

## **Einfamilienhaus mit Donaublick**



Außenansicht

**Objektnummer: 0004005433**

**Eine Immobilie von Real-Treuhand Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4085 Waldkirchen am Wesen
<b>Baujahr:</b>	1978
<b>Gesamtfläche:</b>	259,74 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 106,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,27
<b>Kaufpreis:</b>	599.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Barbara Ecker

Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH  
Europaplatz 1a  
4020 Linz

T +43 50 6596 8002  
H +43 676 8141 8091

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





## Objektbeschreibung

Dieses beeindruckende Einfamilienhaus wurde 1978 errichtet und zwischen 2021 und 2022 kernsaniert. Es bietet Ihnen auf ca. 210 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein ideales Zuhause für die ganze Familie. Das Gebäude erstreckt sich über drei Etagen – Keller, Erdgeschoss und Obergeschoss – und begeistert durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie hochwertige Ausstattungsmerkmale.

Das ca. 3468 m<sup>2</sup> große Grundstück liegt am Ende einer Sackgasse.

Im Obergeschoß befindet sich ein Schlafzimmer mit Ankleidezimmer, ein Badezimmer inkl. WC und ein weiteres Schlafzimmer/Kinderzimmer.

Über die Galerie mit Glasbodenelement gelangt man in das Erdgeschoß welches mit einem großzügigen Wohn- Essbereich, einer Küche, einer Speis, einem Hauswirtschaftsraum, einen kleinen Abstellraum, einem WC, einer Diele, einem Windfang, dem Zugang zur Garage und einem Büro, welches ein eigenes Badezimmer inkl. WC hat, ausgestattet ist.

Im Keller befindet sich ein kleiner Lagerraum, ein Wellnessraum mit Dusche, die Heizungsanlage sowie der Speicher für die Pellets, welcher von außen einen Zugang hat.

Dieses Einfamilienhaus bietet nicht nur großzügigen Wohnraum, sondern auch vielfältige Freizeitmöglichkeiten im eigenen Garten. Die Kombination aus modernem Wohnkomfort und einem traumhaften Außenbereich macht dieses Haus zu einem einzigartigen Angebot.

Der Blick auf die Donau verleiht obendrein eine besondere Note und sorgt für eine entspannte Atmosphäre.

nicht barrierefrei!