Traumhaftes Einfamilienhaus in Taufkirchen – Wohnen mit Stil und Komfort

1_Titelbild

Objektnummer: 3040_1949

Eine Immobilie von RE/MAX Fit in Grieskirchen

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4715 Taufkirchen an der Trattnach
Baujahr:	ca. 1986
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	185,00 m²
Nutzfläche:	300,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	5
Keller:	105,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 57,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	485.000,00 €

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

Juliane Kerschberger, BA

RE/MAX Fit Grieskirchen
Roßmarkt 29
4710 Grieskirchen

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

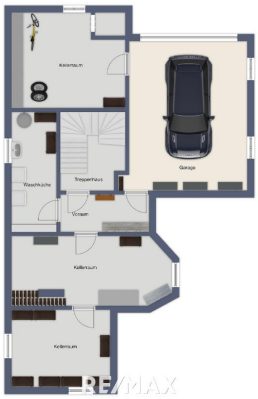
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

Badezimmer
WC
Kinderzimmer
Gang
Arbeitszimmer
Kinderzimmer
Vorraum
Eingang
Küche
Esszimmer
Wintergarten
Wohnzimmer

Schlafzimmer
Vorraum
Gästezimmer
Gästezimmer


Kellerraum
Garage
Treppenhaus
Waschküche
Vorraum
Kellerraum
Kellerraum

Objektbeschreibung

Traumhaftes Einfamilienhaus in Taufkirchen – Wohnen mit Stil und Komfort

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause! Dieses großzügige Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 1986, bietet mit ca. 185 m² Wohnfläche und einem vollständig unterkellerten Bereich ausreichend Platz für die ganze Familie. Durch kontinuierliche Renovierungen und Modernisierungen präsentiert sich die Immobilie in einem hervorragenden Zustand und wartet darauf, von Ihnen entdeckt zu werden.

Raumaufteilung:
Das Erdgeschoss überzeugt durch seine großzügige und helle Gestaltung. Hier finden Sie alle wichtigen Wohnbereiche auf einer Ebene, ideal für Alltag und gemütliche Stunden mit der Familie.
• Großer, lichtdurchfluteter Wohn-Essbereich: Der zentrale Treffpunkt des Hauses. Hier können Sie entspannen, Gäste empfangen oder
Familienzeit genießen. Der stilvolle Kachelofen verleiht dem Raum eine behagliche Wärme und schafft eine gemütliche
Wohlfühlatmosphäre.
• Moderne Küche mit separater Speisekammer: Die Küche ist funktional und stilvoll gestaltet und verfügt über hochwertige Einbaugeräte,
die erst kürzlich erneuert wurden. Durch die angrenzende Speisekammer haben Sie zusätzlichen Stauraum für Vorräte und
Küchenutensilien.
• 3 weitere Zimmer: Vielseitig nutzbare Räume, ideal als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer.
• Badezimmer: 2019 komplett erneuert, ausgestattet mit modernen Sanitäreinrichtungen und stilvollen Fliesen. Zusätzlich sorgt eine
Infrarotwärmekabine für entspannende Wellnessmomente im eigenen Zuhause.
• WC: Separates Gäste-WC für zusätzlichen Komfort.
• Beheizter Wintergarten mit Beschattung: Dieser bietet Ihnen ganzjährig ein angenehmes Raumklima dank der Fußbodenheizung und
erweitert Ihren Wohnraum auf elegante Weise. Genießen Sie hier entspannte Stunden mit Blick ins Grüne.

Das Dachgeschoss bietet eine private Rückzugsmöglichkeit mit viel Komfort und Platz.
• Schlafzimmer: Großzügiges Hauptschlafzimmer mit angrenzendem Ankleideraum, der ausreichend Platz für Ihre Garderobe bietet.
• Gästezimmer: Heller Raum, ideal für Gäste oder als zusätzliches Arbeitszimmer.
• Badezimmer: Modernes Bad mit hochwertigen Armaturen und stilvollem Design.
• Separates WC: ergänzt die optimale Raumaufteilung

Das Haus ist voll unterkellert, was Ihnen zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten bietet.
• Viel Stauraum: Genügend Platz für Haushaltsgegenstände, Sportausrüstung oder Hobbybedarf.
• Hauswirtschaftsraum: Hier finden Sie die Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner sowie ausreichend Platz für die Wäschepflege.
• Garage für ein KFZ, weitere Abstellplätze im Freien vorhanden

Der großzügige Garten befindet sich hinter dem Haus und grenzt direkt an ein Waldstück. Die weitläufige Grünfläche bietet viel Platz für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten – ob zum Entspannen, Gärtnern oder für gesellige Stunden im Freien. Dank der direkten Waldlage genießen Sie eine ruhige Atmosphäre und eine schöne natürliche Umgebung.
Der Garten ist ideal für Familien mit Kindern, die hier viel Platz zum Spielen und Entdecken haben – ob auf der Wiese oder beim Erkunden des angrenzenden Waldes.

Die Wandheizung mit Kupferlamellen, die elektrisch betrieben wird, sorgt für eine gleichmäßige und angenehme Wärmeverteilung. Zusätzlich verleiht der stilvolle Kachelofen den Wohnräumen eine behagliche Atmosphäre und lädt an kühlen Tagen zum Entspannen ein. Im Wintergarten sorgt die integrierte Fußbodenheizung für zusätzlich wohlige Wärme, sodass Sie auch an kalten Tagen den Raum ganzjährig genießen können.

Für eine zukunftssichere digitale Anbindung ist das Haus bereits mit einem Glasfaseranschluss ausgestattet – ideal für schnelles Internet und moderne Kommunikationslösungen.

Durch die Mitgliedschaft in der Wassergenossenschaft bleiben die jährlichen Wasserkosten überschaubar.

Sanierungen und Renovierungen:
• 1997: Dachbodenausbau
• 1998: Vergrößerung und Erneuerung des Wintergartens
• 2019: Modernisierung des Badezimmers im Erdgeschoss
• 2020–2024: Laufende Renovierungen (zB Böden, Küchengeräte, Terrassenbeschattung)

Lage:
Dieses Haus befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend in einer Sackgasse am Waldrand in Taufkirchen. Die Umgebung zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität aus und bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie eine ausgezeichnete Infrastruktur. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen sind schnell erreichbar, sodass Sie hier alles für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Nähe haben.

Fazit:
Dieses charmante Einfamilienhaus vereint großzügiges Wohnen mit modernem Komfort in einer attraktiven Lage. Durch die kontinuierlichen Renovierungen und die hochwertige Ausstattung ist die Immobilie sofort bezugsfertig und bietet Ihnen und Ihrer Familie ein ideales

Zuhause.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Wohntraum begeistern!

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS UND DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN - GERNE SENDEN WIR IHNEN EIN KOSTENLOSES DETAILANGEBOT MIT WEITEREN INFORMATIONEN ZU.

Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind daher ohne Gewähr.?Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis: Heizwärmebedarf: 57.0 kWh/(m²a): Klasse Heizwärmebedarf: