

**\*\*\*OPEN HOUSE Samstag, 12. April von 09 - 11 Uhr\*\*\*  
Neuwertiges Haus zum Wohlfühlen - Sehr gepflegt und  
modern!**



1 Titelbild

**Objektnummer: 3040\_1956**

**Eine Immobilie von RE/MAX Fit in Grieskirchen**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4710 Pollham
<b>Baujahr:</b>	ca. 2015
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	155,69 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

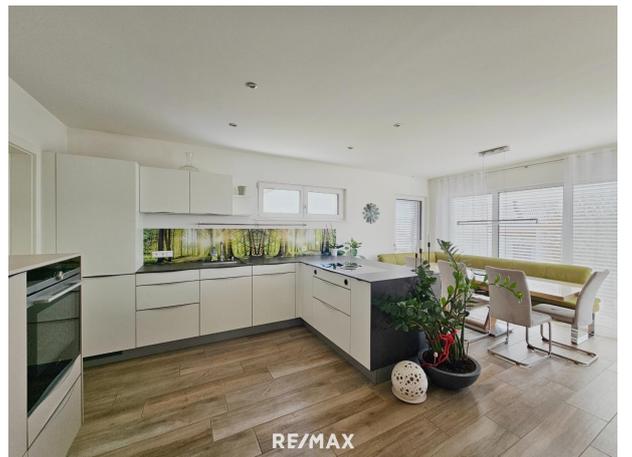
3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Bettina Bauer**

RE/MAX Fit Grieskirchen  
Roßmarkt 29  
4710 Grieskirchen

















## Objektbeschreibung

**OPEN HOUSE Samstag, 12. April von 09 - 11 Uhr** Anmeldung unter <https://www.remax.at/de/3040-1956> Neuwertiges Einfamilienhaus zum Wohlfühlen – Hochwertiger Komfort mit Weitblick! DAS IST IHRE CHANCE! Vielleicht wartet Ihr TRAUMHAUS schon auf Sie! Sachen packen – einziehen – Hier ist ihr Rundum-SORGLoS-Paket! Genießen Sie ein Zuhause, das mit seinem Komfort und der hochwertigen Ausstattung begeistern wird. Dieses moderne Einfamilienhaus besticht durch seine hochwertige Holzriegelbauweise der Firma Hanlo. Bei der Fertigstellung wurde auf hochwertige Materialien und regionale Hersteller gesetzt. Das gepflegte Haus bietet auf zwei Ebenen mit ca. 156 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, viel Raum für ein komfortables und flexibles Wohnen – ideal für anspruchsvolle Familien, die Wert auf Qualität und ein harmonisches Wohnambiente legen. Dank der modernen Technik und durchdachten Raumaufteilung können Sie hier sofort einziehen und den Blick ins Grüne genießen. Eine Luftwärmepumpe sorgt für angenehme Temperaturen im Winter und Sommer. Der zentral angeordnete Schwedenofen im Erdgeschoss sorgt zusätzlich für wohlige Wärme und eine gemütliche Atmosphäre und kann Ihnen speziell in der Übergangszeit viel Kosten einsparen. Objektdaten im Überblick: Baujahr: 2015 – 2016 Wohnnutzfläche: ca. 156 m<sup>2</sup> (EG: ca. 82,11 m<sup>2</sup>, OG: ca. 73,60 m<sup>2</sup>) EG Aufteilung: 47 m<sup>2</sup> großer, offener, luftiger Wohnbereich mit großzügigem Ess- und Küchenbereich 2 Abstellräume, 1 Technikraum, 1 großes WC OG Aufteilung: 3 Schlafzimmer, Ankleideraum, Galerie, Badezimmer Grundstück: ca. 871 m<sup>2</sup> Abgrenzung mit einer Betonstützmauer entlang Nord-, Ost- und teilw. Westseite; gepflegte Hecke an der Westseite Heizung: Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung – sehr energieeffizient Energiewert: Niedrigenergiehaus Doppelgarage: Ja - inklusive separatem Geräte- und Abstellraum - Flachdach Lage: Aussichtslage – Neue Siedlung – Gemeindegebiet Aigen bei Pollham Garten: Wunderschön angelegter Garten - pflegeleicht Hausbrunnen: Hausbrunnen und Retentionsbecken mit ca. 12 m<sup>3</sup> HIGHLIGHTS: Sehr ruhige LAGE - sonniger Ausblick ins Land Liebevoll gestalteter Garten - alles pflegeleicht und praktisch angelegt Terrasse und Loggia südlich ausgerichtet Schöne große Räume - offen und modern - große Fensterfronten - Sonnendurchflutete Räume Schwedenofen im Herzen des Hauses Hochwertige, Küche mit jeglichem Komfort Stilvoll, modern und gemütlich Erdgeschoss (ca. 82,11 m<sup>2</sup>): • Offener Wohnbereich mit Galerie und Kamin und Zugang auf die Terrasse • Tolle Küche mit Essbereich und Speis: Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohnraum mit hochwertiger Einbauküche (Marke Oline, mit Miele- und Siemens-Geräten) und Essecke Wohn- Küchen und Essbereich werden mit einer lichtdurchfluteten Galerie verbunden (EG hoher Luftraum) • Abstell- und Technikräume: Separater Abstellraum neben der Küche Technikraum für Haustechnik Extra Abstellraum unter der Stiege • Sanitäreinrichtungen: WC EG (groß und geräumig) Obergeschoss (ca. 73,60 m<sup>2</sup>): • Wohn-/Schlafbereich: Drei helle Zimmer, darunter ein Hauptschlafzimmer mit Ankleideraum • Badezimmer / WC Extra Modernes Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Tageslicht – stilvoll und zeitlos • Galerie & Loggia: Großzügige Galerie mit Zugang zu einer herrlichen Loggia mit tollem Blick in die Landschaft oder in den Garten Weitere Ausstattungsmerkmale: Weiße, neutrale Türen Hochwertige 3-fach verglaste Hrachowina-Fenster und Fußbodenbelege Raffstore-Beschattung mit integriertem Fliegengitter Außenbereich & zusätzliche Infrastruktur:

In die Gartengestaltung sowie in die Stützmauer wurde viel Zeit, Liebe und Geld gesteckt, damit man sich hier Rundum wohlfühlen kann. • Eingangsbereich Außen (Norden) Wind- und Wetter geschützt – ideal für einen komfortablen und trockenen Zugang zum Haus, zur Garage oder zum externen Abstellraum • Garten: (Süd/West) Großzügiger, hochwertig angelegter Gartenbereich mit direktem Zugang über die Terrasse Ideal zum Entspannen und Spielen – gut durchdachte Gartengestaltung Rückhaltebecken (ca. 12 m<sup>3</sup>) vorhanden • Gebäudehülle & Bauweise: Holzriegelbau; Garage Massivbauweise • Heiz- und Energieversorgung: Luftwärmepumpe, Warmwasserboiler in Verbindung mit LWP Schwedenofen im EG (Galerie) • Garage mit Geräteraum Doppelgarage ca. 39 m<sup>2</sup> mit separatem Geräteraum ca. 14,5 m<sup>2</sup> ausgestattet mit 3 Starkstromanschlüssen • Weitere Informationen: Glasfaseranschluss ist vorhanden Lage und Infrastruktur: Dieses schöne Zuhause befindet sich auf einer Anhöhe in einem kleinen Ortsteil außerhalb des Ortszentrums der Gemeinde Pollham. Ruhige Siedlung mit einem traumhaften Weitblick ins Grüne. Die örtliche Volksschule bzw. der Kindergarten sind direkt im Ortszentrum angesiedelt und in ca. 2-3 Autominuten erreichbar. Weitere Schulen, sowie Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen jeglicher Art mit allen Annehmlichkeiten einer Stadt finden Sie in der naheliegenden Bezirkshauptstadt Grieskirchen. Die Autobahnanbindung A8 Richtung PASSAU oder A1 LINZ in Pichl bei Wels ist in nur ca. 15 Minuten erreichbar, sodass Sie auch bestens an den Verkehrsanbindungen in die Region angebunden sind. Bezirkshauptstadt Grieskirchen ... 5 Autominuten Bezirkshauptstadt Eferding ... 15 Autominuten \_\_\_\_\_ Fazit: Dieses moderne

Einfamilienhaus kombiniert erstklassige Materialien, innovative Technik und durchdachte Raumaufteilung zu einem idealen Zuhause für anspruchsvolle Familien. Mit seiner hochwertigen Ausstattung, dem großzügigen Garten und der exzellenten Lage bietet es Komfort, Stil und nachhaltige Energieeffizienz – ein rundum überzeugendes Wohnkonzept. Bei der Finanzierung unterstützen wir Sie natürlich gerne jederzeit – Fragen Sie einfach nach!

**Neugierig geworden? Dann nichts wie los und gleich [hier](#) Besichtigungstermin buchen!**  
BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS UND DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN - GERNE SENDEN WIR IHNEN EIN KOSTENLOSES DETAILANGEBOT MIT WEITEREN INFORMATIONEN ZU. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind daher ohne Gewähr!Angaben gemäß

gesetzlichem Erfordernis:  
Heizw 37.0 k  
ärmeb Wh/(m  
edarf: ²a)  
KlasseB  
Heizw  
ärmeb  
edarf:  
Faktor 0.69  
Gesam  
tene  
rgieeffi

zienz:  
KlasseA+  
Faktor  
Gesam-  
tene  
rgieeffi-  
zienz: