# Außergewöhnliche Liegenschaft - Ruhelage

Außenansicht Haus

**Objektnummer: 0004005385**

**Eine Immobilie von Real-Treuhand Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Einfamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 4840 Kirchstetten |
| **Baujahr:** | 1982 |
| **Wohnfläche:** | 300,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 520,00 m² |
| **Gesamtfläche:** | 1.351,00 m² |
| **Bäder:** | 5 |
| **WC:** | 5 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Keller:** | 220,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | D 128,00 kWh / m² * a |
| **Kaufpreis:** | 690.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 727,27 € |

**Provisionsangabe:**

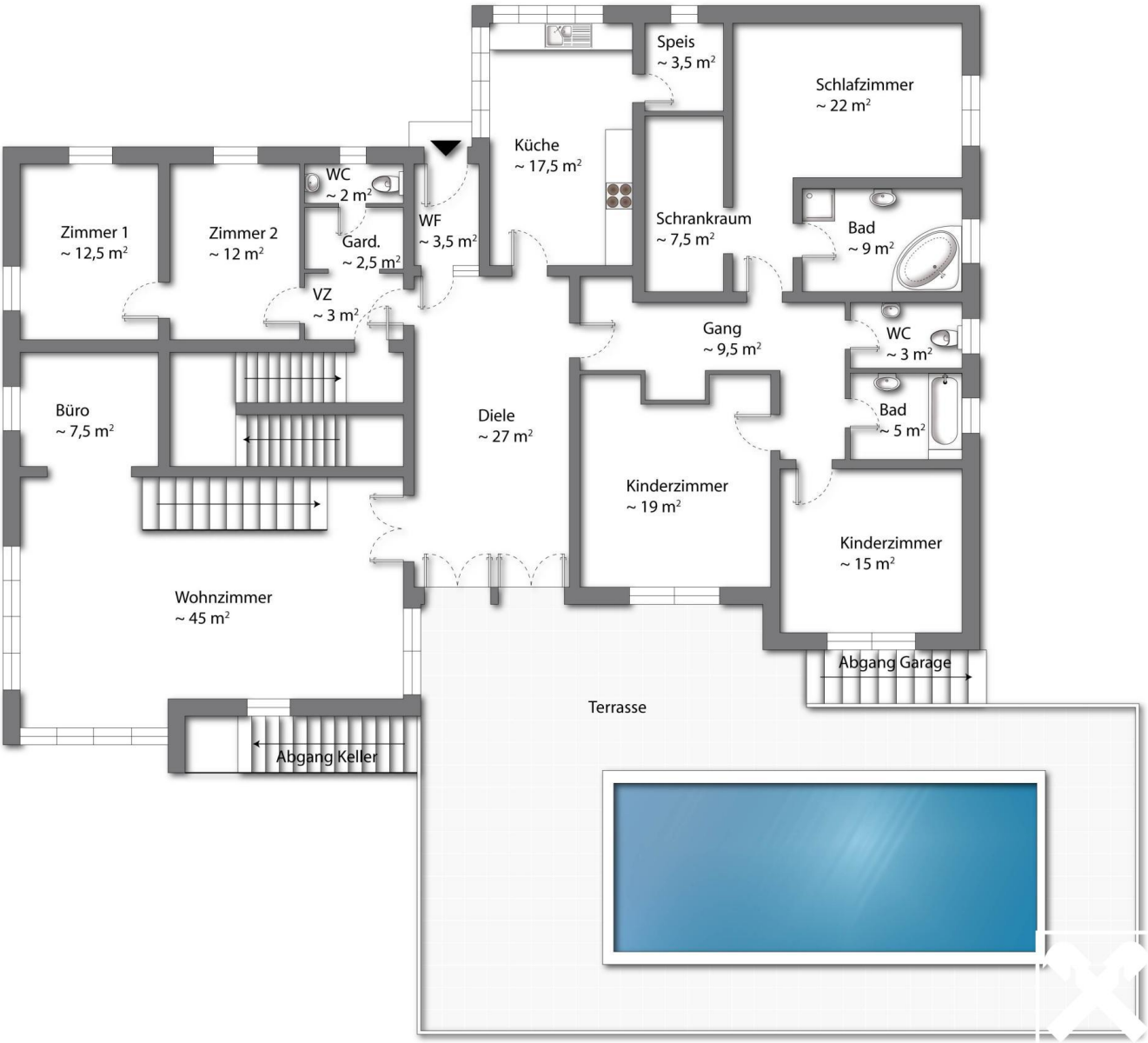
3% des Kaufpreises plus 20% USt.

