

**Traumhaftes Mehrfamilienhaus mit Sauna - perfekt für  
Großfamilien!**



**Objektnummer: 6109/1431**

**Eine Immobilie von Favorite Immobilientreuhand GmbH**

# Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4713 Gallspach
<b>Baujahr:</b>	1982
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	318,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	354,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 97,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,42
<b>Kaufpreis:</b>	465.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	120,00 €
<b>Heizkosten:</b>	100,00 €
<b>USt.:</b>	44,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

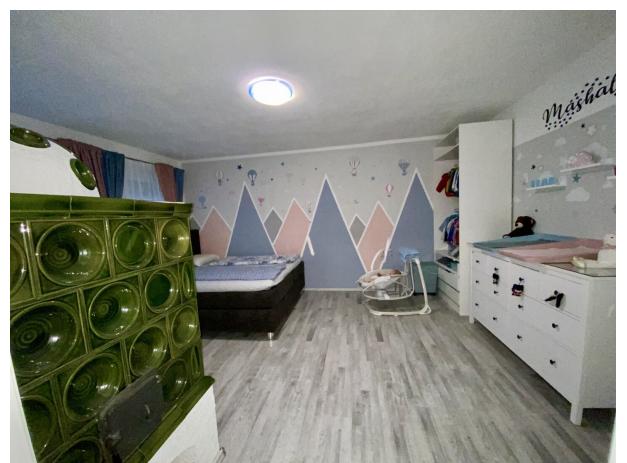


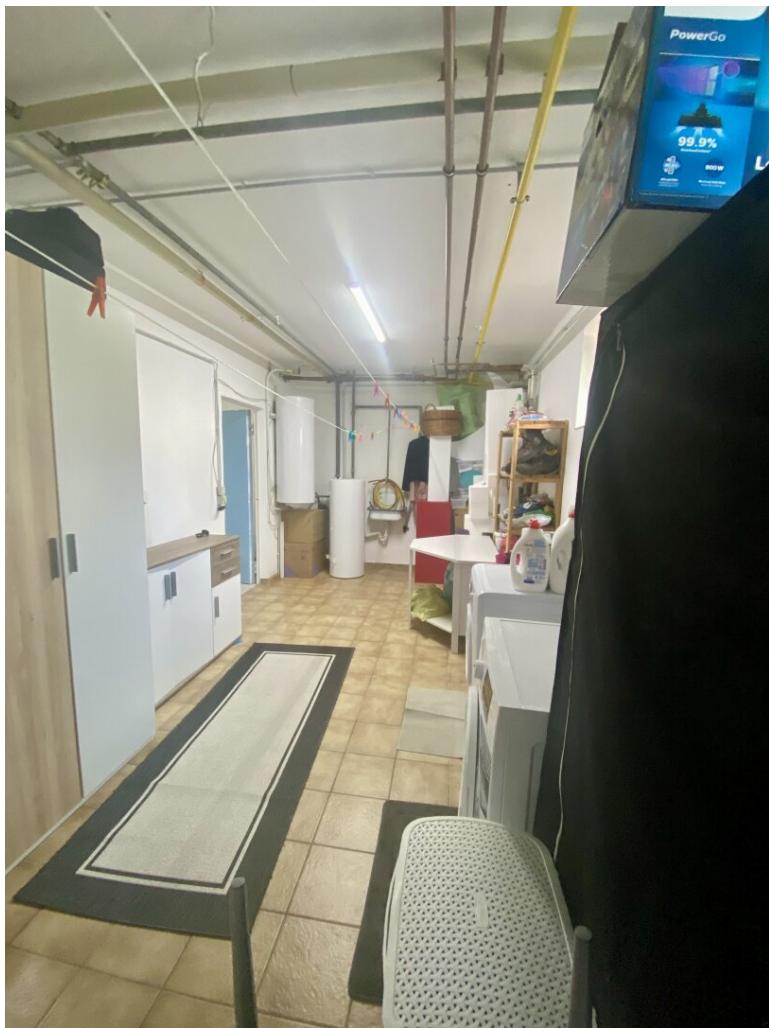
**Erdi Demir**

Favorite Immobilientreuhand GmbH  
Laxenburger Straße 46/3









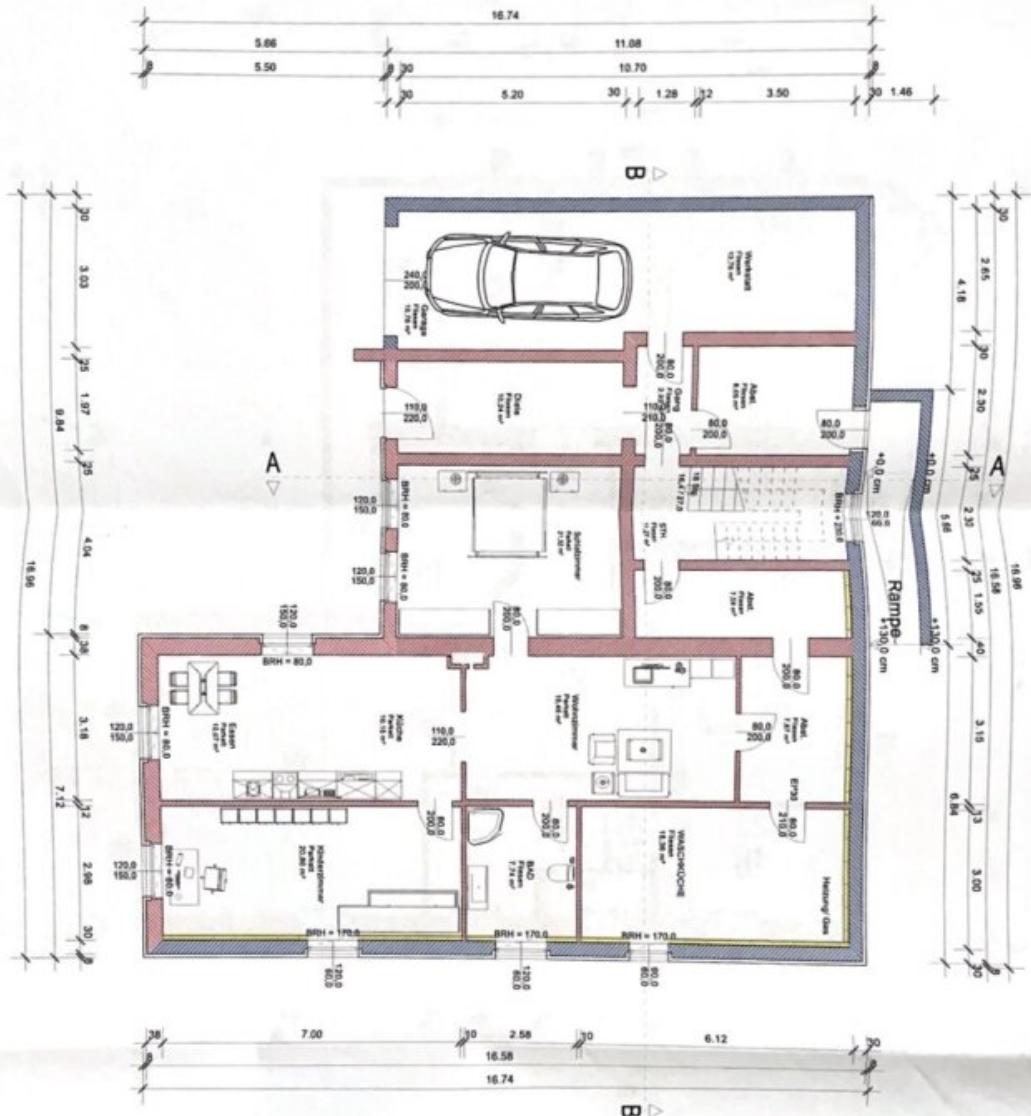
## SCHNITT B-B

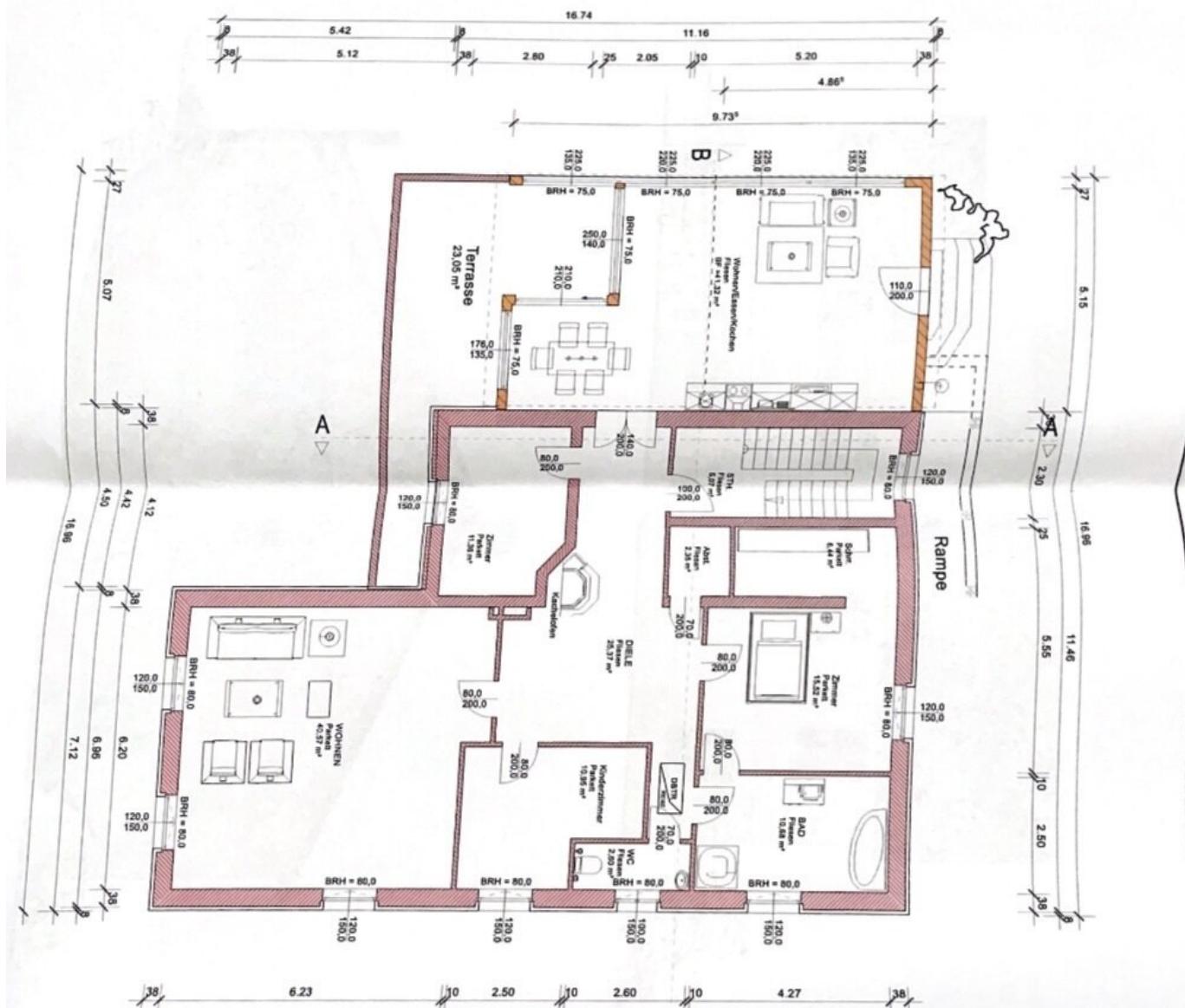


## SCHNITT A-A

AW 01	Außenwand KG Innenputz 1,50 cm Hochlochziegel 0,38 cm EPS Fassadendämmplatte 5,00 cm Kunstharzputz 0,02 cm	EW 01	Außenwand KG Innenputz 1,50 cm Hochlochziegel 0,38 cm EPS Fassadendämmplatte 5,00 cm Kunstharzputz 0,02 cm	EB 01	Fußboden KG Belag 1,00 cm Erdich 5,00 cm PVC Folie Flur: Abt. 0,50 cm Unterbeton 30,0 cm
EW 01	KG Wand Erdanliegend Innenputz 1,50 cm Stahlbeton in WU 25,00 cm Blumenabstand 0,20 cm Blumenpappe 0,20 cm	EW 03	KG Wand Erdanliegend Gipskarton 1,50 cm Dampfbremse EPS W 25 8,00 cm	ZD 01	Decke KG Belag 1,00 cm Erdich 6,00 cm
Unterlagerung dazw. Stahlbeton WU 25,00 cm Blumenabstand 0,20 cm Blumenpappe 0,20 cm	Innenputz 1,50 cm Stahlbeton WU 25,00 cm Blumenabstand 0,20 cm Blumenpappe 0,20 cm	AW 02	Außenwand EG Hochlochziegel 3,80 cm EPS Fassadendämmpl. 5,00 cm Spachtelputz 0,50 cm	FD 01	Decke gegen Terrasse Belag 1,00 cm Erdich 6,00 cm Folie/Trennsch. UKD Dämmung 6,00 cm
Polytrol XPS CO2 - geschäumt AW 02	Innenputz 1,50 cm Hochlochziegel 3,80 cm EPS Fassadendämmpl. 5,00 cm Kunstharzputz 0,20 cm	AW 03	Außenwand EG NW Hochlochziegel 3,80 cm EPS Fassadendämmpl. 5,00 cm Kunstharzputz 0,20 cm	AW 03	Blumen Abdicht. 2-lag. geflammt Stahlbeton 20,00cm Putz 1,00 cm
AW 04	Außenwand Außen GK Feuerschutz 1,50 cm Dampfbremse Lüftung/ Dämmung Steinwolle 3,00 cm Steinwolle MW-WF 60 12,00 cm Luftung/ Dämmung Steinwolle MW-WF 3,00 cm Holzschalung 2,00 cm	DS 01	Dachachtringe Anbau Schnitthöhe 2,00 cm Spannen dazw. Steinwolle MW-WF 60 28,00 cm Dampfbremse Install. Lüftung dazw. Luftröhre 3,00 cm Gipskarton 1,50 cm	AD 01	Decke zu Dachraum Herkith: EPV 2,50 cm EPS Platten W30 8,00 cm Stahlbeton 25,00 cm Putz 1,00 cm

KELLERGESCHOSS





# Objektbeschreibung

Willkommen im wunderschönen Oberösterreich! Hier wartet eine einzigartige Immobilie auf Sie - ein geräumiges und modernes Mehrfamilienhaus. Mit einer Fläche von 318m<sup>2</sup> und einem Kaufpreis von 465.000,00 € bietet dieses Haus viel Platz für Sie und Ihre Familie.

## Highlights:

\*Sauna

\*Wintergarten

\*2 separate Eingänge

\*Kamin

Das Haus besticht durch seine traumhafte Lage mit einem atemberaubenden Fernblick. Egal ob Sie auf der Terrasse entspannen, in der Sauna relaxen oder im Wintergarten die Sonnenstrahlen genießen, Sie werden immer von der wunderschönen Landschaft umgeben sein.

Das Haus verfügt über alle Annehmlichkeiten, die Sie sich wünschen können. Eine geräumige Garage und 4 Stellplätze bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge. Im Inneren des Hauses gibt es insgesamt 3 WCs und 2 Bäder, so dass Sie und Ihre Familie sich nie in die Quere kommen werden. Die Bäder sind modern ausgestattet mit hochwertigen Fliesen und bieten viel Platz und Komfort.

Die Wohnfläche ist mit Laminat ausgelegt und verleiht dem Haus eine gemütliche Atmosphäre. Die Gas-Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme an kalten Tagen, weiters befinden sich im Haus zwei Kachelofen und ein Schwedenofen was man statt der Gasheizung benutzen kann. Die Einbauküche ist modern und funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz für die Zubereitung von leckeren Mahlzeiten.

Die Lage des Hauses ist ideal - in der Nähe befinden sich eine Apotheke, ein Krankenhaus, eine Schule und ein Supermarkt, so dass Sie alle wichtigen Dinge des täglichen Bedarfs schnell erreichen können. Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls gut, mit einer Bushaltestelle in der Nähe.

Dieses Mehrfamilienhaus bietet Ihnen nicht nur ein gemütliches Zuhause, sondern auch eine tolle Investitionsmöglichkeit. Die wachsende Gemeinde Gallspach bietet eine hohe Lebensqualität und attraktive Zukunftsperspektiven.

Zögern Sie nicht länger und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für dieses einzigartige Mehrfamilienhaus in Gallspach. Lassen Sie sich von dem Charme der Region und dem Komfort dieses Hauses begeistern und verwirklichen Sie Ihren Traum vom Eigenheim in Oberösterreich.

### **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** zur Verfügung!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <4.000m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <4.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <3.500m  
Polizei <4.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <4.000m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap