

Charmantes Holzblockhaus - Traumgarten!



Ostansicht

Objektnummer: 0004005420

Eine Immobilie von Real-Treuhand Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4209 Außertreffling
Baujahr:	errichtet 1991 - saniert bis 2020
Nutzfläche:	137,43 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	70,51 m ²
Heizwärmebedarf:	C 71,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	464.000,00 €
Heizkosten:	84,70 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Claudia Harich-Rauch

Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH
Europaplatz 1a
4020 Linz

T +43 50 6596 8002 8008















Raffaelsen Immobilien 

**SIE MÖCHTEN
IHRE IMMOBILIE
VERKAUFEN ODER
VERMIETEN?**



Claudia Harich-Rauch
Goettterstraße 63, 4020 Linz
T: +43 676 8141 100
E: c.harich@raffaelsen-immobilien.at 

www.raffaelsen-immobilien.at

Objektbeschreibung

Holzblockhaus mit Wintergarten, Garage und Auszeichnung für den Naturgarten!

Beschreibung:

- Große Wohnküche
 - Wohnzimmer mit Kaminofen für eine gemütliche Atmosphäre
 - 3 fach-verglaster Wintergarten mit elektrischen Sonnenschutz
 - EG: zusätzliches Zimmer (Schlafzimmer oder Büro)
 - EG: Badezimmer mit Duschbadewanne
 - separates WC im Erdgeschoss
-
- OG: 2. Badezimmer mit Dusche und WC
 - Zwei Schlafzimmer im OG
 - Voll unterkellert
 - Einzelgarage und Stellplatz

Sanierungen:

- Gas-Brennwertkessel erneuert 2017
- EG: Badezimmer mit Duschbadewanne erneuert 2017
- OG: Badezimmer mit Dusche
- Zwei WCs erneuert 2017
- A1-Glasfaserkabel seit 2024 (noch nicht eingeleitet)
- Haus-Isolierung & Lärchenholzfassade von Fa. Buchner Holzbau: 2005
- Wintergarten von Fa. Buchner Holzbau: 2017 mit elektrischer Fußbodenheizung
- Außenrollos von 2021
- Velux-Dachfenster: 2020
- Leerverrohrung für Photovoltaik vorhanden
- Garagentor: 2009

Weitere Detail im Garten:

- **Naturgartenplakette vom Land OÖ im Jahr 2018**
- Gartenhütte und Laube mit Sitzgelegenheiten
- kleiner Quellenstein und Brunnen

Lage/Außertreffling:

Ruhige Siedlungslage in einer Sackgasse!

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten & Freizeitangebote sind in direkter Nähe.

Dank der schnellen Anbindung an die A7 & Bundesstraße ist das Zentrum von Linz/Urfahr in wenigen Minuten erreichbar.

Zudem besteht eine gute Busverbindung.