

**>>> Verkauft<<< Familienhaus mit großem Garten**



Titelbild Ballon

**Objektnummer: 3777\_354**

**Eine Immobilie von RE/MAX Bonus**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4731 Prambachkirchen
<b>Baujahr:</b>	ca. 1972
<b>Wohnfläche:</b>	170,00 m²
<b>Zimmer:</b>	7,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Keller:</b>	50,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 153,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,66
<b>Kaufpreis:</b>	225.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



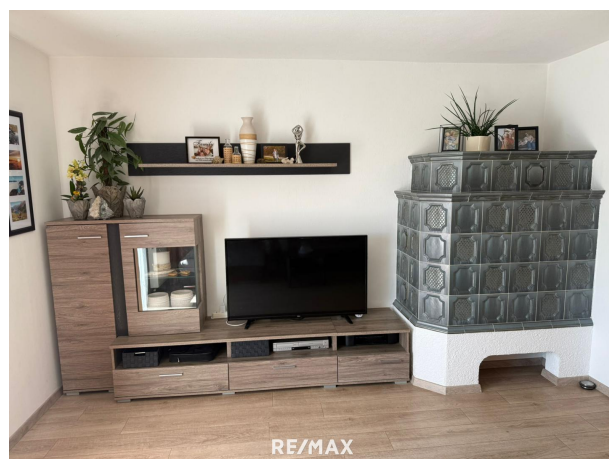
**Ing. Mag. Andreas Aumayr**

RE/MAX Bonus













## Objektbeschreibung

### Familienhaus mit großem Garten

Diese zum Verkauf stehende Liegenschaft mit einer Grundfläche von ca. 787 m<sup>2</sup> befindet sich am Ortsrand von Prambachkirchen in sonniger Siedlungslage. Das Haus bietet auf zwei Wohnebenen eine Wohnnutzfläche von ca. 170 m<sup>2</sup>.

Das Obergeschoss wurde in den letzten 25 Jahren durchgängig saniert und erneuert. Unter anderem wurden Bad, Küche-Esszimmer Wohnzimmer und Vorraum erneuert und ein neuer Kachelofen, der Wohnzimmer und Küche beheizt, eingebaut.

Der ausgesprochen groß angelegten Garten bietet viel schönen Platz zum Spielen für Kinder und zum Gärtnern für Selbstversorger.

Das Haus verfügt über zwei abgeschlossene Wohneinheiten und wäre daher auch gut für zwei Familien, insbesondere für die Kombination von Jung&Alt geeignet.

Im Kellergeschoss befinden sich Heizraum sowie drei weitere Abstell- und Lageräume, wovon einer zum Garten hin geöffnet ist.

Es ist also genügend Raum zum Stauen oder für eine Werkstatt vorhanden.

Das Haus wird mit einer Gasthermen-Zentralheizung beheizt - im sanierten Obergeschoss befindet sich auch der neu eingebaute Kachelofen.

2004 wurde auch das Dach mit einer Kaltdachausführung erneuert und neu gedeckt.

Nur das Erd- und Kellergeschoss weisen einen dem Baualter entsprechenden Sanierungsrückstau auf.

Prambachkirchen gilt als idealer Lebensmittelpunkt für Familien und Menschen, die Natur lieben und schätzen.

Eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Hausruckviertels sind es kurze Distanzen zu den umliegenden Städten Wels, Linz, Grieskirchen.

In der Gemeinde leben derzeit ca. 3000 Einwohner:innen - sie bietet fußläufig erreichbar eine perfekte Infrastruktur von Kindergarten, Schulen, Arzt bis zu Nahversorgung und Freizeitmöglichkeiten.

Die Marktgemeinde hat sich wegen ihrer Schnittstelle zum Zentralraumes Linz-Wels und dem Naherholungsgebiet Aschachtal / Mayrhoferberg zu einer sehr beliebten Wohngegend entwickelt. Im ca. 600 Meter entfernten Ortszentrum befindet sich ein neuer Sparmarkt, zwei Banken, der praktische Arzt, ein Zahnarzt und weitere Dienstleister für den täglichen Bedarf. Der Bahnhof der Linzer Lokalbahn (LILLO) ist nur ca. 700 Meter entfernt.

Die Städte Linz und Wels sind beide jeweils nur ca. 35 bis 40 Autominuten entfernt.

Mit der Linzer Lokalbahn kommt man in ca. 50 Minuten zum Linz Hauptbahnhof - das Job-Bildungs-, Kulturangebot und

Freizeitangebot der Landeshauptstadt kann somit in einer sehr attraktiven Zeit erreicht werden!

Wenn Sie Ihren Traum vom Leben in den eigenen 4 Wänden in einer sehr beliebten Wohngemeinde realisieren möchten, und Sie diese Immobilie entsprechend anspricht, steht Ihnen für Fragen zum Objekt unser Ansprechpartner gerne zur Verfügung!

Gerne können Sie unverbindlich einen Besichtigungstermin vereinbaren.

Nur auf [www.remax.at](http://www.remax.at) finden Sie neue RE/MAX Immobilien früher und vollständig.

**BITTE BEACHTEN SIE**, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe des Namens, der Wohnadresse sowie der Telefonnummer bearbeiten können. Gerne senden wir Ihnen ein kostenloses Detailangebot mit weiteren Informationen zu.

Bitte beachten Sie, dass es sich bei diesem Angebot (Objekt und Kaufpreis) um kein verbindliches Angebot handelt. Eine Einigung über das Objekt und den Kaufpreis kann ausschließlich in schriftlicher Form zwischen dem Auftraggeber und dem Interessenten erzielt werden. Explizit weisen wir darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler, Zwischenverkauf und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte u. Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Wir möchten an dieser Stelle auf unsere Doppelmaklertätigkeit Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz hinweisen. Angaben gemäß

gesetzlichem Erfordernis:

Heizwä 153.4 k

mebe Wh/(m<sup>2</sup>

darf: a)

Klasse E

Heizwä

mebe

darf:

Faktor 1.66

Gesam

tenergi

eeffizie

nz:

Klasse C

Faktor

Gesam

tenergi

eeffizie

nz: