# Willkommen im Ein-/Zweifamilienhaus mit großem Garten!

Titelbild

**Objektnummer: 0004005055**

**Eine Immobilie von Real-Treuhand Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 4481 Asten |
| **Baujahr:** | 1968 |
| **Wohnfläche:** | 165,00 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 41,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,59 |
| **Kaufpreis:** | 499.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Renate Mertz**

Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH
Europaplatz 1a
4020 Linz

T +43 50 6596 8002 8002
H +43 676 8141 8418

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

# Objektbeschreibung

**Rundum Zuhause fühlen! Saniertes Wohnhaus in Top Siedlungslage!**

Dieses ansprechende und großzügig gestaltete Wohnhaus wurde in den Jahren 1968 - 1971 in Ziegel-Massivbau errichtet und in den Jahren 2009 und 2014 umfassend saniert.

Es besteht die Möglichkeit, im EG das riesige Wohnzimmer zu unterteilen und somit ein zusätzliches Zimmer zu schaffen bzw. auch die Umwandlung in zwei Wohneinheiten!

**Auf einen Blick**

- Wohnfläche ca. 165 m², verteilt auf 2 Ebenen

- Attraktive Räume bieten großartiges Wohngefühl

- Balkon im Obergeschoß

- 3-fach verglaste Fenster

- Heizung: Gasheizung

- Keller: Heizraum, Luftwärmepumpe für Warmwasser, Partyraum, etc.

- Doppelgarage

- Großer, ebener Garten mit Gartenhütte und Steingarnitur

- Adaptierung in ein Zweifamilienhaus möglich

**Erdgeschoß**

- Großzügiger Vorraum mit Stiegenaufgang

- Küche (möbliert) und Platz für Essecke

- Offener, großer Wohn-Essraum (Teilung möglich)

- 1 voll ausgestattetes, modernes Badezimmer

- Abgang Keller

**Obergeschoß**

- Diele

- 3 Schlafräume

- 1 voll ausgestattetes, modernes Badezimmer

- Balkon

- Einstieg Dachboden

**Renovierungen ca. 2009**

- Neueindeckung des Daches

**Renovierungen 2014**

- Heizung komplett

- Sämtliche Heizkörper

- Wasserleitungen

- 2 Badezimmer komplett

- Fenster Internorm (3-fach-verglast)

- Stromverteiler + Leitungen im EG

- Teilweise Erneuerung der Leitungen im Keller

- Isolierplatten am Boden des Dachbodens

- Isolierplatten an der Kellerdecke

- Vollwärmeschutz (ca. 20 cm Styropor auf 30 cm Ziegel)

**Hinweis**

Die Bauausführung entspricht nicht dem damaligen Einreichplan.

**Lage**

Das Haus ist in einer beliebten und ruhigen Wohngegend von Asten gelegen.
Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe.
Gute Verkehrsanbindung an die Autobahn A1 ist gegeben.

Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, wie beispielsweise der Ausee und der Pichlinger See, bieten ideale Ausflugsziele.

**Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin!**

*nicht barrierefrei*

*(Druck- und Satzfehler vorbehalten)*