

**Hier beginnt Ihr neues Glück – Einfamilienhaus in  
Eggendorf im Traunkreis!**



Aussicht vom Garten

**Objektnummer: 3792\_488**

**Eine Immobilie von RE/MAX Panorama**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4622 Eggendorf im Traunkreis
<b>Baujahr:</b>	2014
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	223,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	301,00 m²
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 45,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,49
<b>Kaufpreis:</b>	699.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Fixpreis

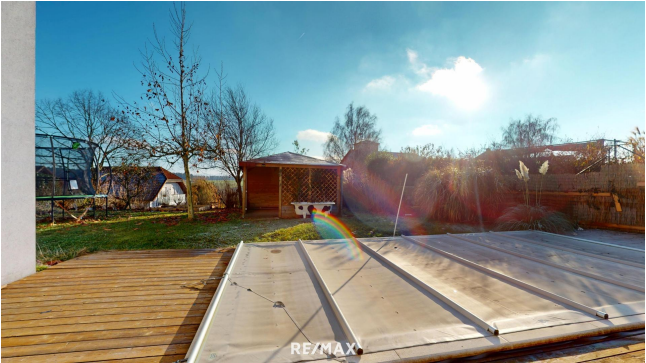
**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Kerstin Wöß**

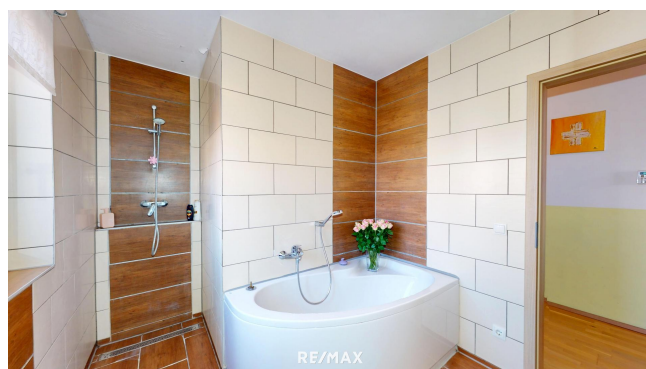
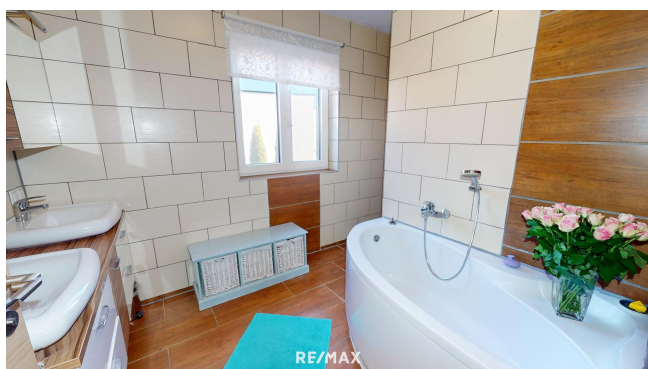














# Objektbeschreibung

[Hier gehts zum 3D-Rundgang durch die Wohnung](#)

Highlights:

- ? Ruhige, familienfreundliche Wohnlage mit ausreichend Platz
- ? Großzügiger Garten mit Pool – ideal für heiße Sommertage
- ? Eigener Grillplatz im Garten – perfekt für gesellige Abende und Familienfeste
- ? Gemütlicher Kaminofen im Herzen des Wohnbereichs
- ? Zwei Küchen ideal für Gäste und Hobbyköche
- ? Moderne Energieversorgung - neue Luftwärmepumpe, Photovoltaik (mit Speicher) & Solaranlage
- ? Praktisches Carport – sicherer Stellplatz und Schutz für Ihr Fahrzeug

Das Einfamilienhaus präsentiert sich in einem sehr gepflegten und modernisierten Zustand. Die Räume sind hell und freundlich gestaltet und bieten ausreichend Platz für individuelle Wohnideen. Der offene Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Der dort befindliche Kaminofen sorgt das ganze Jahr über für ein angenehmes Wohnklima und gemütliche Stunden.

Besonders hervorzuheben sind die zwei Küchen im Erdgeschoss, die sowohl kulinarische Kreativität als auch größere Feiern mühelos ermöglichen. Die Schlafzimmer und Zusatzräume bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten für Familie, Arbeit oder Gäste.

Bitte buchen Sie online Ihren Besichtigungstermin:

[Hier gehts zur Online Terminbuchung](#)

Raumaufteilung:

Das Erdgeschoss bildet den zentralen Wohn- und Lebensbereich des Hauses und beeindruckt mit seiner großzügigen und funktionalen Aufteilung:

- ?Großer, offener Wohn- und Essbereich mit viel Tageslicht und direktem Zugang zum Garten
- ?Gemütlicher Kaminofen als Herzstück des Wohnbereichs
- ?Zwei ausgestattete Küchen – ideal für Hobbyköche, größere Familien oder Veranstaltungen
- ?Badezimmer mit Dusche und WC
- ?Separates WC / Technikraum

Im Obergeschoss befinden sich die privaten Wohnräume – perfekt für Ruhe und Rückzug:

- ?Mehrere Schlafzimmer – hell, ruhig und mit schönem Ausblick
- ?Großzügiges Badezimmer mit komfortabler Ausstattung
- ?separates WC

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines individuellen Besichtigungstermins

stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

#### Lage & Infrastruktur:

Eggendorf im Traunkreis begeistert durch seine familienfreundliche, ruhige Umgebung und eine hervorragende Infrastruktur. Kindergarten und Volksschule sind bequem zu Fuß erreichbar, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote befinden sich in der nahen Umgebung. Die verkehrsgünstige Lage ermöglicht zudem eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte.

#### Betriebskosten & Energieausweis:

Der Heizwärmebedarf beträgt 45 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE = 0,49

Die Betriebskosten beziehen sich im Monat auf ca. 118 Euro (Kanal, Wasser und Müllabfuhrkosten).

Die Photovoltaik wurde auf Mietbasis errichtet, monatliche Rate ca. 235 Euro.

#### Doppelmakler:

Wir werden als Immobilienmakler kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs (siehe §5, Abs. 3 Maklergesetz) als Doppelmakler tätig und haben sohin beide Seiten des Vertrages (Verkäufer-Käufer, Vermieter-Mieter) zu unterstützen. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können.

#### Nebenkosten:

Im Verkaufspreis nicht enthalten sind insbesondere die Grunderwerbsteuer (3,5%), die Grundbuchseintragungsgebühr (1,1%), Maklerprovision (3,6%) die Vertragserrichtungskosten, Barauslagen, etc. Im Werbeprospekt enthaltene Einrichtungsgegenstände sind nicht kaufgegenständlich, sondern dienen nur der Veranschaulichung.

#### Haftungserklärung zum Inserat:

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden. Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Zwischenverwertung, Irrtum, Druckfehler und Änderungen vorbehalten.

Angaben  
gemäß ge  
setzlichem  
Erforderni  
s:  
H 45  
ei .0  
z k  
w W  
är h/(  
m m<sup>2</sup>  
eba)



ed  
arf  
:  
KI B  
as  
se  
H  
ei  
z  
w  
är  
m  
eb  
ed  
arf  
:  
Fa0.  
kt 49  
or  
G  
es  
a  
mt  
en  
er  
gi  
ee  
ffi  
zi  
en  
z:  
KI A  
as ++  
se  
Fa  
kt  
or  
G  
es  
a  
mt  
en  
er  
gi

ee  
ffi  
zi  
en  
z: