

# Lichtdurchflutete & großzügige Doppelhaushälfte mit Wohlfühlfaktor



Aussicht Balkon

**Objektnummer: 3828\_466**

**Eine Immobilie von RE/MAX Joy**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4170 Haslach an der Mühl
<b>Baujahr:</b>	ca. 2021
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 41,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,61
<b>Kaufpreis:</b>	445.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

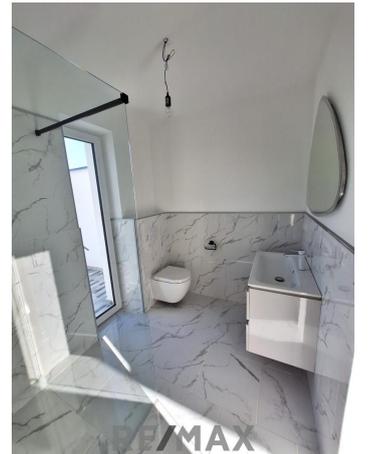
3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



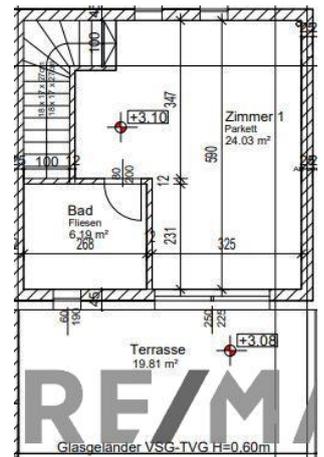
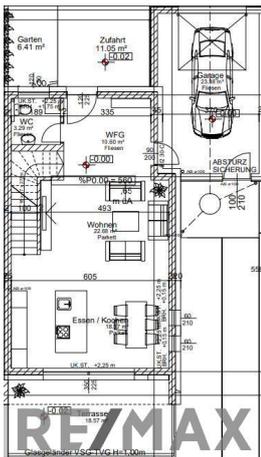
**Laura Firmberger**

RE/MAX Joy  
Hauptstraße 69  
4040 Linz









## Objektbeschreibung

Diese helle und neuwertige Doppelhaushälfte überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> und lichtdurchfluteten Räumen, die dank der südlichen Ausrichtung den ganzen Tag über von Sonnenlicht durchflutet werden. Große Fensterflächen schaffen eine freundliche und einladende Atmosphäre.

Für umweltbewusstes Heizen sorgt eine moderne, energieeffiziente Wärmepumpe. Der weitläufige Garten bietet viel Platz für Freizeit, Entspannung und Spiel – ideal für Familien und Naturliebhaber. Die sonnige Terrasse im Untergeschoss lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein, während zwei Balkone in den oberen Stockwerken zusätzliche Rückzugsorte mit schönem Ausblick bieten.

Zusätzlich stehen eine Garage & zwei Stellplätze vor dem Haus zur Verfügung.

Die Immobilie befindet sich in der beliebten Wohngegend von Haslach. Die Umgebung bietet eine perfekte Kombination aus Natur und Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar. Gleichzeitig genießen Sie eine ruhige und familienfreundliche Nachbarschaft.

### UMGEBUNG:

- \* Bad Leonfelden ca. 25 km
- \* Rohrbach ca. 7 km
- \* Linz ca. 51 km
- \* Tschechische Grenze ca. 40 km

### INFRASTRUKTUR & FREIZEIT:

- \* zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten
- \* Restaurants & Bäckereien
- \* Kindergarten & Schulen
- \* Gesundheitszentrum
- \* Hotels AVIVA, Bergergut, Guglwald
- \* Naturbad Kranzling
- \* Tennis-Club

Überzeugen Sie sich von dieser beeindruckenden Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung und buchen Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin.

Gemäß § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir daraufhin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können. Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden. Die tatsächlichen Abmessungen können vom Plan abweichen. Hierfür übernehmen wir keine Haftung.

Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung.

Dieses Angebot ist unverbindlich und frei bleibend.

Zwischenverwertung, Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Angaben gemäß

gesetzlichem

Erfordernis:

Heiz 41.0

wär kWh/

geb (m<sup>2</sup>a)

bedarf

:

Klasse B

sehr

gering

Wärme

bedarfs

faktor:

0.61

oder G

es

gesamt

Wärme

effizienz:

0.61

Klasse A+

sehr

gering

Wärme

bedarfs

effizienz:

0.61

oder G