

Wohnen & Natur perfekt vereint



Familientraum mit viel Platz

Objektnummer: 1616_2691

Eine Immobilie von RE/MAX Kirchdorf

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4580 Windischgarsten
Baujahr:	ca. 1960
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	220,00 m ²
Zimmer:	10
Bäder:	1
WC:	3
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Keller:	70,00 m ²
Heizwärmebedarf:	F 204,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,27
Kaufpreis:	395.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

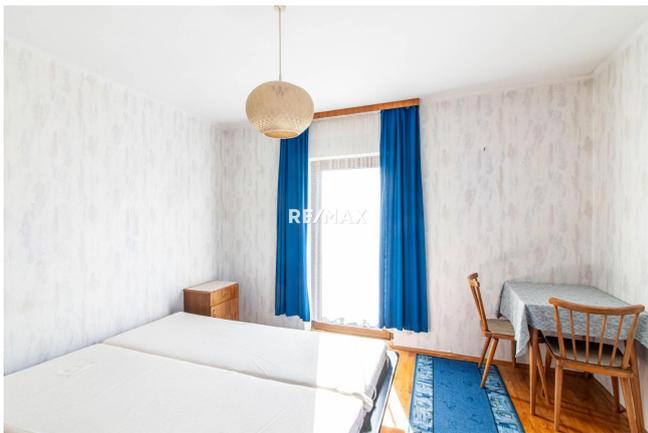


Ing. Mag(FH) Peter Graßegger

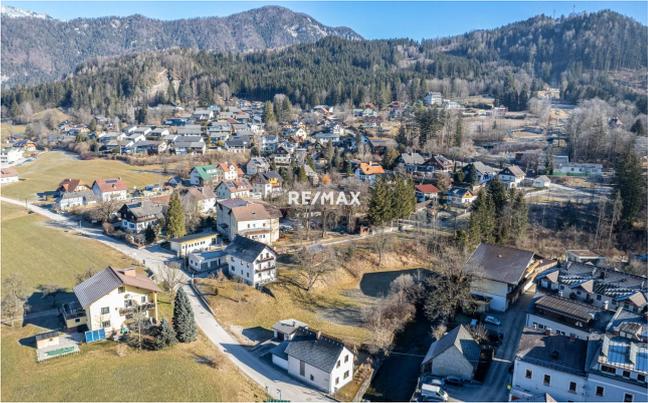
RE/MAX Kirchdorf
Sengsschmiedstraße 10
4560 Kirchdorf an der Krems













Objektbeschreibung

Marktgemeinde Windischgarsten ...

knapp unter 3000 Einwohner (Haupt- und Zweitwohnsitze); umfangreiche Infrastruktur mit zahlreichen Geschäften und Banken, Ärzten und Apotheke, umfangreiche Kinderbetreuung mit Kindergarten, Schulen und ergänzender Kinderbetreuung; das Skigebiet der Wurzeralm ist in 15 Minuten, der Ski-Weltcuport Hinterstoder in rund 20 Minuten mit dem Auto erreichbar; breites Freizeitangebot wie Sommerrodelbahn, Hallen- und Freibad, Sport- und Spielplätze, Gleinkersee, Wurbauerkogel, Vogelgesangklamm, Schiederweiher und die umliegenden Berggipfel; facettenreiche Gastronomie und ein umfangreiches touristisches Angebot; solides Angebot an Arbeitsplätzen in Handel und Tourismus, Gewerbe und Industrie; sehr gute Straßenverbindungen; Autobahnanschluss an die A9 und Bahnhof der Pyhrnstrecke; Bezirkshauptstadt Kirchdorf an der Krems in 32 km, Landeshauptstadt Linz in 88 km und Liezen in 24 km Entfernung;

Lage ...

überzeugt mit einer hervorragenden Infrastruktur abseits des Trubels; Kindergarten, Krabbelstube befinden sich direkt vis-à-vis; Marktgemeinde, Kaffeehäuser, Bäckereien, diverse Geschäfte sowie Gasthäuser in wenigen Gehminuten erreichbar; Volksschule und Mittelschule liegen nur einen kurzen Spaziergang entfernt; unweit vom Dambach, in leichter Anhöhe;

das Wohnhaus ...

Baujahr ca. 1960; aufgeteilt auf 3 Ebenen; Gesamtwohnfläche beträgt ca. 220m²; voll unterkellert, inkl. separater Zugang von außen; das Erdgeschoss besteht aus einer Küche mit Essplatz, Wohnzimmer, zwei weitere Zimmer, Bad mit Dusche, getrenntes WC, Vorraum mit Stiegenaufgang; im 1. Obergeschoss befinden sich 4 weitere Zimmer, zwei davon mit Ausgang auf den südseitigen Balkon und ein WC; das Dachgeschoss beherbergt zwei Zimmer mit Balkonanschluss, einen weitläufigen Raum und ein WC; einige Bereiche wurden früher als Fremdenzimmer genutzt, daher sind in fünf Räumen Waschbecken integriert; dem Baujahr entsprechend gepflegter Zustand;

das Grundstück ...

ca. 6.077m² erstrecken sich schmal und lang in Richtung Osten; vereinzelt älterer Baumbestände vorhanden; ein kleiner Stadl am Grund bietet praktischen Stauraum für diverse Nutzungsmöglichkeiten;

Beheizung ...

Zentralheizung mit Ferngas, die Wärmeverteilung erfolgt mittels Heizkörper;

Sonstiges ...

2 Garagen mit angrenzendem Abstellraum, Platz für Werkstatt, Fahrräder, Gartengeräte;

Dieses Haus vereint eine zentrale, aber ruhige Lage mit viel Platz und Potenzial für

verschiedenste Nutzungsideen. Nutzen Sie die Gelegenheit, besichtigen Sie es und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot begeistern! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärm 204.0

bedarf: kWh/(m²a)

Klasse Hei F

wärmebe

darf:

Faktor Ge 2.27

samtenerg

ieeffizienz:

Klasse D

Faktor Ge

samtenerg

ieeffizienz:

Keine Eintragungsgebühr für Eigentums- und Pfandrecht im Grundbuch bei Hauptwohnsitz

Einen Informationsvorsprung erhalten vorgemerkte Suchinteressenten !

Geben Sie Ihren Bedarf Ihrem RE/MAX Makler oder unter 07582/61267 bzw

office@remax-kirchdorf.at bekannt und erhalten Sie neue Objekte ein wenig früher.