

## Charmantes Einfamilienhaus Nähe Linz Urfahr



Vorderansicht

**Objektnummer: 3828\_433**

**Eine Immobilie von RE/MAX Joy**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4209 Engerwitzdorf
<b>Baujahr:</b>	ca. 1969
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	175,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	62,15 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 303,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,23
<b>Kaufpreis:</b>	469.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Fixpreis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Bettina Krammer**











## Objektbeschreibung

\*\*\*Charmantes Einfamilienhaus Nähe Linz Urfahr\*\*\* Gemütlich wohnen im Landhausstil in begehrter Lage im Herzen von Innertreffling / Engerwitzdorf. Ideal gelegen in unmittelbarer Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, bietet dieses charmante Einfamilienhaus die perfekte Kombination aus ländlicher Idylle und urbaner Anbindung. Für Familien oder mehrere Generationen gibt es ausreichend Platz unter einem Dach ohne dabei auf Privatsphäre verzichten zu müssen. Die großzügige Wohnfläche erstreckt sich über 3 Etagen und kann individuell aufgeteilt und genutzt werden. Die liebevolle Ausstattung mit viel Holz im Innen- und Außenbereich erzeugt die besonders gemütliche Atmosphäre, ein Kaminofen sorgt für wohlige Wärme. Ebenso eignet sich die Immobilie ideal für eine eigenes Büro oder Therapieräume. Im vorderen Bereich des Hauses lässt sich leicht ein separater Eingang gestalten. Hier können Sie Kunden oder Patienten bequem empfangen - eine ideale Lösung für alle, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten. Der gepflegte Garten mit eigenem "Salettl" bietet eine grüne Oase zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern. Genau der richtige Ort um lauschige Sommerabende und gesellige Grillfeste mit Freunden und Familie zu genießen. Die gelungene Mischung aus Wohnen, Entspannung und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten macht dieses Haus mit wenigen Modernisierungsmaßnahmen zu einem seltenen Fundstück, das all Ihren persönlichen Ansprüchen gerecht wird.

ERDGESCHOSS: \* Flur ca. 4,90 m<sup>2</sup> \* Wohnen-Kochen-Essen ca. 27,30 m<sup>2</sup> \* Zimmer ca. 12,90 m<sup>2</sup> \* Zimmer ca. 6,40 m<sup>2</sup> \* Speis ca. 1,17 m<sup>2</sup> \* Lager ca. 9,50 m<sup>2</sup> \* WC ca. 1 m<sup>2</sup> \* Garage mit ca. 27,40 m<sup>2</sup> OBERGESCHOSS: \* Flur ca. 10 m<sup>2</sup> \* Wohnzimmer ca. 21,40 m<sup>2</sup> \* Schlafzimmer ca. 18 m<sup>2</sup> \* Kinderzimmer 1 ca. 13,80 m<sup>2</sup> \* Kinderzimmer 2 ca. 13,65 m<sup>2</sup> \* Bad ca. 4,60 m<sup>2</sup> \* WC ca. 1 m<sup>2</sup> DACHGESCHOSS: \* Kinderzimmer 1 ca. 17,48 m<sup>2</sup> \* Kinderzimmer 2 ca. 12,60 m<sup>2</sup> \* Dachboden unbeheizt ca. 54,13 m<sup>2</sup> KELLERGESCHOSS: \* Flur mit ca. 10 m<sup>2</sup> \* Keller 1 mit ca. 17,60 m<sup>2</sup> \* Keller 2 mit ca. 14,20 m<sup>2</sup> \* Heizraum mit ca. 11,70 m<sup>2</sup> \* Brennstoff mit ca. 8,65 m<sup>2</sup> GUT ZU WISSEN: \* schöne Ortsrandlage mit naher Infrastruktur \* öffentliche Anbindung und Nähe Autobahnanschluss \* Landhausstil mit gemütlicher Holzausstattung \* großzügiges Raumangebot auf 3 Ebenen \* vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten

EINKAUFEN, FREIZEIT UND KULTUR: \* Supermarkt ca. 400 m \* Restaurant ca. 280 m \* Gemeindeamt ca. 300 m \* Sportplatz ca. 190 m BILDUNG UND SOZIALES: \* Kindergarten ca. 500 m \* Volksschule ca. 350 m \* Johannes-Kepler-Universität ca. 7,3 km UMGEBUNG: \* Busverbindung ca. 70 m \* Ortszentrum ca. 300 m \* Linz Hauptplatz ca. 9,9 km \* Linz Hauptbahnhof ca. 12 km

Wir haben Ihr Interesse geweckt? - Dann rufen Sie uns an und sichern Sie sich Ihren Besichtigungstermin! Ich freue mich auf IHREN Anruf! Frau Bettina Krammer unter +43 664 38 68 215 Gerne helfen wir auch bei der Finanzierung und stellen einen Kontakt zu einem Experten für Sie her. Hinweis: Gemäß § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir daraufhin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können. Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden. Die tatsächlichen Abmessungen können vom Plan abweichen. Hierfür übernehmen wir keine Haftung. Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden,

übernehmen wir keine Haftung. Dieses Angebot ist unverbindlich und frei bleibend.  
Zwischenverwertung, Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Angaben gemäß

gesetzlichem

Erfordernis:

Heiz 303.

wär 0 kW

meb h/(m<sup>2</sup>

edarfa)

:

Klas G

se H

eizw

ärme

beda

rf:

Fakt 3.23

or G

esa

mten

ergie

effizi

enz:

Klas E

se F

aktor

Gesa

mten

ergie

effizi

enz: