

## **Neuwertige Villa in sonniger Lage nahe Schärding – Wohnen mit Ausblick**



Titelbild

**Objektnummer: 3040\_2078**

**Eine Immobilie von RE/MAX Fit in Grieskirchen**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4775 Taufkirchen an der Pram
Baujahr:	ca. 2016
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	273,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	5
Heizwärmebedarf:	B 45,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	950.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

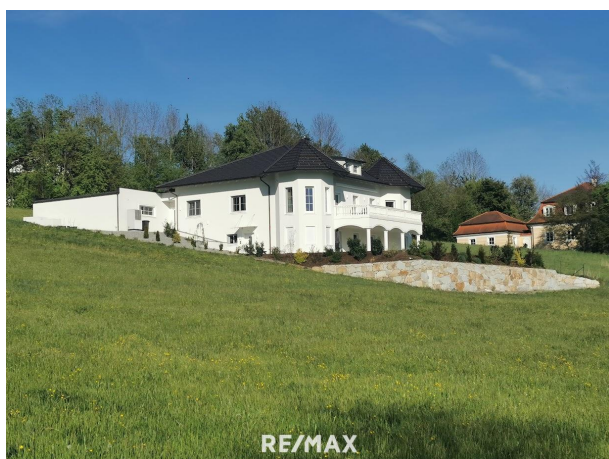
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Alexander Hörmandinger**

