

**Viel Platz zum Leben: Stilvolles Haus mit großzügiger Wohnfläche & Garten**



Ansicht Süden

**Objektnummer: 3828\_526**

**Eine Immobilie von RE/MAX Joy**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4173 St. Veit im Mühlkreis
Baujahr:	ca. 1999
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	280,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	6
Heizwärmebedarf:	D 107,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,21
Kaufpreis:	489.000,00 €
Provisionsangabe:	
	3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Laura Firmberger**

RE/MAX Joy  
Hauptstraße 69  
4040 Linz



RE/MAX

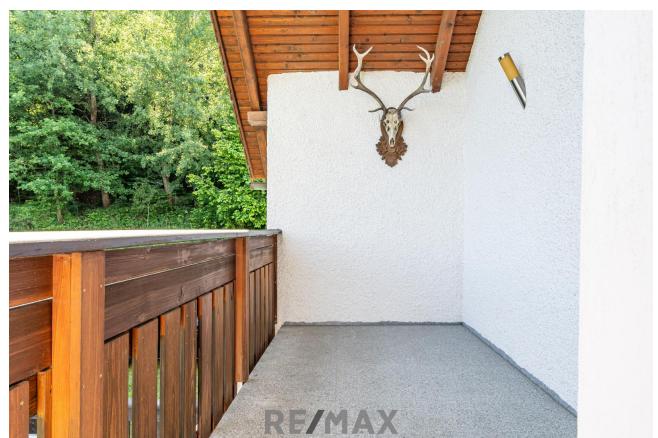


RE/MAX



RE/MAX







# Objektbeschreibung

In ruhiger Lage von St. Veit im Mühlkreis erwartet Sie dieses großzügige & liebevoll gepflegte Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche auf drei Stockwerke verteilt von rund 280 m<sup>2</sup> auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 1.300 m<sup>2</sup>. Das Objekt überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie viele Extras, die Komfort und Wohnqualität auf hohem Niveau bieten. Bereits beim Betreten des Hauses fällt die hochwertige Ausstattung ins Auge: Alle Holzelemente bestehen aus edler Lärche, während Marmorfliesen für ein elegantes Wohnambiente sorgen.

Das Erdgeschoss umfasst ein helles, geräumiges Wohnzimmer, das viel Platz für geselliges Beisammensein bietet, von diesem gelangt man direkt auf die nach Osten ausgerichtete Terrasse. Ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne und Dusche sorgt für besonderen Komfort.

Das Haus verfügt auf drei Stockwerken verteilt insgesamt über fünf helle Schlafzimmer, von denen drei über ein eigenes Ankleidezimmer verfügen.

Ebenso erwartet Sie eine große Werkstatt im Kellergeschoss mit direktem Ausgang in den Garten – ideal für Handwerker, Bastler oder als Lagerfläche.

Im Außenbereich bietet die Immobilie eine sonnige Terrasse sowie zwei Balkone im Obergeschoss – mit einem herrlichen Blick auf die Burgruine Waxenberg. Eine großzügige Doppelgarage sowie eine große Gerätehütte bieten zusätzlichen Stauraum. Die hauseigene Wasserversorgung über einen eigenen Tiefbohrbrunnen macht Sie zudem ein Stück weit unabhängig.

Die Beheizung erfolgt über eine Ölzentralheizung mit Fußbodenheizung, die für wohlige Wärme in allen Räumen sorgt.

Ein Breitband-Internetanschluss ist bereits bis zur Grundstücksgrenze verlegt.

## UMGEBUNG:

- \* St. Veit im Mühlkreis ca. 1 km
- \* Oberneukirchen ca. 6 km
- \* Rohrbach ca. 24 km
- \* Linz ca. 28 km

## INFRASTRUKTUR & FREIZEIT:

- \* Einkaufsmöglichkeiten
- \* Restaurants & Bäckereien
- \* Kindergarten & Schulen
- \* Hausarzt
- \* Rad -und Wanderwege
- \* Naturbadeanlage
- \* Burgruine Waxenberg

Überzeugen Sie sich von dieser beeindruckenden Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung und buchen Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin.

Gemäß § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir daraufhin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können. Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden. Die tatsächlichen Abmessungen können vom Plan abweichen. Hierfür übernehmen wir keine Haftung.

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 frei bleibend.

Zwischenverwertung, Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Angaben gemäß

gesetzlichem

Erfordernis:

Heiz 107.

wär 0 kW

meb h/(m<sup>2</sup>

edarfa)

:

Klas D

se H

eizw

ärme

beda

rf:

Fakt 1.21

or G

esa

mten

ergie

effizi

enz:

Klas C

se F

aktor

Gesa

mten

ergie

effizi

enz: