

**Geräumiges Familienhaus mit pflegeleichtem Garten,  
großem Balkon & Doppelgarage!**



1 Titelbild

**Objektnummer: 3040\_1991**

**Eine Immobilie von RE/MAX Fit in Grieskirchen**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |  |
|--------------------------|--|
| <b>Art:</b>              | Haus - Einfamilienhaus                   |
| <b>Land:</b>             | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 4715 Taufkirchen an der Trattnach        |
| <b>Baujahr:</b>          | ca. 1956                                 |
| <b>Möbliert:</b>         | Teil                                     |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 133,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>           | 5  |
| <b>Bäder:</b>            | 1  |
| <b>WC:</b>               | 1  |
| <b>Balkone:</b>          | 1  |
| <b>Stellplätze:</b>      | 4  |
| <b>Keller:</b>           | 20,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | <b>F</b> 210,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 210.000,00 €                             |
| <b>Provisionsangabe:</b> |  |
|                          | 3.00 %                                   |

## Ihr Ansprechpartner



**Bettina Bauer**

RE/MAX Fit Grieskirchen  
Roßmarkt 29  
4710 Grieskirchen

H +43 650 673 09 65

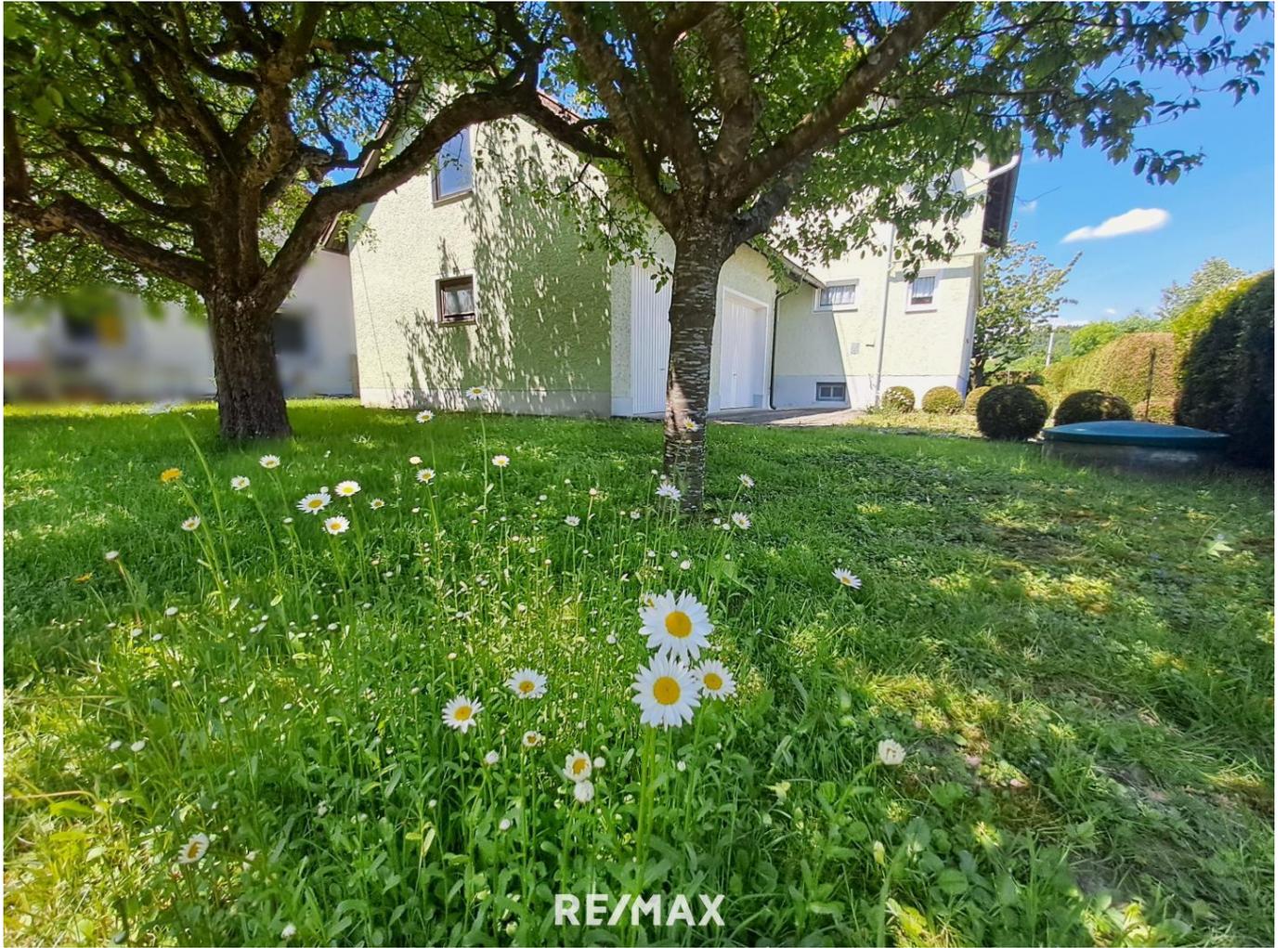


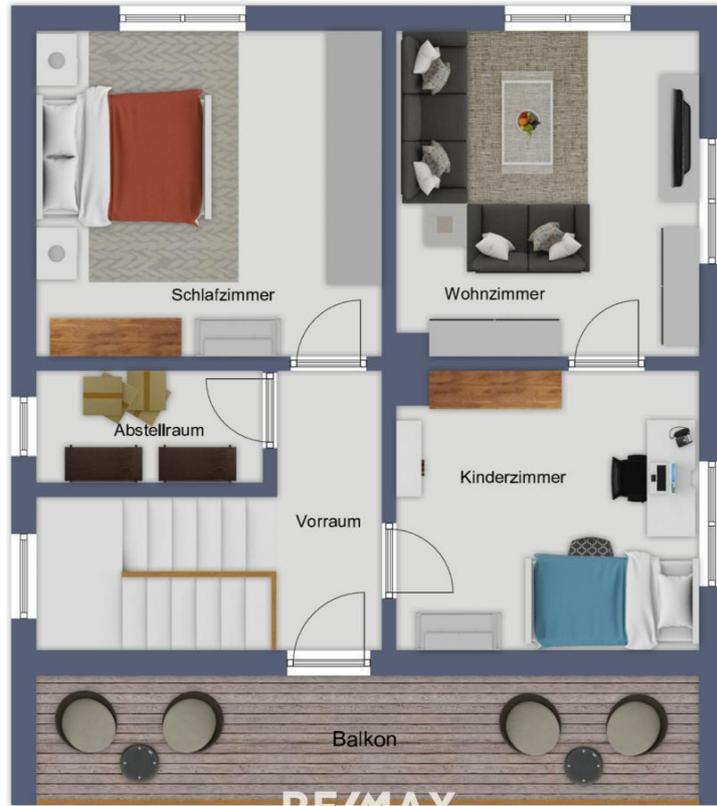












## Objektbeschreibung

Geräumiges Familienhaus mit pflegeleichtem Garten, großem Balkon & Doppelgarage!

Dieses kompakte Einfamilienhaus wartet auf neue Menschen, neue Ideen und neues Leben – vielleicht auf Sie?

Leistbar, kompakt und mit viel Potenzial –

Hier haben Sie die Möglichkeit, sich Ihren Wohntraum Schritt für Schritt zu verwirklichen. Ob als erstes Eigenheim für die junge Familie, als Rückzugsort im Grünen oder als Projekt für geschickte Hände: Dieses Haus ist bereit für ein neues Kapitel. Machen Sie den ersten Schritt – und gestalten Sie aus solidem Bestand Ihr ganz persönliches Zuhause.

Auf einem sonnigen, ebenen ca. 555 m<sup>2</sup> großen Grundstück am Beginn einer netten Siedlung in der Gemeinde Taufkirchen an der Trattnach befindet sich dieses charmante Zuhause. Mit insgesamt ca. 133 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche auf zwei Ebenen, einem pflegeleichten Garten mit altem Baumbestand, einer großen Doppelgarage mit zusätzlichem Dachbodenlager, 20 m<sup>2</sup> Kellerfläche und einem separaten Technikraum mit ca. 8 m<sup>2</sup> eröffnet es viel Raum für Familien. Dieses Haus ist nicht nur praktisch für leidenschaftliche Handwerker oder kreative Köpfe sondern ist durch die durchdachte, familienfreundliche Raumaufteilung auch vielseitig nutzbar.