RE/MAX Fit Schärding  
Ludwig-Pfliegl-Gasse 1  
4780 Schärding

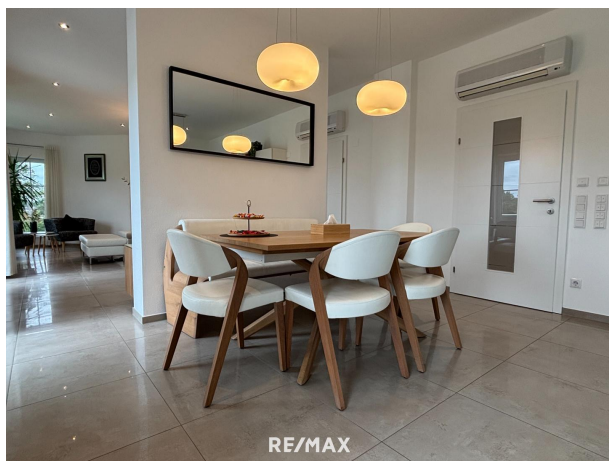














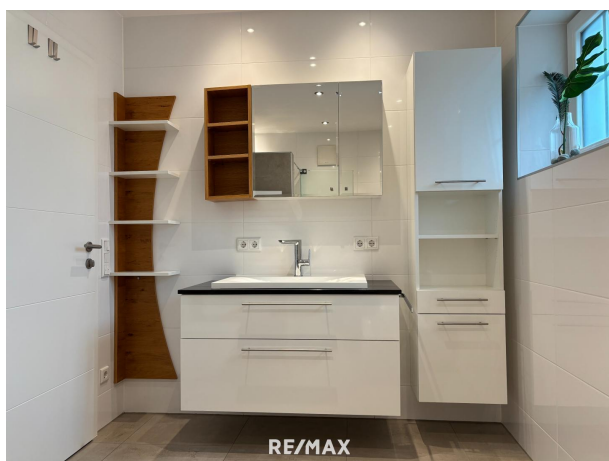






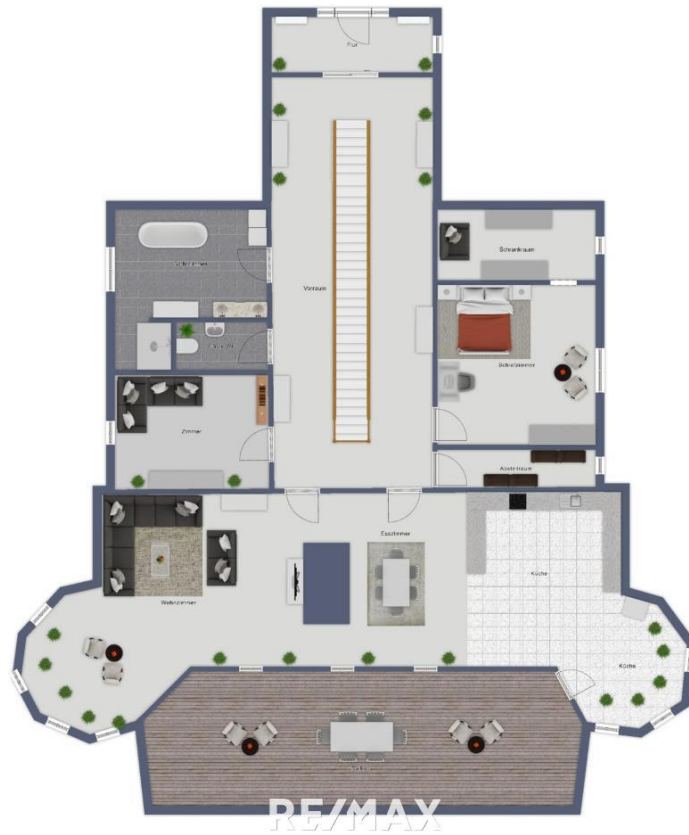












## Objektbeschreibung

In herrlicher Südhanglage von Taufkirchen an der Pram präsentiert sich diese eindrucksvolle Villa mit einer Wohnfläche von rund 273 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von etwa 1.166 m<sup>2</sup>. Eingebettet in eine ruhige Umgebung mit traumhaftem Blick ins Grüne, verbindet das Anwesen naturnahes Wohnen mit höchstem Komfort. Gleichzeitig profitieren Sie von der ausgezeichneten Infrastruktur des Ortes: Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen sowie eine Zug- und Busanbindung sind bequem erreichbar.

Die im Jahr 2016 errichtete Villa besticht durch ihre klassische Architektur und einer durchdachten Raumaufteilung, die flexible Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Dank der cleveren Planung können problemlos zwei eigenständige Wohneinheiten realisiert werden – ideal für Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination von Arbeiten und Wohnen unter einem Dach. Jede Etage verfügt über mehrere Zimmer sowie ein eigenes Badezimmer und bietet somit Privatsphäre und Komfort für die gesamte Familie.

Große Fensterflächen schaffen lichtdurchflutete Wohnräume und eröffnen den Blick in die umliegende Natur. Der großzügige Balkon im Erdgeschoss sowie die weitläufige Terrasse im Untergeschoss laden zum Entspannen und Genießen ein. Hier können Sie sonnige Stunden in ruhiger Atmosphäre verbringen und den Ausblick ins Grüne auf sich wirken lassen.

Auch technisch erfüllt die Villa höchste Ansprüche: Eine moderne Wärmepumpe sorgt für effiziente Energieversorgung, während eine Klimaanlage jederzeit für angenehmes Raumklima garantiert. Abgerundet wird das Angebot durch eine Doppelgarage mit eigenem WC und ausreichend Abstellfläche, ein großzügiges Carport, das zusätzlich Platz für drei weitere überdachte Stellplätze bietet sowie weitere 3 - 4 Autoabstellplätze im Freiem mit Umkehrplatz – so steht ausreichend Raum für Fahrzeuge, Fahrräder und Freizeitbedarf zur Verfügung.

Diese Immobilie vereint Großzügigkeit, Komfort und Nachhaltigkeit in einer außergewöhnlichen Lage. Ein repräsentatives Zuhause, das vielfältige Lebensmodelle unterstützt und gleichzeitig Rückzugsorte zum Wohlfühlen schafft.

**Bitte beachten Sie, dass wir aus Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigem Namen und Anschrift bearbeiten können. Gerne senden wir Ihnen ein kostenloses Detailangebot zu. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und erfolgen ohne Gewähr.**

Angaben gemäß gesetzlichem  
Erfordernis:

Heizwär 45.0 kWh  
mebedarf/(m<sup>2</sup>a)

:

Klasse H B  
eizwärm



ebedarf: