

**Einzigartige Gelegenheit - Großzügiges, modernes
Einfamilienhaus in erstklassiger Lage !**



Einzigartige Gelegenheit -Großzügiges, modernes Ei

Objektnummer: 3792_397

Eine Immobilie von RE/MAX Panorama

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Raimundstraße 3
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4300 St. Valentin
Baujahr:	ca. 1992
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	280,00 m ²
Nutzfläche:	797,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	4
WC:	4
Terrassen:	1
Stellplätze:	6
Keller:	120,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 148,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,01
Kaufpreis:	599.000,00 €
Provisionsangabe:	
	3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Karl Markus Prinz

RE/MAX Panorama









Objektbeschreibung

[Hier gehts zum 3D-Rundgang durch die Wohnung](#)

[Hier gehts zur Online Terminbuchung](#)

Einzigartige Gelegenheit - Großzügiges, modernes Einfamilienhaus in erstklassiger Lage !

Das Wohnhaus zeichnet sich durch eine günstige Nähe zum Zentrum vom Stadtgebiet St. Valentin in einer ruhigen Lage aus. Besonders hervorzuheben ist, dass sich das Objekt auf neuestem Stand befindet, da die Fußbodenheizung 2024 mit einer umweltfreundlichen Wärmepumpe ausgestattet wurde.

Die tolle Liegenschaft wurde 1992 erbaut und 2009 durch eine Solaranlage für die Warmwassererzeugung erweitert. In den Folgejahren gab es ständig Erneuerungen, wie die Errichtung von PKW- Abstellplätzen sowie Gehwege rund um das Haus. Der Garten ist mit einem Lärchenzaun eingefriedet und lässt individuelle Gestaltungsmöglichkeiten offen.

Key Facts:

- Gesamtwohnfläche ca. 280 m²
- Grundstücksgröße 797 m²
- Küche, Esszimmer, 2 große Wohnzimmer, 5 Schlafzimmer, 4 Bäder
- Vollunterkellerung
- Große Garage im KG
- PKW-Abstellplatz vor dem Haus
- Garten mit Sauna
- hauptsächlich Marmor- und Parkettböden
- teilweise möbliert

Die großzügige Wohnfläche von ca. 280 m² erstreckt sich auf 2 Etagen und einem Keller von ca. 120 m². Dies eröffnet vielfältige Möglichkeiten, um sich seinen Wohnraum zu verwirklichen. Dazu kommt noch im Erdgeschoss eine südseitig teils überdachte Terrasse von ca. 100 m² und eine Gartenhütte mit Sauna.

Erdgeschoss: Windfang, große Diele, Gästezimmer, Bad mit Badewanne und WC, eigenes WC, Küche mit anschließendem Esszimmer, Kinderzimmer, 2 große Wohnbereiche, ein Abstell- bzw. Arbeitszimmer.

Obergeschoss: Flur, Großes Zimmer mit eigener Dusche und WC, Badezimmer mit Wanne und WC, großes Schlafzimmer, Kinderzimmer mit begehbarem Schrankraum. Die Parkettböden im Obergeschoss sind teilweise neuwertig.

Kellergeschoss: 3 Abstellräume, Trocken- und Fitnessraum, Bad, Lagerraum. Über den Lagerraum erreicht man die große Garage, die für 3 PKWs ausreichend Platz bietet.

Lage & Infrastruktur:</B

Das Haus liegt südlich vom Stadtgebiet St. Valentin im Ortschaftsbereich Herzograd.

In wenigen Gehminuten erreichen Sie die hervorragende Infrastruktur mit vielen Einkaufsmöglichkeiten wie Spar, Billa, Baumarkt OBI, Bank, Kindergarten, praktische Ärzte, Tierarzt usw. Weiters ist der Bahnhof Herzograd (S-Bahn) fußläufig erreichbar.

Linz ist mit dem Zug in ca. 30 Minuten und die Städte Enns und Linz sind mit dem Auto über die Westautobahn schnell zu erreichen.

Diese Wohngegend besticht durch die ruhige zentrale Lage mit dem großen Vorteil, dass das Naherholungsgebiet im Bereich des Stausees Enns mit dem Fahrrad in 10 Minuten erreichbar ist.

Dieses lädt geradezu ein seinen sportlichen Aktivitäten zu fröhnen oder einfach die Natur zu genießen.

Energieausweis:</B

Der Heizwärmebedarf beträgt 148,7 kWh/m²a, fGee = 1,01

Doppelmakler:</B

Wir werden als Immobilienmakler kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs (siehe §5, Abs. 3 Maklergesetz) als Doppelmakler tätig und haben sohin beide Seiten des Vertrages (Verkäufer und Käufer) zu unterstützen. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können.

Nebenkosten:</B

Im Verkaufspreis nicht enthalten sind insbesondere die Grunderwerbsteuer (3,5%), die Grundbuchseintragungsgebühr (1,1%), Maklerprovision (3,6%) die Vertragserrichtungskosten, Barauslagen, etc. Im Werbeprospekt enthaltene Einrichtungsgegenstände sind nicht kaufgegenständlich, sondern dienen nur der Veranschaulichung.

Haftungserklärung zum Inserat:</B

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden. 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 freibleibend. Zwischenverwertung, Irrtum, Druckfehler und Änderungen vorbehalten.

Sofern es sich bei Bildern um Visualisierungen handelt, können Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung resultieren. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das auf Fotos oder Visualisierungen ersichtliche Mobiliar bzw. Inventar nicht Bestandteil des inserierten Preises ist. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 148.7 kWh/(m²a)

Klasse D

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenerg 1.01

ieeffizienz:
Klasse Faktor Gesa C
ntenergieeffizienz: