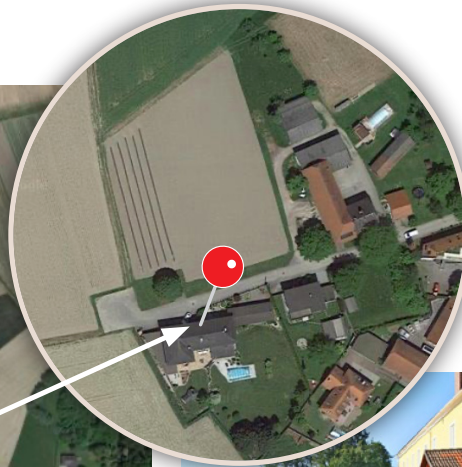
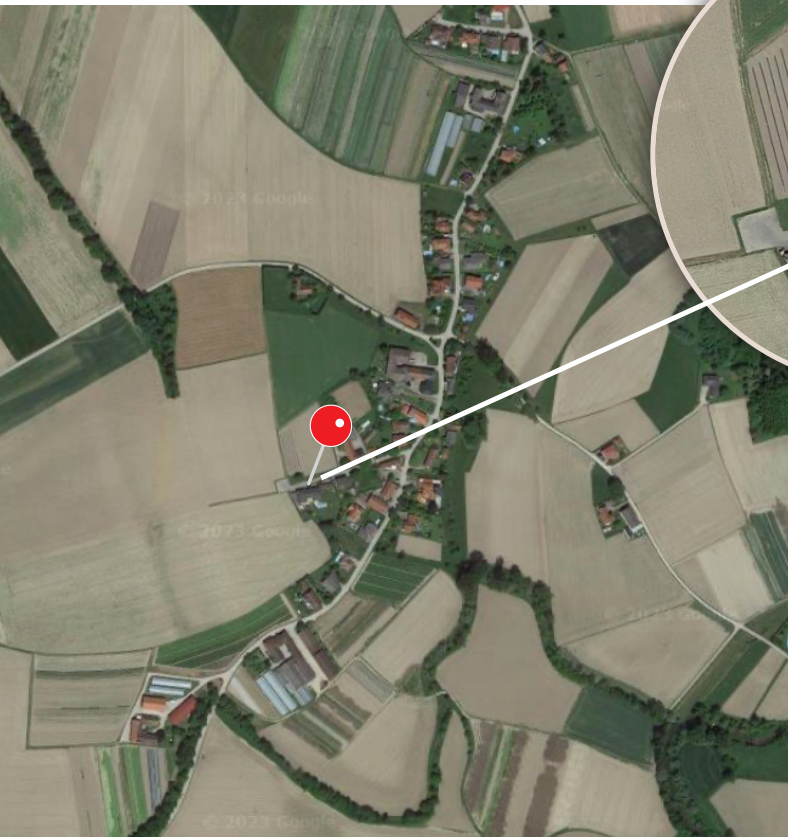
f_{GEE,SK} 1,29 Energieklasse: C

GRUNDBUCH

KG 45020 | EZ 40 | GST-NR 25/1, 58/1, 59/3, 976



Oberschaden 14, 4070 Puppung



PUPPING BEI EFERDING

13,2 km² | 1.806 Einwohner*innen

LEBEN

- Bioläden und Direktvermarkter in Puppung, Gemeindeamt Puppung
- diversen Einkaufsmöglichkeiten, Lebensmittelgeschäfte, Fachmarktzentrum, Apotheke, Banken, Friseur, Tankstelle, Postamt usw. in Eferding
- Allgemeinmediziner und verschiedene Fachärzte, Tierarzt in Eferding, Bezirksaltenheim und Pflegeheim Eferding,
- Hort, Kindergarten, Volksschule, Neue Mittelschule, Polytechnische Schule, Hak HAS Eferding,

FREIZEIT

- Gasthöfe/Restaurants und Cafe's in Puppung, Eferding und Umgebung
- Segelflugplatz Puppung,
- Sportplatz Eferding/Fraham
- Feldkirchner Badeseen
- reges Vereinsleben
- Wander- und Joggingwege, Donauradweg
- Fitnessstudios und Sporthalle Eferding,
- Freibad Eferding,

KULTUR

- Franziskanerkloster Puppung mit Klostergarten, Kulturzentrum Bräuhaus Eferding, Schloss Starhemberg, Skisprungschanze Hinzenbach/Seebach





Kindergarten 2,3km / 4min 

Apotheke 2,7km / 5min 

Arzt 2,3km / 6min 

Bahnhof 3,1km / 6min 

Volksschule 2,6km / 6min 

Friseur 2,4km / 5min 

Nahversorger 2,9km / 5min 

Gastronomie 2,2km / 4min 

Fitnessstudio 3,2km / 6min 

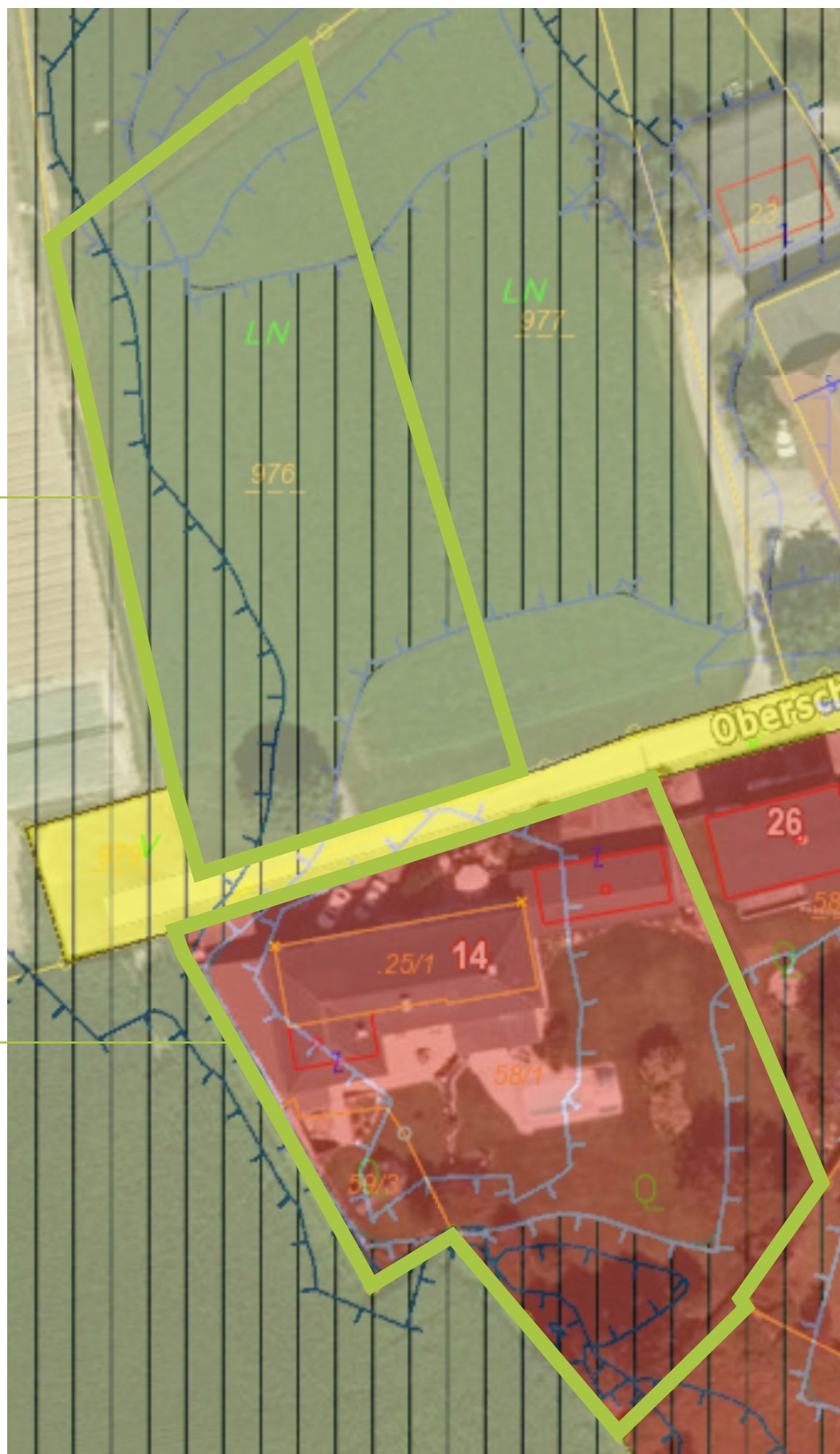
Freibad 2km / 4min 





GST. NR 976
LANDWIRTSCHAFT-
LICHE NUTZFLÄCHE

GST. NR 58/1
UND 59/3
WOHNGEBIET



































KONTAKT

„ Jetzt gleich
Besichtigungstermin
vereinbaren!



immobilien
bär

Ing. Johann Gattermaier BEng.

M +43 699 11 94 94 13

E office@immobaer.at

Bürozeiten:

Mo. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr

Linzer Straße 26

A-4701 Bad Schallerbach

www.immobaer.at

Fb.: 529175z | UID Nr.: ATU75346001 | St. Nr. 54 362/5479

WICHTIGE INFORMATIONEN:

Dieses Exposé wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben des Verkäufers erstellt, wonach wir für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung übernehmen. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich.