# Einfamilienhaus in ruhiger Lage

Hausansicht Süd

**Objektnummer: 3828_483**

**Eine Immobilie von RE/MAX Joy**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Langwies 7 |
| **Art:** | Haus - Einfamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 4100 Niederottensheim |
| **Baujahr:** | ca. 1979 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Möbliert:** | Voll |
| **Wohnfläche:** | 150,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 200,00 m² |
| **Zimmer:** | 5 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 2 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Keller:** | 65,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | F 248,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | G 5,41 |
| **Kaufpreis:** | 320.000,00 € |
| **Provisionsangabe:** | |

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

**Karin Panholzer**

RE/MAX Joy in Gallneukirchen

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

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

# Objektbeschreibung

NUTZEN SIE DIE GELEGENHEIT - Einfamilienhaus – Stadtnah im Grünen in Aussichtslage

LAGE:
Dieses kompakte Einfamilienhaus liegt in einer begehrten und ruhigen Lage zwischen Linz und Ottensheim, die dennoch Stadtnähe bietet . Die idyllische Umgebung im Grünen sorgt für ein hohes Maß an Lebensqualität und gleichzeitig für schnelle Erreichbarkeit der städtischen Infrastruktur. Die weitläufige Hanglage des Grundstücks eröffnet einen tollen Blick auf die umliegende Landschaft und garantiert eine hohe Privatsphäre.

OBJEKTBESCHREIBUNG:
Das Einfamilienhaus in Siedlungslage bietet auf ca. 150 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen ausreichend Platz für die ganze Familie.

AUSSTATTUNG:
* Fußbodenheizung sorgt für eine angenehme und gleichmäßige Wärmeverteilung im gesamten Haus.
* Der Kachelofen ist für die Übergangszeit und die ideale zusätzliche Wärmequelle
* 2 Bäder und 2 WCs gewährleisten ausreichend Komfort für eine Familie.
* Kunststoff/Fenster mit Raffrollo für optimalen Sonnenschutz.
* Garage mit elektrischem Rolltor
* ausreichend Stauraum
* 2 Terrassenbereiche

Der große Garten von ca. 1200 m² in Hanglage mit Altbaumbestand lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Besonders die zwei Terrassenflächen bieten ideale Plätze zum Genießen der Natur und der Ruhe.

Die Heizung ist aktuell elektrisch betrieben, es besteht jedoch jederzeit die Möglichkeit, auf eine Wärmepumpe oder Befeuerung mit Pellets umzustellen.
Die Wasserversorgung erfolgt durch einen Brunnen, der in Kooperation mit einer Trinkwassergenossenschaft betrieben wird – so profitieren Sie von einer umweltfreundlichen und nachhaltigen Wasserquelle.

Die Garage verfügt über ein automatisches Rolltor, das Ihnen bequemes Ein- und Ausfahren mit Fernbedienung ermöglicht.
Ein Glasfaseranschluss vor dem Haus sorgt für eine schnelle Internetverbindung und eröffnet Ihnen zahlreiche digitale Möglichkeiten.

Fazit:
Dieses charmante Haus in Stadtnähe bietet Ihnen eine perfekte Kombination aus Gemütlichkeit, Naturverbundenheit und beeindruckender Aussicht. Hier finden Sie nicht nur ein

Zuhause, sondern einen Ort der Ruhe und Entspannung.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem einmaligen Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Für weitere Informationen oder Besichtigungstermine kontaktieren Sie mich unter panholzer@remax-joy.at oder auch telefonisch unter 0650/5411309. Ich freue mich auf Ihre Anfrage.

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:

| | |
|---|---|
| Heizwärmebedarf: | 248.4 kWh/(m²a) |
| Klasse Heizwärmebedarf: | F |
| Faktor Gesamtenergieeffizienz: | 5.41 |
| Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz: | G |