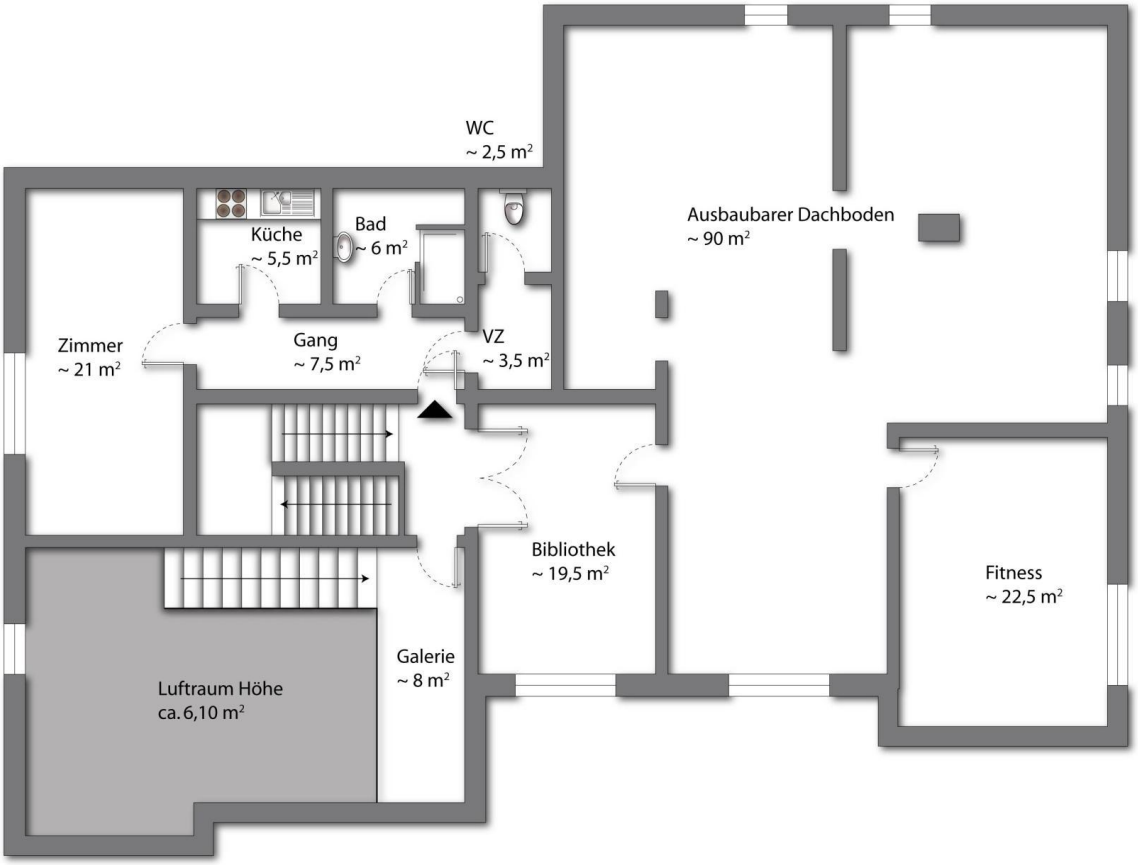
## Ihr Ansprechpartner

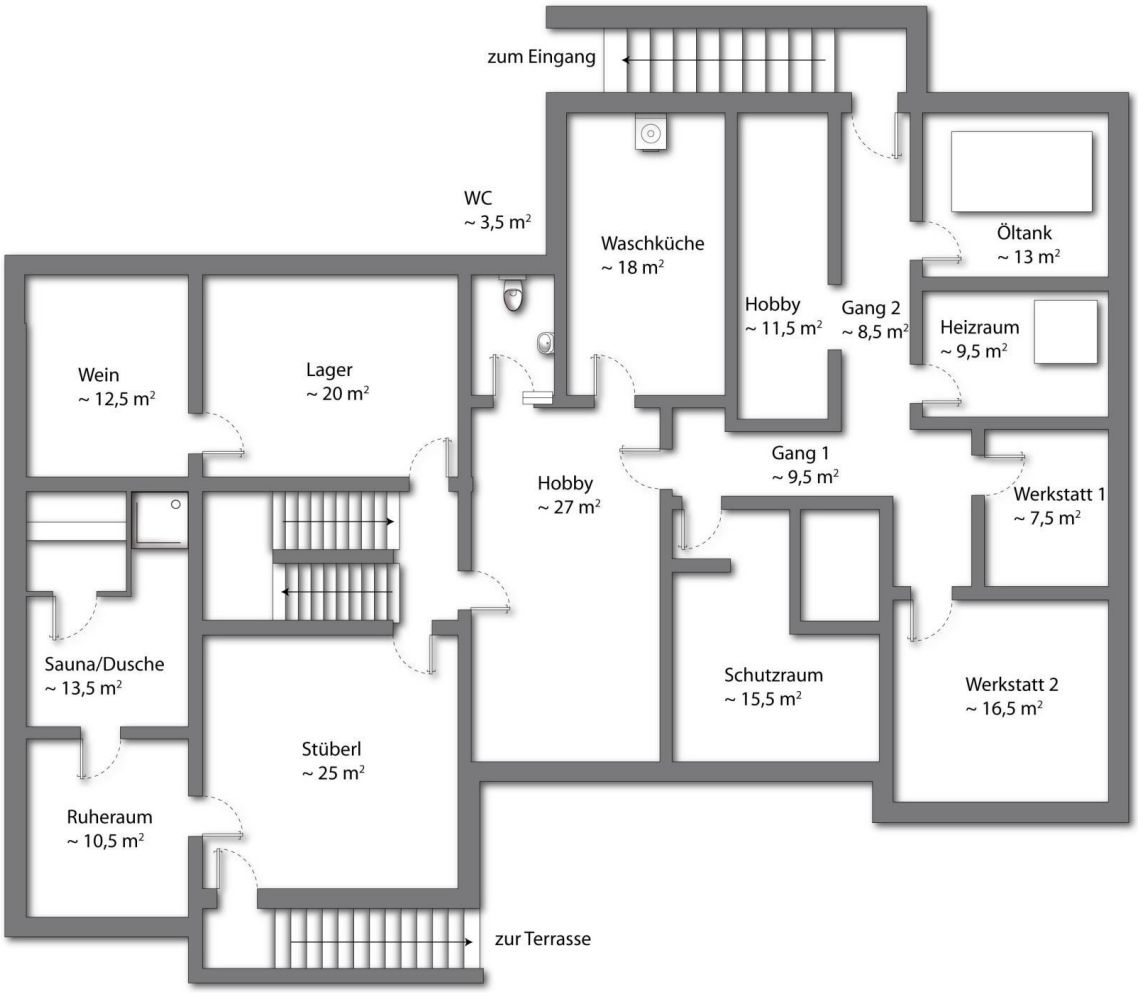
**Anna-Lena Victora**

Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH
Europaplatz 1a
4020 Linz

T +43 50 6596 8002 9781


Speis
~ 3,5 m²
Schlafzimmer
~ 22 m²
Küche
~ 17,5 m²
WC
~ 2 m²
Zimmer 1
~ 12,5 m²
Zimmer 2
~ 12 m²
Gard.
~ 2,5 m²
WF
~ 3,5 m²
Schrankraum
~ 7,5 m²
Bad
~ 9 m²
VZ
~ 3 m²
Gang
~ 9,5 m²
WC
~ 3 m²
Büro
~ 7,5 m²
Diele
~ 27 m²
Bad
~ 5 m²
Kinderzimmer
~ 19 m²
Kinderzimmer
~ 15 m²
Wohnzimmer
~ 45 m²
Abgang Garage
Terrasse
Abgang Keller


