

## Neubau Doppelhaushälfte – Schlüsselfertig in gefragter Wohnlage



Außenansicht

**Objektnummer: 0004005364**

**Eine Immobilie von Real-Treuhand Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4941 Mehrnbach
<b>Baujahr:</b>	2024/2025
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	136,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	173,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	24,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	280,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	37,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	498.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christina Niklas**

Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH  
Europaplatz 1a  
4020 Linz







# Objektbeschreibung

Ruhige Wohngegend am Sonnenhang in Mehrnbach mit schöner Aussicht. Ried im Innkreis ist nur wenige Kilometer entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Freizeiteinrichtungen, Kindergarten und Volksschule sind schnell erreichbar.

## Beschreibung:

Moderne Doppelhaushälfte mit ca. 136 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche (exkl. Keller- und Lagerflächen) in hochwertiger Ziegelmassivbauweise bietet viele Extras.

Die Umsetzung wird von einem namhaften Bauunternehmen aus der Region durchgeführt.

Nach Wunsch sind Änderungen an der Ausstattung noch teilweise möglich.

- **Bauweise:** Massive Ziegelbauweise (50er)
- **Heizung:** Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung
- **Fenster:** Alu-Kunststofffenster der Firma HAIDL, 3-fach verglast
- **Beschattung:** Raffstores in den Wohnbereichen und Rollläden in den Schlafräumen
- **Bodenbeläge:** Eichenparkett und Fliesenböden
- **Badezimmer:** Ausgestattet mit Waschtisch, Wandhängeschränken, Badewanne, Dusche und WC
- **Carport:** Platz für zwei Autos
- **Süd und Nord Terrasse mit Überdachung**
- **Geräumiger Lagerraum mit ca. 24 m<sup>2</sup>:** mit Stromanschluss, Stauraum für Gartengeräte und mehr
- **Balkon und Garten:** bietet eine schöne Aussicht

Raumaufteilung:

**Erdgeschoss mit ca. 57 m<sup>2</sup>:** Vorraum, Küche und Essbereich mit Zugang zur Terrasse, Wohnzimmer mit Balkonzugang, WC, Abstellraum

**Obergeschoss mit ca. 56 m<sup>2</sup>:**

Schlafzimmer mit Ankleide, zwei Zimmer, Badezimmer, Vorraum

**Kellergeschoss mit ca. 63 m<sup>2</sup>:**

Hobbyraum, Büro, Vorraum, Technikraum, Hauswirtschaftsraum, Abstellraum

Verfügbar ab Sommer 2025.