

# **Ein Haus mit Herz – viel Platz und Raum im Speckgürtel von Linz**



Blick vom Garten

**Objektnummer: 3465\_496**

**Eine Immobilie von RE/MAX Dein Daheim**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4063 Hörsching
<b>Baujahr:</b>	ca. 1987
<b>Wohnfläche:</b>	165,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	239,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	73,86 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 92,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,01
<b>Kaufpreis:</b>	496.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
3.00 %	

## Ihr Ansprechpartner



**Ronald Lechner**

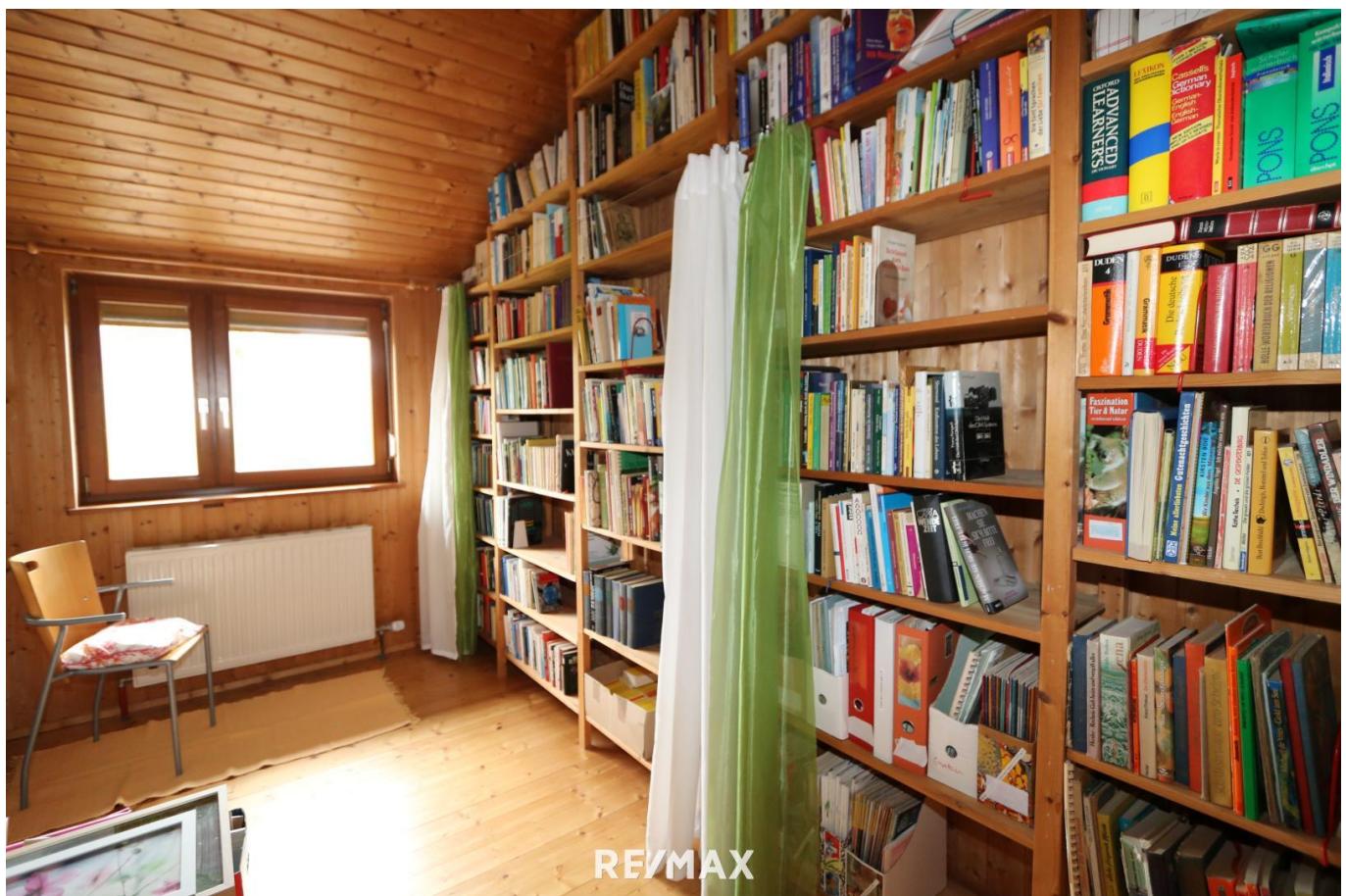
RE/MAX Dein Daheim  
Pfarrgasse 34 /2  
4600 Wels

H +43 7242 214 047











**Sie überlegen  
Ihre Immobilie  
zu verkaufen?  
Wir machen  
das täglich.**



**Kostenlose Marktwerteinschätzung\***  
bei Ihrem RE/MAX-Dein Daheim Experten

RE/MAX  
07242 / 21 40 47  
office@remax-deindasheim.at, Pfarrgasse 34, 4600 Wels

**RE/MAX**  
Dein Daheim

www.jed-65-grundstuek.de bis 1.500m<sup>2</sup> J&J Immobilien GmbH

07242 / 21 40 47





RE/MAX

# Objektbeschreibung

Ihr RE/MAX Tipp: Sie sind auf der Suche nach Großzügigkeit und viel Grund in attraktiver Lage - dann gleich hier hereinschauen!

Entdecken Sie Ihr Traumhaus, das sich harmonisch ins Leben von Familien einfügt. Dieses Haus wartet darauf, Teil Ihrer Geschichte zu werden. Der Standort ist nicht nur praktisch, sondern auch bezaubernd. Das Anwesen ist bezugsbereit und wartet darauf, mit Leben gefüllt zu werden. Der umgebende Garten, die ausgezeichnete Raumaufteilung und der einladende Wintergarten sorgen dafür, dass dieses Haus nicht nur eine Immobilie, sondern ein echtes Zuhause wird.

## Highlights des Hauses

- \* Großzügige Wohnfläche - 165 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche (inkl. Wintergarten) mit 6 Zimmern – ideal für Familien mit Platzbedarf.
- \* Wintergarten - bietet zu jeder Jahreszeit zusätzlichen, lichtdurchfluteten Wohnraum.
- \* Großes Grundstück - ca. 1.039 m<sup>2</sup> Grundfläche – viel Raum für Garten, Freizeit und individuelle Gestaltung.
- \* Vollunterkellert - zusätzlicher Stauraum sowie Platz für Hobbys inkl. Außentreppe
- \* Warme, einladende Atmosphäre - unterstützt einen nachhaltigen Lebensstil.
- \* Attraktive Lage - Idyllische Wohngegend , zurückgezogen und mit Infrastruktur.
- \* Top Anbindung - Bahnhof und schnelle Verbindung nach Linz – ideal für Berufspendler.
- \* Familienfreundliche Umgebung - Schulen, Kindergärten, Parks und Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.
- \* Bezugsbereit - Sofort einziehen und wohlfühlen

Dieses Haus beeindruckt nicht nur durch seine großzügige Nutzfläche von 239 m<sup>2</sup> (inkl. Keller und Wintergarten) , sondern auch durch den inkludierten Wintergarten, der zu jeder Jahreszeit ein zusätzlicher Lebensraum ist. Es stehen Ihnen 6 Zimmer zur Verfügung und die vollunterkellerte Struktur bietet zusätzlichen Stauraum und Platz für Hobbys. Der große Grund von ca. 1039 m<sup>2</sup> hat ein enormes Potenzial für gestalterische Freiheit und Freizeitaktivitäten im Freien.

Der in Naturbauweise errichtete Bau verleiht dem Haus eine warme und einladende Atmosphäre. Diese Bauweise unterstützt nicht nur das Wohlbefinden der Bewohner, sondern trägt auch zu einem nachhaltigen Lebensstil bei.

Die Lage bietet eine gute Infrastruktur. Die Wohngegend bietet eine idyllische Atmosphäre, die durch die sanfte Naturbauweise des Hauses unterstrichen wird. Gleichzeitig sorgt die gute Verkehrsanbindung dafür, dass Sie in kürzester Zeit in Linz sind. Ein kurzer Fahrweg führt Sie zum Bahnhof , und von dort ist die rasche Verbindung in die umliegenden Städte sowie das nahe Linz ein großes Plus für Berufspendler.

Hörsching selbst bietet eine hervorragende Infrastruktur für Familien mit Kindern. Sie finden hier mehrere Schulen und Kindergärten sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten. In unmittelbarer Nähe können Ihre Kinder auf sicheren Wegen zur Schule oder zum Spielen in den Park gelangen. Einkaufsmöglichkeiten und wichtige Dienstleistungen sind ebenfalls nur wenige Minuten entfernt und bieten alles Notwendige für den täglichen Bedarf.

Neugierig? Gleich die Unterlagen anfordern, einen Termin buchen uns sich selbst vor Ort überzeugen!

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS UND DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN - GERNE SENDEN WIR IHNEN EIN KOSTENLOSES DETAILANGEBOT MIT WEITEREN INFORMATIONEN ZU.

Bitte beachten Sie, dass es sich bei diesem Angebot (Objekt und Kaufpreis) um kein verbindliches Angebot handelt. Eine Einigung über das Objekt und den Kaufpreis kann ausschließlich in schriftlicher Form zwischen dem Auftraggeber und dem Interessenten erzielt werden. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind daher ohne Gewähr. Irrtümer, Druckfehler, Zwischenverkauf und Änderungen vorbehalten. Wir möchten an dieser Stelle auf unsere Doppelmaklertätigkeit Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz hinweisen, Grundriss-Darstellungen sind keine Bestandspläne, haben keinen Maßstab und können Verzerrungen aufweisen. Eventuell dargestellte Einrichtungen auf Bildern und Plänen sind nicht verbindlich. Dienen nur der Übersicht. Die Bilder wurden mit KI optimiert. Angaben gemäß

gesetzlichem  
Erfordernis:

Hei 92.

zwä 0 k

rme Wh/

bed (m<sup>2</sup>)

arf: a)

Kla C

sse

Hei

zwä

rme

bed

arf:

Fak 1.0

tor 1

Ges

amt

ene

rgie

effiz  
ienz  
:  
Kla C  
sse  
Fak  
tor  
Ges  
amt  
ene  
rgie  
effiz  
ienz  
:

Für weitere Fragen oder eine gemeinsame Besichtigung steht Ihnen Hr. Lechner unter der Nummer 07242-214047 gerne zur Verfügung.

Reden Sie mit uns, wir liefern Ergebnisse...