

## **Bungalow für Wellnessfans auf 646 m<sup>2</sup> Grund**



Ruhige sonnige Siedlung

**Objektnummer: 2486\_930**

**Eine Immobilie von RE/MAX One in Steyr**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4522 Sierning
<b>Baujahr:</b>	ca. 1979
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	118,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Keller:</b>	104,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 126,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,40
<b>Kaufpreis:</b>	348.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Gertrude Lehner**

RE/MAX One in Steyr  
Marienstraße 1  
4400 Steyr











## Objektbeschreibung

**5-Zimmer-Bungalow mit Keller und Garagen für Wellnessfans!** In der ruhigen und dennoch zentrumsnahen „Paichberg-Siedlung“ in Sierning befindet sich dieser gepflegte Bungalow, der mit seiner großzügigen Raumaufteilung und vielen Extras überzeugt. Das unterkellerte Fertigteilhaus bietet eine Wohnfläche von 118 m<sup>2</sup> auf einer Ebene und verfügt über eine 15 m<sup>2</sup> große, überdachte Terrasse, die direkt vom Wohnbereich aus zugänglich ist. Eine Größe von 646 m<sup>2</sup> weist das eingezäunte, ebene Grundstück auf. Beim Betreten des Hauses gelangt man in den Windfang, der sowohl Zugang zum Keller als auch über eine Zugtreppe zum gedämmten Dachboden bietet. Der Wohnbereich ist offen und einladend gestaltet: Das helle Wohn- und Esszimmer mit direktem Ausgang zur gemütlichen Terrasse schafft eine freundliche Wohnatmosphäre, funktional ist die angrenzende Küche. Zudem verfügt das Haus über ein Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer sowie ein Büro. Mit einer Wanne, einer Dusche einem Doppelwaschbecken und einem WC ist das große Tageslicht-bad ausgestattet. Zusätzlich gibt es eine separate Gästetoilette. Ein besonderes Highlight ist der ausgebauter Dachboden, der im Jahr 2004 mit einem Kaltdach komplettiert, gedämmt und im Trockenbau vollendet wurde. Auf einer Nutzfläche von etwa 80 m<sup>2</sup> bietet er: einen Vorraum, einen riesengroßen Raum und einen weiteren kleineren Raum. Für die Belichtung sorgen mehrere Kunststoff-Velux-Dachflächenfenster, ein Heizkörper ist bereits vorhanden, wodurch er vielseitig nutzbar ist. Der großzügige Keller mit 104 m<sup>2</sup>, der sowohl über den Windfang als auch über eine Außenstiege und die Garage zugänglich ist, bietet nicht nur Stauraum, sondern auch eine Wellnessoase. Hier befinden sich eine Sauna, eine Infrarotkabine und ein Solarium. Darüber hinaus gibt es eine Waschküche mit Waschmaschine, Trockner, Wanne und zusätzlichem WC, einen Heizraum, einen Öltankraum sowie einen Kellerraum mit Holzofen. Nicht nur ein Ort zum Entspannen ist der Garten, sondern bietet mit einer eigenen Wellnessoase in Form eines Gartenhauses mit ca. 15 m<sup>2</sup> Fläche und einem großen Whirlpool zusätzlichen Luxus. Auch für ausreichend Stellfläche für Fahrzeuge ist gesorgt: Das Haus verfügt über eine integrierte Garage mit elektrischem Tor, eine separate freistehende Garage (15 m<sup>2</sup>) sowie zwei zusätzliche PKW-Stellplätze vor den Garagen. Diese Immobilie bietet eine perfekte Kombination aus Wohnkomfort und Wellness in einer hervorragenden Lage. Ob für Familien oder Paare, die Wert auf Platz und Entspannung legen – dieser Bungalow erfüllt viele Wünsche! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst. Ich freue mich auf Ihren Anruf! Kaufpreis: € 348.000,-- Kaufnebenkosten bei dringendem Wohnbedürfnis dzt. ca. 8,2 % vom tatsächlichen Kaufpreis, das sind: Notar; Makler 3,6 % incl. 20 % Ust; Grunderwerbssteuer 3,5 %; Grundbuchseintrag frei - (Seit 1. April 2024 gilt die \*temporäre Gebührenbefreiung bei dringendem Wohnbedürfnis) Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer Daten samt Anschrift bearbeitet werden.

GERTRUDE LEHNER Remax One in Steyr Neuschönau Mobil: 0664/53 16 460 Gebiet: Steyr-Stadt und Steyr-Land Staatlich geprüfte Immobilienmaklerin; seit 2002 im Remax Netzwerk tätig; zähle seit Jahren zu den 10 Besten der österreichischen Remax-Makler. Profitieren Sie von meinem Engagement und meiner jahrelangen Erfahrung. Ich garantierte Ihnen Seriosität und höchstmöglichen Einsatz. Über ein kostenfreies Beratungsgespräch mit

Ihnen freue ich mich sehr, denn meine Kompetenz und Marktkenntnis bringe ich gerne zum Wohle meiner Kunden ein.