

## **Großzügiges Wohnhaus mit schönem Garten!**



Außenansicht

**Objektnummer: 1033\_25967**

**Eine Immobilie von RE/MAX Linz-City**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                           |
|--------------------------------------|---------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus    |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4224 Wartberg ob der Aist |
| <b>Baujahr:</b>                      | ca. 1995                  |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                  |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                      |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 120,76 m²                 |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                         |
| <b>WC:</b>                           | 1                         |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                         |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                         |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 84,00 kWh / m² * a      |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,05                    |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 549.000,00 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                           |
|                                      | 3.00 %                    |

## Ihr Ansprechpartner



**Kurt Gattringer, MBA, akad. IM**

RE/MAX Linz-City  
Landstraße 115a  
4020 Linz

T +43 732 660 260 47

















## Objektbeschreibung

Ihr Traum vom wundervollen Eigenheim könnte mit dieser Immobilie in Erfüllung gehen!

Konkret handelt es sich hier um ein Objekt mit einer Wohnfläche von ca. 120,76 m<sup>2</sup>, welche sich im EG wie folgt aufteilt:

- Flur
- Büro
- Abstellraum
- Schrankraum
- Bad inkl. Dusche und Badewanne
- WC
- Küche
- Essdiele
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Zimmer

Ebenso gibt es einen Dachboden, der bereits teilweise ausgebaut ist und in dem sich auch schon sowohl ein WC als auch ein Bad befinden. Hier können Sie sich einen weiteren Wohnraum schaffen bzw. eine Fläche von ca. 100 m<sup>2</sup> je nach Wünsche und Bedürfnissen gestalten.

Das Haus ist unterkellert, wodurch weiterer Stauraum und Platz entsteht. Im Keller befindet sich ebenso eine Dusche und ein Waschbecken sowie eine Sauna. Aktuell wird ein Kellerraum sogar als Fitnessraum genutzt. Weiters befindet sich im KG der Heizraum und weitere Abstellräume. An Stauraum wird es bei diesem Objekt definitiv nicht fehlen.

Außerdem gibt es eine Garage, die ausreichend Platz für Ihr Auto oder auch andere Fahrzeuge bzw. Gegenstände bietet.

Nun zum Wohnraum. Durch die großen Fenster wirkt der Wohn-/Essbereich großzügig und hell. Hier haben Sie ausreichend Platz sich eine gemütliche Wohlfühloase zu erschaffen. In der abgetrennten Küche können Sie sich selbst oder Ihre Liebsten kulinarisch verwöhnen. Auch die drei weiteren Zimmer im EG, die je nach Bedarf individuell nutzbar sind, bieten genug Platz.

Sowohl vom Wohn-/Essbereich als auch von einem der Zimmer ist die gemütliche Terrasse und der schön angelegte Garten zu erreichen. Dieser zählt mit Sicherheit als eines der Highlights des Hauses. Er ist ein Ort der Erholung, ein Spielplatz für Kinder, ein Platz für laue Sommerabende und gemeinsame Stunden unter freiem Himmel. Die großzügige Gartenfläche bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten: Ob Sie Blumenbeete anlegen, frisches Gemüse ziehen oder einfach nur im Liegestuhl entspannen möchten – hier ist Raum für all das, was das



Leben im Grünen ausmacht.

Ein Plus dieser Lage ist die leichte Erreichbarkeit der Landeshauptstadt Linz. In etwa 20 Fahrminuten sind Sie über die Autobahn A7, direkt im Stadtzentrum. Hier haben Sie hier die perfekte Balance zwischen Naturidylle und urbaner Nähe.

Ca. 300 m entfernt befindet sich die Bahnhaltestelle, wodurch auch die öffentliche Anbindung gewährleistet wird. Auch für optimale Freizeitgestaltung ist in der Umgebung gesorgt.

Sie glauben Ihren Traum gefunden zu haben? Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen, kostenlosen Besichtigungstermin - Besichtigungstermine finden bei diesem Objekt am 06. August 2025 statt und sind online unter <https://www.remax.at/index.php?page=objekt&t=2&srid=32812180&s=1&id=340842&p=1&lang=de#terminanfrage-messages7> zu vereinbaren!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können. Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten.

Für Auskünfte und Angaben die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärme 84.0  
bedarf: kWh/(m²a)  
Klasse Hei C  
zwärmebed  
arf:  
Faktor Ges 1.05  
amtenergie  
effizienz:  
Klasse C  
Faktor Ges  
amtenergie  
effizienz:

Für Fragen steht Ihnen Herr Gattringer gerne unter der Nummer 0664 / 41 29 950 zur Verfügung! Gerne können Sie auch unverbindlich einen Besichtigungstermin vereinbaren.