

# Bungalow mit Wintergarten, Pool und Doppelgarage!



Außenansicht Vorderseite

**Objektnummer: 0004006722**

**Eine Immobilie von Real-Treuhand Immobilien**

# Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4493 Wolfarn
<b>Baujahr:</b>	1977
<b>Wohnfläche:</b>	130,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 209,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,11
<b>Kaufpreis:</b>	469.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Renate Mertz

Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH  
Europaplatz 1a  
4020 Linz

T +43 50 6596 80028002  
H +43 676 8141 8418

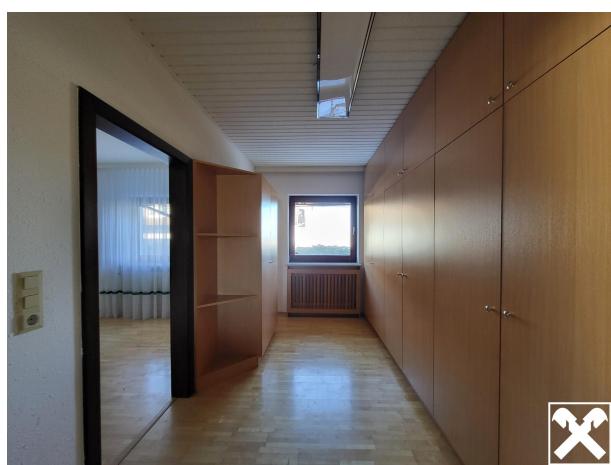
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

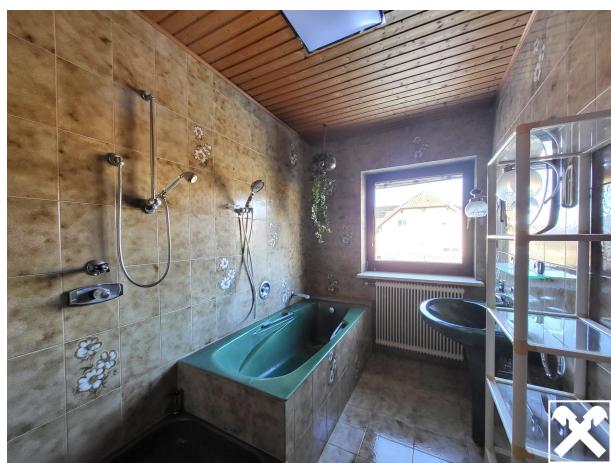


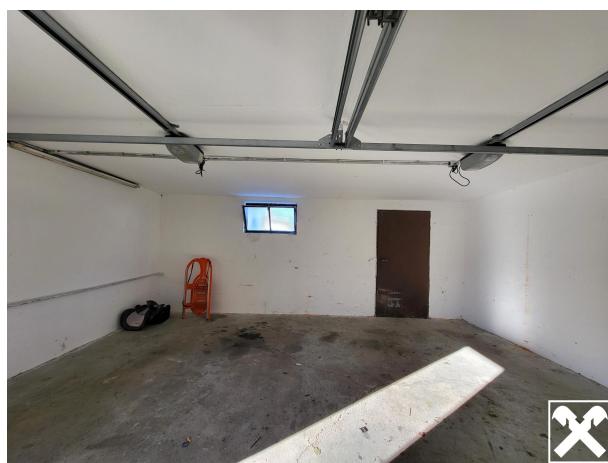














# Objektbeschreibung

## **Großzügiger Bungalow mit offenem Wohnambiente in gepflegter Siedlungslage!**

Gegenständlicher Bungalow verfügt über einen optimalen Grundriss und wurde ca. im Jahr 1977 in Ziegel-Massiv-Bauweise errichtet (Einreichplan 1995). Das Gebäude wurde im Jahr 2002 um einen beheizten Wintergarten mit bemerkenswerter Raumhöhe erweitert.

Die Küche ist mit einer vollwertigen Breitschopf-Küche samt integriertem Kaffee-Automat ausgestattet und direkt mit dem großzügigen Essbereich verbunden.

Von diesem führen 2 Stufen in den beeindruckenden Wohnbereich, welcher über eine Raumhöhe von fast 3 Metern verfügt.

Der zwischen dem offen gestalteten Ess- und Wohnbereich platzierte Kachelofen ist ein echter Hingucker und sorgt für wohlige Wärme in kalten Monaten.

Der fast ebene Garten ist perfekt für Familien und Hobbygärtner. Ausgestattet mit Terrasse, Grillplatz, Pool und zwei Gartenhäuschen ladet er zum Ausspannen und Verweilen ein. Praktische Details: Regenzisterne (ca. 10.000 Liter Füllmenge), Strom- und Wasseranschluss im Garten.

Der große und mit brasilianischen Granitsteinen umrandete Pool ist mit einer Gegenstromanlage ausgestattet und bietet Schwimm- und Wasserspaß an heißen Sommertagen.

Die Doppelgarage mit 2 separat bedienbaren, elektrischen Toren sind ebenfalls Bestandteil dieses Gesamtpaketes.

## **Auf einen Blick**

- Wohnfläche ca. 130 m<sup>2</sup> + großer Wintergarten
- Wintergarten (3-fach-Verglasung) mit Elektro-Heizkörper lt. EA
- Vollwärmeschutz 6 cm
- Vollkeller
- Doppelgarage
- Pool (ca. 9 x 4 m) mit Gegenstromanlage

- Gartenhütte

## Ausstattung

- Küche komplett
- Traumhafter Kachelofen
- Böden: Fliesen, Parkett, Kork
- Fußbodenheizung im Essbereich
- Fenster: Holzfenster
- Hauptheizung: Ölheizung zentral (Inhalt: ca. 1200 L)
- Glasfaseranschluss im Garten

## Fazit

Dieses Objekt vereint die Vorteile einer angenehmen, familienfreundlichen Lage mit einem großzügigen Garten und einer praktischen Raumauflösung. Es ist der perfekte Ort, um Ihr neues Zuhause zu gestalten und Ihre Wünsche zu verwirklichen.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung!

*Druck- und Satzfehler vorbehalten. Die Liegenschaft ist nicht barrierefrei.*