

## **Gepflegtes Einfamilienhaus in beliebter Wohngegend**



Außenansicht

**Objektnummer: 0004005347**

**Eine Immobilie von Real-Treuhand Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4912 Neuhofen im Innkreis
<b>Baujahr:</b>	1989
<b>Wohnfläche:</b>	143,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	18,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 82,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,96
<b>Kaufpreis:</b>	428.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Georg Brunner**

Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH  
Europaplatz 1a  
4020 Linz

T +43 50 6596 8002  
H +43 676 8141 8003







# Objektbeschreibung

## Lage:

Angenehme Wohnsiedlung, nur wenige Autominuten vom Stadtzentrum Ried im Innkreis.

## Beschreibung:

Attraktives Einfamilienhaus mit Garage, Carport und liebevoll gestaltetem Garten in gefragter Wohnlage. Baujahr ca. 1989 in hochwertiger Holzriegelbauweise der Firma Genböck und ist vollständig unterkellert.

## Raumaufteilung:

**Erdgeschoss** mit ca. 77 m<sup>2</sup> inkl. Windfang: Vorraum, WC, Wirtschaftsraum, Wohnen, Esszimmer, Küche, Speise und Diele.

Im **Obergeschoss** mit ca. 66 m<sup>2</sup>: Elternschlafzimmer, Schrankraum, 2 Kinderzimmer, Badezimmer, Vorraum und ein WC sowie ein Balkon mit zusätzlich ca. 8,50 m<sup>2</sup>.

Der **Keller** mit ca. 70 m<sup>2</sup> ist aufgeteilt in: Zimmer, WC, Pelletsraum, Heizraum, Werkstatt, Kellerraum, Gemüsekellet und Vorkeller.

## Weitere Details:

- Garage
- Carport
- Zentralheizung Pellets
- 2 Fach Verglaste Josko Fenster
- Tonschindeleindeckung
- Solaranlage
- Parkett und Fliesenböden

-Vollholztüren

-Glasfaseranschluss im Haus

-Abstellraum

-Brauchwassertank zur Gartenbewässerung

Der großzügige, Garten auf dem ca. 994 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet viel Platz zum Entspannen. Bäume spenden Schatten an warmen Tagen, während verschiedene Sträucher mit ihren Früchten zum Naschen einladen.

Verfügbar nach Vereinbarung.