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine Wohn- Essküche, ein gemütliches Wohnzimmer mit zentralem Kachelofen, ein Schlafzimmer (ebenfalls beheizbar über den Kachelofen), ein Badezimmer, ein Vorhaus und ein separates WC.

Im Obergeschoss befinden sich drei weitere großzügig geschnittene Zimmer, ein großer Abstellraum, der sich zum Umbau in ein zusätzliches Badezimmer eignet und ein großer, überdachter Balkon mit Ostausrichtung – ideal für sonnige Morgenstunden.

Die Innenräume zeigen ein gepflegtes, nostalgisches Flair mit robusten Materialien. Ein Highlight ist der zentrale Kachelofen im Wohnzimmer sowie die klassischen Holzböden, die für eine warme Wohnatmosphäre sorgen.

Technik / Ausstattung / Erneuerungen

- 2003 Ölheizung erneuert
- 1994 Dach neu eingedeckt
- 1980 Heizkörper großteils erneuert
- 1980 Fenster erneuert: 2-fach verglaste Kunststofffenster weiß
- 1980 Rollläden
- 1966 Ausbau OG
- 1956 Ursprungsbaujahr
- Zentraler Kachelofen im EG (beheizt auch Schlafzimmer)
- Holztüren, schöne alte Holzböden und Fliesen
- Keine Außenisolierung, jedoch Eternit-Verkleidung an Nord- und Westseite

#### Zusätzliche Flächen:

- Doppelgarage (ca. 45 m<sup>2</sup>) mit begehbarem Dachbodenlager
- 2 weitere KFZ-Abstellplätze im Freien
- Technikraum ca. 8 m<sup>2</sup> separat
- 20 m<sup>2</sup> Keller

#### Lage

Das Haus befindet sich in einem schönen Ortsteil der Gemeinde 4715 Taufkirchen an der Trattnach, einer beliebten Gemeinde im Bezirk Grieskirchen (Oberösterreich). Die Umgebung ist geprägt von ländlicher Ruhe, angenehmer Nachbarschaft und dennoch günstiger Erreichbarkeit von Nahversorgern, Schulen, Ärzten und Freizeitangeboten. Die Nähe zur B137 sorgt für eine gute Anbindung Richtung Grieskirchen und Wels oder Schärding/Passau. Die Nähe zum Bahnhof (ideal für Pendler) sowie eine Busanbindung erreichen Sie ebenfalls auch fußläufig.

- Die Autobahnauffahrten A8 Meggenhofen oder Haag am Hausruck sind jeweils in ca. 8-10 Minuten erreichbar.

Wenn Sie sich gerne einen persönlichen Eindruck von diesem kompakten und vor allem leistbaren Haus machen möchten, vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Sie!

**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.

gemäß  
gesetzlichem  
Erfordernis:  
He 21  
izw0.0  
är kW  
meh/(  
be m<sup>2</sup>  
dara)  
f:  
KlaF  
ss  
e

He  
izw  
är  
me  
be  
dar  
f: