

# **Einziehen & Wohlfühlen - modernes Wohnhaus mit Stil & Raum**



Aussen

**Objektnummer: 0004006049**

**Eine Immobilie von Real-Treuhand Immobilien**

# Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4323 Münzbach                    |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2021                             |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                             |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 138,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 155,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 2                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 47,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A+ 0,59                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 539.000,00 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

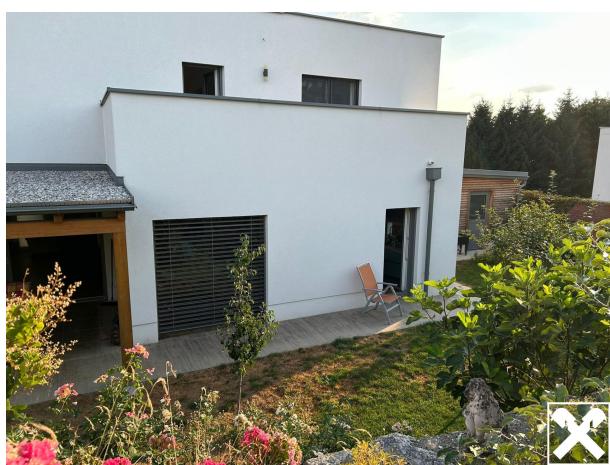
## Ihr Ansprechpartner



**Claudia Lindinger-Pesendorfer**

Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH  
Europaplatz 1a  
4020 Linz

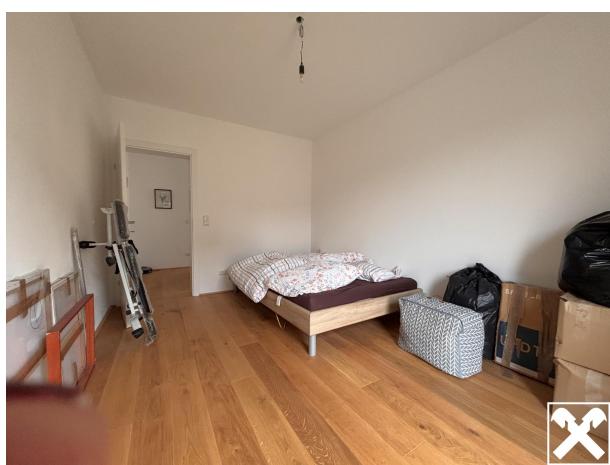
T +43 50 6596 80028002

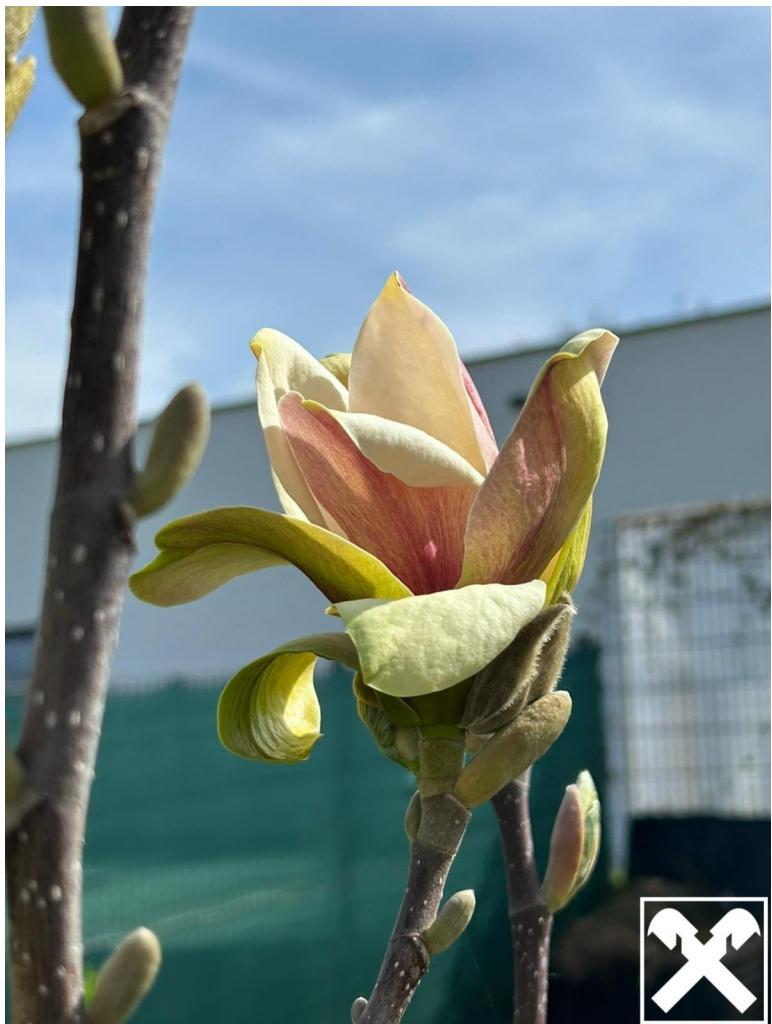


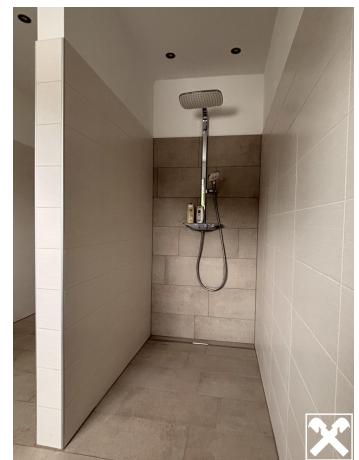
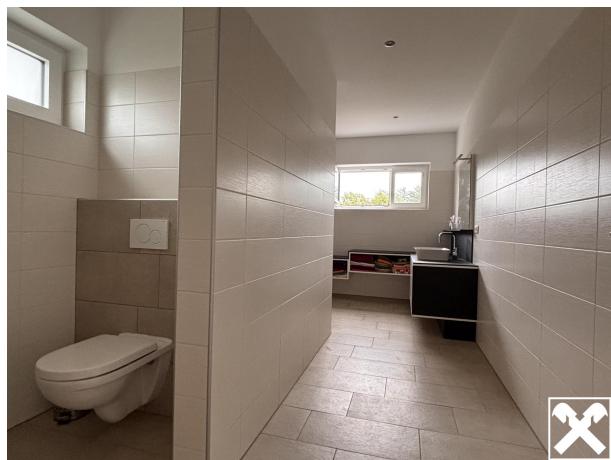












# Objektbeschreibung

## Stylish wohnen? Klar - in diesem Haus!

Hier kommt ein neues Traumzuhause - modern und mit dem gewissen "Wow, ist das schön hier"-Faktor.

Erbaut von Wimberger Bau im Jahr 2021 bietet das Wohnhaus alles, was das Herz begehrts.

### Im Erdgeschoß:

- 61,50 m<sup>2</sup> offener Wohnbereich
- Moderne Küche vom "Penz"
- Speis
- Gäste-WC
- großzügiger Eingangsbereich
- Technikraum: Waschküche, Stauraum
- überdachte Terrasse mit 27,56 m<sup>2</sup>

### Im Obergeschoß:

- 3 Schlafzimmer: eines davon mit Schrankraum, zwei Schlafzimmer mit Ausgang auf den Balkon
- Familienbadzimmer mit Walk-in-Dusche, Waschtisch und WC, Fenster

### Weitere Extras:

- Hochwertiges Gerätehaus beim Haus mit 17,25 m<sup>2</sup> (Werkstatt, Lager, oder für das, was man "irgendwann mal braucht"
- 2 x Carport
- 2 x Autoabstellplatz im Freien
- Elektrische Raffstores im EG und Rollläden im OG
- Photovoltaik
- PV-Speicher mit 3,6 kWp
- Wallbox möglich
- Fußbodenheizung mit Kühlfunktion
- Echtholzböden, schönes Feinsteinzeug
- Regenwasserzisterne mit 6000 Liter Fassungsvermögen
- Angelegter Garten mit Blumen, Sträuchern und Obstbäumen

- komplette Einzäunung, Wurfsteinmauern etc.
- Kaminanschluss im Wohnzimmer

Hier lässt es sich wohnen - Baustatus abgeschlossen!

**Lage:** lokale Basisversorgung vorhanden (Busverbindungen, Nahversorger, Bäcker, Gastronomie, Fleischerei), Krabbelstube, Kindergarten, Schule, Vereinsleben, die Natur direkt vor der Haustür - perfekt für Familien und Naturliebhaber.

-7 km nach Perg

-38 km nach Linz

-35 km zur nächsten Autobahnauffahrt St. Valentin