

**Ihr neues Zuhause mit beeindruckendem Weitblick und Wohlfühlfaktor!**



Außenansicht

**Objektnummer: 0004006177**

**Eine Immobilie von Real-Treuhand Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4202 Kirchschlag/Glasau bei Linz
<b>Baujahr:</b>	1994
<b>Nutzfläche:</b>	265,00 m²
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	135,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 92,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,99
<b>Kaufpreis:</b>	825.000,00 €
<b>Heizkosten:</b>	136,67 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Claudia Harich-Rauch**

Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH  
Europaplatz 1a  
4020 Linz

T +43 50 6596 8002 8008  
H +43 676 8141 8008





































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

Rafflisen  
Immobilien

**Claudia Harich-Rauch**  
 Goethestraße 63, 4600 Tulln  
 T +43 676 8141 100  
 E c.harich@rafflisen-immobilien.at

www.rafflisen-immobilien.at

# Objektbeschreibung

**Top gepflegtes und modern ausgestattetes Wohnhaus auch für 2 Familien geeignet - Lage zwischen Kirchschlag und Glasau bei Linz.**

Von der Morgenterrasse besticht der Blick auf den Pool, umgeben von vielen bunten Blumen und Sträuchern – lassen Sie die gemütliche Atmosphäre auf sich wirken.

Besonderheiten:

- Großzügige Raumaufteilung modern interpretiert
  - Hochwertige Fenster mit Rollläden (elektrisch mit Zentralfunktionen) und Insektenschutz
  - Einbauküche komplett
  - Sichtkaminofen - im Esszimmer und Wohnzimmer
  - 2 großzügige Badezimmer teilw. mit barrierefreier Regendusche
  - Dachflächenfenster Obergeschoss Bad und WC elektrisch
  - Balkon mit Glasgeländer im Obergeschoß
  - Großer Dachboden
- 
- Beheizt wird mit Luftwärmepumpe sowie Gasbrennwertgerät
  - Teilweise Fußbodenheizung und Radiatoren
  - PV-Anlage (mit Lastmanagement)
  - Smart Home mit EIB Bussystem (Zentralfunktionen z.B.: ALLES AUS und Szenen)
  - Sat-Anlage + EDV - Verkabelung
  - Zentrale Staubsaugeranlage
  - Volle Unterkellerung mit viel Staufläche
- mit Sauna, Infrarotkabine sowie im Nebenraum eine Dusche
- Weinkeller
  - Doppelgarage ca. 42 m<sup>2</sup> mit darüberliegendem Lagerraum
  - Pool (auch beheizbar mit Überschuss Energie) mit Salzwasser
  - Biotop (1000l)
  - Außenschutz mit Bewegungsmelder und 3 Kameras
  - Blitzschutzanlage



Fußläufig erreichbar sind:

Nah & Frisch, Metzgerei, Bäckerei, Maurerwirt, Bank,

Arzt, Kindergarten, Post etc.

Bus Linie 260 fährt in ca. 20 Min. nach Linz!

Umgeben von weitläufigen Wiesen und Wäldern und doch nur

ca. 20 Min. ins Linzer Stadtzentrum genießen Sie die Ruhe, ohne auf die

Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs verzichten zu müssen.

Absolut ruhige Siedlungslage unweit vom Ortskern Kirchschlag/Linz.

Ländliches Umfeld und trotzdem gute Infrastruktur gegeben.