

## **Moderne Doppelhaushälfte (Schlüsselfertig)**



**Objektnummer: 6109/1384**

**Eine Immobilie von Favorite Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4541 Adlwang
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Erdi Demir

Favorite Immobilientreuhand GmbH  
Laxenburger Straße 46/3  
1100 Wien

T +43/1/9711034  
H +43 676 / 5203603

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der idyllischen Gemeinde Adlwang in Oberösterreich. Diese wunderschöne Doppelhaushälfte in der kleinen und ruhigen Wohnsiedlung bietet Ihnen alle Annehmlichkeiten für ein komfortables und modernes Wohnen. Mit einem Kaufpreis von 499.000,00 € erwerben Sie hier nicht nur ein Haus, sondern ein Stück Lebensqualität.

Das Haus besticht bereits von außen durch seine moderne und zeitlose Architektur. Das Flachdach verleiht der Immobilie ein elegantes und ansprechendes Aussehen. Doch nicht nur das Äußere überzeugt, auch das Innere lässt keine Wünsche offen. Durch die Verwendung von hochwertigen und massiven Materialien strahlt das Haus eine warme und gemütliche Atmosphäre aus.

Beim Betreten des Hauses werden Sie von einer großzügigen Diele empfangen, die Ihnen einen ersten Eindruck von der Größe und Offenheit des Hauses vermittelt. Der offene Wohn- und Essbereich lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Dank der Fußbodenheizung genießen Sie auch an kalten Tagen eine angenehme Wärme und können Ihre persönliche Wohlfühltemperatur ganz individuell einstellen.

Durch die großen Fensterfronten strömt viel Tageslicht in den Raum und sorgt für ein helles und freundliches Ambiente. Von hier aus haben Sie auch direkten Zugang zu Ihrer Terrasse, auf der Sie an warmen Sommerabenden gemütliche Grillabende mit Familie und Freunden verbringen können.

Auf der oberen Etage befinden sich die Schlafräume, die Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Platz und Privatsphäre bieten. Das Elternschlafzimmer verfügt über eine Ankleide und ein eigenes Badezimmer, das mit einer modernen Dusche ausgestattet ist. Auch die beiden Kinderzimmer sind großzügig geschnitten und bieten viel Platz für Spiel und Spaß.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist die integrierte Garage, in der Sie Ihr Auto sicher und trocken parken können. Zudem verfügt das Haus über eine umweltfreundliche Luftwärmepumpe, die für eine effiziente Beheizung sorgt und somit auch Ihre Nebenkosten niedrig hält. Die Doppel- und Mehrfachverglasung der Fenster sorgt für eine optimale Isolierung und hilft ebenfalls dabei, Energie zu sparen.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls optimal. Mit dem Bus gelangen Sie schnell und bequem in die umliegenden Städte und Gemeinden. Auch die Autobahn ist in nur wenigen Minuten erreichbar, sodass Sie flexibel und schnell in alle Richtungen unterwegs sein können.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser traumhaften Doppelhaushälfte und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Hier erwartet Sie ein modernes und komfortables Zuhause, in dem Sie sich rundum wohlfühlen werden. Greifen Sie zu und sichern Sie sich Ihre neue Immobilie in Adlwang!

## **Allgemeines:**

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Erfüllt dieser Wohntraum genau Ihre Anforderungen und Wünsche? - Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns. Auf Anfrage übersenden wir Ihnen gerne ein detailliertes Exposé und einen Lageplan.

**Herr Demir steht Ihnen für weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung jederzeit gerne telefonisch unter 06765203603 oder per E-Mail an [e.demir@favorite-immo.at](mailto:e.demir@favorite-immo.at) zur Verfügung!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <3.000m  
Klinik <8.500m  
Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m  
Post <3.000m  
Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <5.000m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap