

**Moderne belagsfertige Doppelhaushälfte mit Garten,  
Doppelgarage und 4 Schlafzimmern**



Doppelhaushälfte

**Objektnummer: 0004006041**

**Eine Immobilie von Real-Treuhand Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Josing**

Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH  
Europaplatz 1a  
4020 Linz

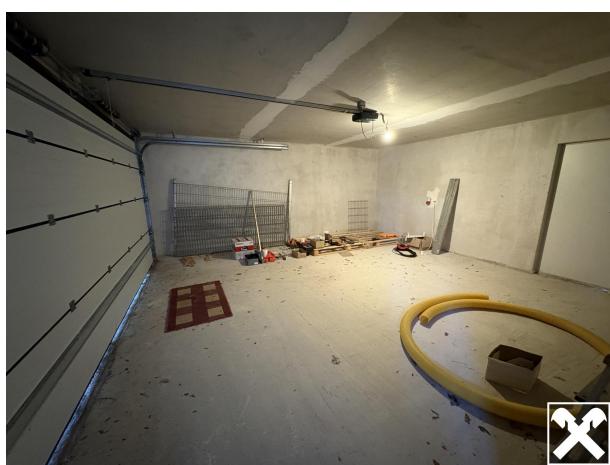
T +43 50 6596 8002 8015  
H +43 676 8141 8015













An advertisement for Raiffeisen Immobilien. It features a portrait of a man with glasses and a dark suit, identified as Patrick Josing. To his right is a yellow diamond-shaped graphic containing the text: "SIE MÖCHTEN IHRE IMMOBILIE VERKAUFEN ODER VERMIETEN?". At the bottom, there is contact information: "Patrick Josing", "Goethestraße 63, 4020 Linz", "T +43 676 8141 000", "E josing@raiffeisen-immobilien.at", and the Raiffeisen Immobilien logo.

# 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 Fußbodenheizungsschlüuchen (vorgerichtet für Gasterme, 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 m<sup>2</sup>**

**Grundanteil: ca. 381 m<sup>2</sup>**

**Erdgeschoss: 61 m<sup>2</sup>**

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

**Obergeschoss: 66 m<sup>2</sup>**

- 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 Unterweitersdorf 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 Wohnräume.

Nicht barrierefrei;

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