

**Leben und Wohlfühlen in Taufkirchen an der Pram – Ihr  
neues Zuhause wartet auf Sie**



Vorderansicht

**Objektnummer: 0004006688**

**Eine Immobilie von Real-Treuhand Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4775 Taufkirchen an der Pram
<b>Wohnfläche:</b>	142,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	158,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	586,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 102,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,42
<b>Kaufpreis:</b>	180.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Stefan Oberrader**

Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH  
Europaplatz 1a  
4020 Linz

T +43 50 6596 8002  
H +43 676 8141 8089



# Objektbeschreibung

## Hauskauf in Taufkirchen an der Pram – Haus mit viel Platz!

Zum Verkauf steht ein charmantes, älteres Haus in Taufkirchen an der Pram, das sich durch seine großzügige Raumaufteilung und eine perfekte Mischung aus klassischem Charme und modernen Annehmlichkeiten auszeichnet. Das Haus bietet insgesamt 142 m<sup>2</sup> Wohnfläche und eine Grundstücks-Gesamtfläche von 586 m<sup>2</sup>, was ausreichend Platz für Ihre Familie und Ihre individuellen Bedürfnisse bietet.

### Bauweise & Modernisierungen

Das Gebäude wurde in **Massivbauweise** errichtet und im Jahr **2002 aufgestockt** (Holzriegelbauweise). Im Zuge dieser Aufstockung wurden im Obergeschoss auch die **Fenster erneuert** sowie die **Fassade komplett überarbeitet**. Ein Teil der Arbeiten im Obergeschoss befindet sich noch im **fertigzustellenden Zustand**, was Ihnen die Möglichkeit bietet, diesen Bereich ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten.

### Raumaufteilung:

- 4 Schlafzimmer – ideal für eine größere Familie oder als Home-Office und Gästezimmer.
- 2 Wohnzimmer – ein gemütlicher Raum, in dem Sie entspannen oder Gäste empfangen können.
- 2 Badezimmer – mit Badewanne ausgestattet und mit ausreichend Platz.
- Ankleidezimmer – perfekt für Ihre Garderobe oder zusätzliche Stauraummöglichkeiten.
- Küche – mit genügend Platz für Ihre kulinarischen Kreationen und einem Esstisch für die ganze Familie.

Das Haus verfügt zudem über eine **Garage** und einen **Geräteschuppen**, der zusätzlichen Stauraum für Werkzeuge und Gartengeräte bietet.

### Außenbereich:

Ein schöner Garten, ideal für Freizeitaktivitäten, Entspannung oder Gartenarbeit.

Dank seiner soliden Bauweise und den bereits durchgeführten Modernisierungen bietet das Haus viele Möglichkeiten, sich kreativ zu entfalten und es nach Ihren Wünschen weiter zu gestalten.

**Nutzen Sie die Gelegenheit**, in eine ruhige und attraktive Lage zu ziehen, die gleichzeitig alle wichtigen Annehmlichkeiten des Lebens bietet