

# Ein Haus fürs LEBEN - Beeindruckendes Einfamilienhaus!



Titelfoto

Objektnummer: 2615\_1626

Eine Immobilie von RE/MAX Sky

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4240 Freistadt
Baujahr:	1987
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	257,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	390,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	3
Keller:	84,45 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 122,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,25
Kaufpreis:	425.000,00 €
Provisionsangabe:	
	3.00 %

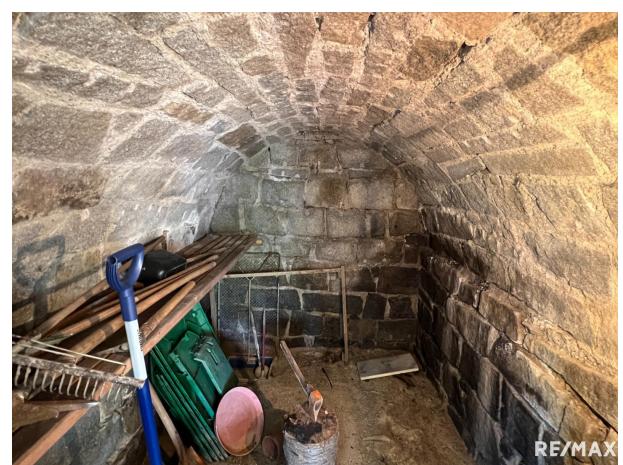
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Gernot Gratzl**

RE/MAX Sky Freistadt  
Stadtplatz 8











# Objektbeschreibung

Dieses durchdacht aufgeteilte Einfamilienhaus bietet großzügigen Wohnkomfort und besticht durch seine stadtnahe Lage in einem ruhigen Siedlungsgebiet am Stadtrand der aufstrebenden und lebenswerten Bezirkshauptstadt Freistadt. Die Grundstücksgröße der Immobilie beträgt 747 m<sup>2</sup>.

Das in Ziegel-Massivbauweise 1987 errichtete Einfamilienhaus verfügt über ca. 257 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche. Im Jahr 1990 wurde das Obergeschoß des Hauses um einen großzügigen, separaten Wohnbereich erweitert. Die Immobilie ist voll unterkellert. Dort befinden sich Lagerräume, Haustechnik, Waschküche sowie eine Werkstatt.

Das Haus ist auf zwei Geschoße aufgeteilt.

Der Hauptzugang zum Einfamilienhaus erfolgt über eine Außentreppe oder von der Garage aus zum EG. Die Erschließung der Aufenthaltsräume im Erdgeschoßbereich erfolgt über einen zentralen Windfang und Vorraum. Von dort gelangt man in den ca. 40 m<sup>2</sup> großen Wohn- und Koch/Essbereich. Weiters befinden sich ein behindertengerechtes Bad und WC auf dieser Ebene. Drei zusätzliche Zimmer, welche ideal als Home-Office Büro oder Gästezimmer genutzt werden können, runden das Raumangebot im EG ab. Ein besonderer Blickfang im EG bietet der ca. 30m<sup>2</sup> große, beheizbare Wintergarten mit Kachelofen, von welchem man einen wunderschönen Blick in den Garten und auf die Umgebung hat.

Geräumige, lichtdurchflutete Schlafräume und Kinderzimmer befinden sich im Obergeschoß. Ein weiteres "Zuckerl" der Immobilie ist der großzügige Wohnbereich mit Balkon. Eine geräumige Küche, ein weiteres Bad, WC und Diele schließen das Raumangebot im OG ab. Für Ihre PKW's stehen eine Doppelgarage für 2 Autos, sowie 2 Abstellplätze (einer davon ist überdacht) zur Verfügung. Eine 10m<sup>2</sup> große Solaranlage dient der zusätzlichen WärmeverSORGUNG des Hauses. Der eigene Erdkeller ist ein besonderes Highlight.

## Die RAUMAUFTeilung

### Erdgeschoß:

- \* Wohnen & Essen
- \* Küche
- \* Speis
- \* Abstellraum
- \* Bad & Toilette
- \* 3 Zimmer
- \* Wintergarten
- \* Windfang & Vorraum

### Obergeschoß:

- \* Diele
- \* Wohnbereich
- \* Küche
- \* Schlafzimmer
- \* 2 Kinderzimmer

- \* Badezimmer & Toilette
- \* Balkon

#### Kellergeschoß:

- \* Vorraum
- \* Lagerräume
- \* Haustechnikraum
- \* Wasch- und Trockenraum
- \* Werkstatt

#### Die HIGHLIGHTS der Immobilie:

- \* großzügiger Wohnkomfort in zentraler, ruhiger Siedlungslage in Freistadt
- \* durchdachte Raumaufteilung
- \* großzügiger Wintergarten
- \* eigenständige Wohneinheit im Obergeschoß
- \* Erdkeller

#### ENTFERNUNGEN

- \* Freistadt Hauptplatz 2,4 km
- \* Anschluß S10 Freistadt Süd 2,7 km
- \* Bad Leonfelden 21 km
- \* Gallneukirchen 24 km
- \* Linz Hauptplatz 36 km
- \* Flughafen Hörsching 53 km

#### Informationen zu FREISTADT:

Die Bezirkshauptstadt Freistadt besticht durch seine hervorragende Infrastruktur. Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien, Konditoreien, Apotheke, Buchhandlungen und viele weitere Geschäfte laden zum Einkaufen ein. Gute Restaurants, Schulen, Kindergärten und Krabbelstuben sind schnell und sicher erreichbar. Auch mit Dienstleistungsbetrieben – Banken, Versicherungen, Friseure und Kosmetikstudios und und und... ist Freistadt gut versorgt. Um Ihr Wohlbefinden und Ihre Gesundheit kümmern sich Ärzte, Physiotherapeuten, Bandagisten, Optiker und Masseure vor Ort. Auch ein Krankenhaus und ein Seniorenheim befinden sich direkt in Freistadt.

Der Autobahnanschluss S10 nach Linz und Prag liegen nur wenige Minuten entfernt und sorgen für optimale nationale und internationale Anbindung.

Weitere Informationen, Tipps und Besonderheiten zur Stadt Freistadt finden Sie auf der offiziellen Homepage der Stadtgemeinde: [www.freistadt.at](http://www.freistadt.at)

Je nach Nachfrage besteht die Möglichkeit, dass das Objekt mit Hilfe des digitalen Angebotsverfahren (DAVE) vermittelt wird.

Ich freue mich auf Ihren Anruf und stehe Ihnen für weitere Informationen oder eine unverbindliche Besichtigung jederzeit gerne zur Verfügung!

Gerne helfen wir auch bei der Finanzierung und stellen einen Kontakt zu einem Experten für Sie her.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können. Explizit weisen wir daraufhin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte u. Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Besichtigungen u. Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlung ist die gesetzliche Provision zur Zahlung fällig. Für weitere Fragen oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen Herr Mag. Gernot Gratzl unter 0664 / 414 8700 gerne zur Verfügung.