

**gemütliches Einfamilienhaus in absoluter Ruhelage inkl.  
Troadkasten**



Ansicht

**Objektnummer: 3828\_454**

**Eine Immobilie von RE/MAX Joy**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4173 Kepling
<b>Baujahr:</b>	ca. 1969
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 212,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,76
<b>Kaufpreis:</b>	650.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Laura Firmberger**

RE/MAX Joy  
Hauptstraße 69  
4040 Linz













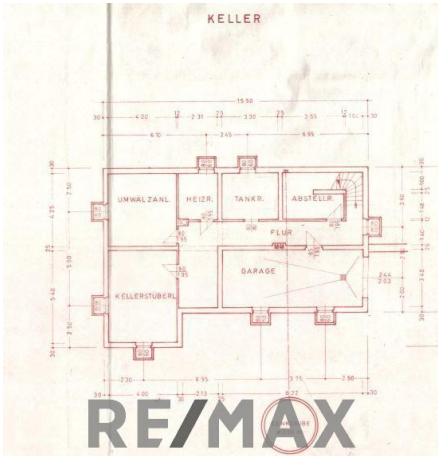
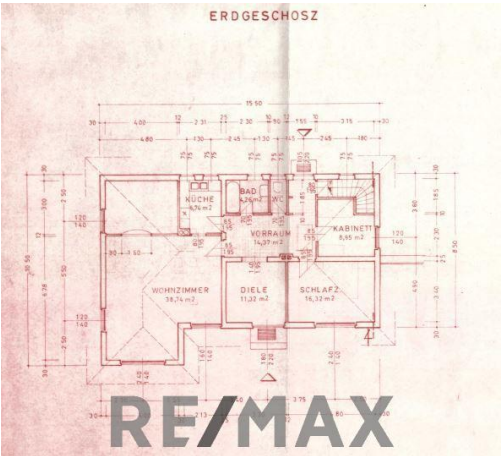














## Objektbeschreibung

Naturliebhaber aufgepasst! Dieses charmante Einfamilienhaus bietet ein einzigartiges Wohnenerlebnis in absoluter Ruhelage. Die Immobilie besticht durch eine weitläufige Grundstücksfläche von ca. 7.548 m<sup>2</sup>, die mit einem traumhaften Ausblick und einer naturnahen Umgebung beeindruckt. Das Haus wurde 1969 errichtet und vereint auf ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche traditionelle Architektur mit historischem Charme. Es ist voll mit hochwertigen Antiquitäten ausgestattet und bietet aufgrund der 5 Kamine eine behagliche Atmosphäre. Ein nachträglich errichteter Wintergarten mit Fußbodenheizung sorgt für zusätzlichen Wohnkomfort. Zudem verfügt die Immobilie über eine eigene Wasserversorgung aus drei natürlichen Quellen sowie einen malerischen Teich auf dem Grundstück, der zur Entspannung einlädt. Ein liebevoll erhaltener Troadkasten dient als idyllischer Rückzugsort, ebenso sorgt ein Swimmingpool mit herrlichem Blick ins Mühlviertel für Erfrischung an warmen Tagen und lädt zum Entspannen ein. STERNCHENBAU: dies bedeutet "bestehendes Wohngebäude im Grünland" DETAILS: \* ca. 200 m<sup>2</sup> \* ca. 7.500 m<sup>2</sup> Grund inkl. Wald \* Wintergarten mit Fußbodenheizung \* voll möbliert \* 5 Kamine \* Antiquitäten inklusive \* Swimmingpool mit Abdeckung \* Trinkwasser durch drei Quellen \* malerischer Teich \* idyllischer Troadkasten \* Alleinlage \* Blick ins Mühlviertel INFRASTRUKTUR & FREIZEIT: \* zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten \* Restaurants & Bäckereien \* Kindergarten & Schulen \* Hausarzt \* Rad- und Wanderwege \* Naturbadeanlage Überzeugen Sie sich von dieser beeindruckenden Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung und buchen Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin. 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:

Heizwärmebedarf 212.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

f:

Klasse Heizwärmebedarf: F

mebedarf:

Faktor Gesamte Energieeffizienz: 1.76

nergieeffizienz:

Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz: D

esamtenergieeffizienz:

izienz: