

## **Einfamilienhaus in herrlicher Aussichtslage**



Wohnhaus



**Objektnummer: 0004006541**

**Eine Immobilie von Real-Treuhand Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4926 St. Marienkirchen
<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Wohnfläche:</b>	111,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	87,50 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	198,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 93,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,84
<b>Kaufpreis:</b>	340.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christina Niklas**

Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH  
Europaplatz 1a  
4020 Linz

T +43 50 6596 80029783







# Objektbeschreibung

**Gepflegtes Einfamilienhaus in schöner Aussichtslage mit Naturblick, Pool, großzügigem Carport und zwei Garagen.**

Ein Zuhause zum Wohlfühlen – ideal für alle, die Natur und gleichzeitig eine perfekte Verkehrsanbindung schätzen.

Der Anschluss zur A8 Haag/H. ist in wenigen Autominuten erreichbar. Die Messestadt Ried liegt ca. 9 km, die Marktgemeinde Haag/H. ca. 7 km entfernt. Kindergarten und Volksschule Geiersberg befindet sich in unmittelbarer Nähe (ca. 400 m), den Gemeindearzt erreicht man in ca. 3 Fahrminuten.

## Raumaufteilung

**Erdgeschoss:** Eingangsbereich/Garderobe, 2 Zimmer, Bad, WC, Flur, Abstellraum, Schleuse zur Garage.

**Untergeschoss:** Küche, Schlafzimmer, WC, Wohnbereich mit großen Fenstern und Kachelofen sowie Zugang zur teilweise überdachten Terrasse. Im angrenzenden Wirtschaftstrakt befindet sich der Heizraum sowie Pellets-Lagerraum.

## Sonstige Eckdaten:

- Grundfläche ca. 1.356 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 111 m<sup>2</sup>
- Garagenfläche ca. 42 m<sup>2</sup>
- Nebenräume (Heizung, Pellets-Lagerraum, Abstellräume,..) ca. 45 m<sup>2</sup>
- Carport für bis zu 3 Pkw
- Baujahr ca. 1967, 2004 renoviert
- Kachelofen im Wohnbereich sorgt für wohltuende Wärme
- Parkett- und Fliesenböden
- Zentralheizung (Pellets)
- Wasserleitungen wurden 2004 erneuert
- Holz-/Alufenster (3-fach-Verglasung aus ca.2004)

- Anschluss an das öffentliche Kanalnetz
- Photovoltaikanlage
- Große Terrasse, teilweise überdacht.
- Pool (Folie und Pumpe wurden 2022 erneuert)

Nicht barrierefrei.

sofort verfügbar.