

Moderne belagsfertige Doppelhaushälfte mit Garten, Doppelgarage und 4 Schlafzimmern



Doppelhaushälfte

Objektnummer: 0004006041

Eine Immobilie von Real-Treuhand Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4224 Wartberg ob der Aist
Baujahr:	2019
Wohnfläche:	127,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	166,95 m²
Heizwärmebedarf:	B 40,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	425.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Patrick Josing

Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH
Europaplatz 1a
4020 Linz

T +43 50 6596 8002 8015
H +43 676 8141 8015













Raffl & Partner
Immobilien 

**SIE MÖCHTEN
IHRE IMMOBILIE
VERKAUFEN ODER
VERMIETEN?**



Patrick Josing
Goethestraße 63, 4020 Linz
T +43 676 8141 1111
E josing@raffl-partner-immobilien.at

www.raffl-partner-immobilien.at



Objektbeschreibung

Diese belagsfertige Doppelhaushälfte in naturnaher Lage bietet die perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort und idyllischer Umgebung. Das Haus befindet sich in einer kleinen, familienfreundlichen Siedlung am Rande eines Naherholungsgebiets und ist ideal für Paare, Familien oder Ruhesuchende.

Der moderne Grundriss mit großen Fensterflächen sorgt für lichtdurchflutete Räume und schafft ein angenehmes Wohnklima. Durch die belagsfertige Ausführung haben Sie die Möglichkeit, den Innenausbau ganz nach Ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten.

im belagsfertigen Verkaufspreis inkludierte Leistungen:

- Estrich mit Fußbodenheizungsschläuchen (vorgerichtet für Gastherme, auch für Luftwärmepumpe geeignet)
- Innenputz ohne Anstrich
- Dreifachverglasung der Fenster in Kunststoff-Aluminium-Ausführung
- Deckensektionaltor für Garage elektrisch gesteuert
- Eingangsportal (Eingangstür)
- Beschattungssystem mit elektrisch angesteuerten Rollläden
- Außenfassade oberste Putzschicht mit Farbgebung (WDVS)
- Wasseranschlüsse und -abläufe (auch Außenwasseranschluss)
- Elektroanschlüsse
- Telekommunikation-Anschluss (Kabel)
- Ausführung eines Kamins mit Anschlussmöglichkeit im Wohn-/Essbereich

Nicht im Leistungspaket inkludiert:

- Bodenbeläge (Räume, Treppe)
- Fliesen (Boden, Wand)
- Wand- und Deckenanstrich
- Innentüren und Innentürstöcke
- Armaturen, Badewannen, Duschen, WC
- Küchenzeile
- Terrassenbelag

Aufteilung:

Wohnfläche: ca. 127 m²

Grundanteil: ca. 381 m²

Erdgeschoss: 61 m²

- Diele
- Gästezimmer / Büro
- Dusche/WC
- Wohnküche
- Abstellraum
- Technik-/Wirtschaftsraum

Obergeschoss: 66 m²

- 2 Kinderzimmer (eines davon mit Ausgang auf die mögliche Terrasse auf der Garage)
- Schlafzimmer mit begehbarem Schrankraum
- WC
- Badezimmer

Lage

Nur wenige Fahrminuten vom Autobahnzubringer Unterweikersdorf entfernt;

In der Marktgemeinde Wartberg ob der Aist, im Ortsteil Friensdorf, befindet sich die Doppelhaushälfte.

Nahversorger: in 15 min zu Fuß erreichbar

im Umkreis von 2-3 km:

Fachhochschule Hagenberg, Apotheke, Ärzte, Unimarkt, Post,

Tankstelle, Nahversorger, Drogeriemarkt, Lagerhaus, Schuhgeschäft,
Naturschutzgebiet Aisttal

Highlights der Lage:

? Grünruhelage

? Nähe zur Stadt und trotzdem mitten in der Natur

? Perfekte Infrastruktur für Familien

? Hohe Lebensqualität und Freizeitwert

Sonstiges

Die Immobilie wird belagsfertig übergeben – d. h. Sie können Böden, Innentüren, Sanitärgegenstände und Wandbeläge ganz nach Ihrem

Geschmack wählen. Gerne vermitteln wir Ihnen auch regionale Handwerker und Innenarchitekten zur Umsetzung Ihrer Wohnträume.

Nicht barrierefrei;

Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität und dem besonderen Wohngefühl dieser Immobilie. Gerne vereinbaren wir einen unverbindlichen individuellen Besichtigungstermin.