

## Rückzugsort in Alleinlage



Garten mit Haus

**Objektnummer: 0004006414**

**Eine Immobilie von Real-Treuhand Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4843 Ampflwang
<b>Baujahr:</b>	ca. 1945
<b>Wohnfläche:</b>	132,00 m²
<b>Gesamtfläche:</b>	194,00 m²
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	62,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 240,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,62
<b>Kaufpreis:</b>	198.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

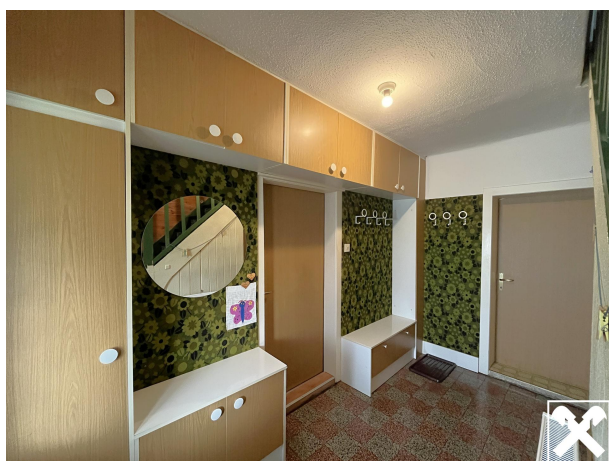


**Carina Zwahr**

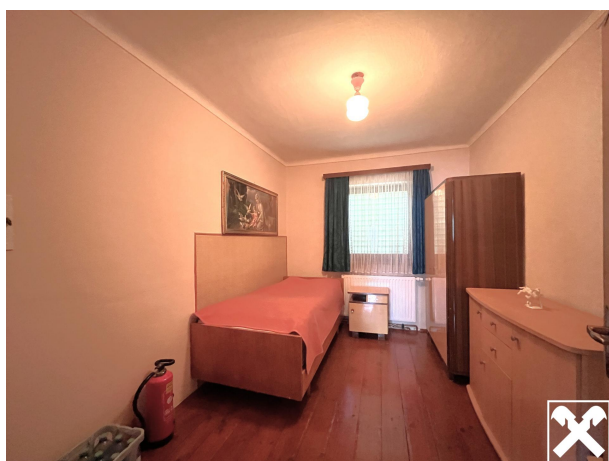
Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH  
Europaplatz 1a  
4020 Linz

T +43 50 6596 8002





























## Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Wohnhaus in idyllischer Alleinlage bietet alles, was sich Naturliebhaber und Familien wünschen. Der in Sternchenbauweise errichtete Wohnsitz liegt eingebettet im Grünland am Rande von Ampflwang – umgeben von Wiesen, Feldern und Wäldern, mit einem einzigartigen Panoramablick auf die Natur.

Das Objekt verfügt über insgesamt 7 Zimmer, davon 6 Schlafzimmer, und bietet somit reichlich Platz für eine große Familie oder für Arbeiten und Wohnen unter einem Dach. Zwei Küchen eröffnen flexible Nutzungsmöglichkeiten – etwa für Mehrgenerationenwohnen.

Der eigene Brunnen im Keller sorgt für die Wasserversorgung. Das Haus ist ans Kanalnetz und an die Stromversorgung angeschlossen. Eine Luftwärmepumpe beheizt Ihr neues Domizil, sodass moderner Komfort und Umweltfreundlichkeit für eine gemütlich warme Stube sorgen.

### Raumaufteilung

- 7 Zimmer, davon 6 Schlafzimmer
- 2 Küchen
- 1 Badezimmer
- 1 WC
- Balkon mit herrlichem Ausblick

### Außenbereich

Das großzügige Grundstück besticht durch seinen großen Garten mit Gartenhütte und zahlreichen Gestaltungsmöglichkeiten.

Eine freistehende Garage im Hang bietet nicht nur Platz für ein Fahrzeug, sondern verfügt zusätzlich über einen praktischen Lagerraum unter dem Garagenraum – ideal für Werkstatt, Gartengeräte oder Hobby.

Zudem stehen 2 PKW-Stellplätze direkt bei der Garage zur Verfügung.



Die Alleinlage garantiert Privatsphäre – keine direkten Nachbarn, dafür Natur pur rundum.

### **Besonderheiten**

? Alleinlage mit unverbaubarem Ausblick

? 7 Zimmer – ideal für große Familien oder Mehrgenerationenwohnen

? 2 Küchen – flexible Nutzung möglich

? Brunnen im Keller & Anschluss an Ortskanal

? Luftwärmepumpe mit Zentralheizung

? Großer Garten mit Gartenhütte

? Separate Garage mit Lagerraum

? 2 zusätzliche Stellplätze

? Nur wenige Minuten ins Ortszentrum von Ampflwang

? Absolute Privatsphäre