WC
~ 2,5 m²
Ausbaubarer Dachboden
~ 90 m²
Küche
~ 5,5 m²
Bad
~ 6 m²
Zimmer
~ 21 m²
Gang
~ 7,5 m²
VZ
~ 3,5 m²
Bibliothek
~ 19,5 m²
Fitness
~ 22,5 m²
Galerie
~ 8 m²
Luftraum Höhe
ca. 6,10 m²


zum Eingang
WC
~ 3,5 m²
Waschküche
~ 18 m²
Hobby
~ 11,5 m²
Gang 2
~ 8,5 m²
Öltank
~ 13 m²
Heizraum
~ 9,5 m²
Wein
~ 12,5 m²
Lager
~ 20 m²
Hobby
~ 27 m²
Gang 1
~ 9,5 m²
Werkstatt 1
~ 7,5 m²
Sauna/Dusche
~ 13,5 m²
Schutzraum
~ 15,5 m²
Werkstatt 2
~ 16,5 m²
Stüberl
~ 25 m²
Ruheraum
~ 10,5 m²
zur Terrasse

# Objektbeschreibung

Dieses einladende Landhaus besticht durch die harmonische Verbindung von zeitlosem Charme und gemütlichem Wohnkomfort. Auf einem großzügigen, ca. 1.350 m² großen Grundstück in schöner Lage von Pilsbach/Kirchstetten gelegen, bietet das Anwesen reichlich Raum für Entspannung und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Mit einer Wohnfläche von ca. 300 m², liebevoll gestalteten Details und einem traumhaften Garten samt Pool ist dieses Haus ein perfektes Zuhause für Naturliebhaber und Familien.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein beeindruckendes, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Galerie und einer imposanten Deckenhöhe von sechs Metern. Diese großzügige Raumgestaltung sorgt für ein einzigartiges Wohngefühl und eine offene, einladende Atmosphäre. Die Landhausküche mit angrenzender Speisekammer lädt zu geselligen Kochabenden ein. Das Hauptschlafzimmer verfügt über einen eigenen Schrankraum sowie ein en-suite-Badezimmer. Zusätzlich gibt es vier weitere Zimmer, eines davon mit Dusche, sowie ein weiteres Bad und ein separates WC.

Im Obergeschoss befindet sich eine separate Wohneinheit mit eigener Küche, Bad und WC – ideal für Gäste oder als eigenständiger Wohnbereich. Die offene Galerie verbindet die Etagen harmonisch, während eine gemütliche Bibliothek zusätzlichen Wohnkomfort bietet. Der Dachboden kann nach individuellen Wünschen weiter ausgebaut werden.

Das Haus verfügt über ein großzügiges Kellergeschoss mit vielseitig nutzbaren Räumen wie z. B. einer Sauna, einem Ruheraum, einer Werkstatt, einer Waschküche, einem Stüberl und Abstellräumen.

Der weitläufige Außenbereich ist eine grüne Oase: Eine große Terrasse, ein Pool mit Gegenstromanlage sowie eine romantische Pergola runden das Angebot ab.

Highlights:

- Wohnraum mit 6 Metern Raumhöhe
- Hochwertige Materialien und stilvolle Gestaltung mit viel Holz
- Großzügiges Grundstück
- Doppelgarage
- Zusätzliche große Garage für z. B. ein Wohnmobil oder ein Boot
- Perfekt für Familien, Ruhesuchende und Gartenliebhaber

Link zum virtuellen Rundgang: https://tour.ogulo.com/zstF

Dieses Haus vereint Wohnqualität mit Naturverbundenheit – ein perfekter Rückzugsort!