

Familienparadies mit Pool und Gartenhaus



Außenansicht

Objektnummer: 0004004629

Eine Immobilie von Real-Treuhand Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4174 Niederwaldkirchen
Baujahr:	2000
Wohnfläche:	170,00 m ²
Nutzfläche:	220,00 m ²
Gesamtfläche:	713,00 m ²
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	D 107,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,02
Kaufpreis:	479.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andrea Hofmann

Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH
Europaplatz 1a
4020 Linz

T +43 50 6596 8002 8419









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



RAIFFEISEN IMMOBILIEN

Der Experte für alle Immobilienfragen in Ihrer Region

UNSER LEISTUNGSANGEBOT FÜR SIE:

- Immobilienbewertung / Immobilienvermittlung
- Projektvermittlung mit Umsetzungskonzeption
- Verwertungskonzeption sowie Anlegerberatung
- Fundierte Informationen über Preisentwicklung
- Objektbesichtigung mit Markteinschätzung
- Überregionales Vertriebsnetz

IHRE ANSPRECHPARTNERIN:

Andrea Hofmann
Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH
Hanriederstraße 1, 4150 Rohrbach
T +43 676 8141 8422
E hofmann@raiffeisen-immobilien.at

raiffeisen-immobilien.at



Objektbeschreibung

Willkommen Daheim! Dieses bezaubernde Haus mit traumhaft angelegter Garten- und Poolanlage, welche zum Entspannen und Verweilen einlädt, befindet sich in einzigartiger sonniger Ruhelage - hier ist Erholung und Entspannung garantiert.

Im Untergeschoss befindet sich ein großzügiges Zimmer mit Dusche, WC und direktem Zugang zum Pool – praktischer Rückzugsort an heißen Pooltagen für Gästebewirtung, Ihre persönliche Wellness-Oase oder auch als abgetrennter Praxisraum geeignet.

Das Erdgeschoss unterteilt sich in eine moderne Küche, ein helles Wohnzimmer, ein Esszimmer mit Zugang zur gemütlichen, blickgeschützten Aussichtsterrasse, ein Badezimmer und ein WC. Ein weiteres Zimmer kann flexibel als Schlafzimmer, Büro oder Hobbyraum genutzt werden.

Im Obergeschoss erwartet Sie eine eigene Wohneinheit - aufgeteilt in ein großzügiges Wohnzimmer mit Balkon und traumhaften Blick ins Grüne, zwei Kinderzimmer, die mit einem Schrankraum miteinander verbunden sind, ein geräumiges Badezimmer mit Dampfdusche, Whirlpool-Badewanne und WC. Darüber hinaus sorgt der Dachboden für weiteren Stauraum.

In der gemütlichen Gartenhütte mit einladender Terrasse und Grill genießen Sie gemütliche kulinarische Abende mit Freunden oder als Rückzugsort falls am Pool reges Treiben herrscht. Natürlich können hier auch Gäste eine entspannte Zeit verbringen und das Gartenhäuschen kann als Gästequartier verwendet werden.

Nur 3 km vom Ortszentrum Niederwaldkirchen entfernt, profitieren Sie hier von guter Infrastruktur, wie Volksschule, Sportmittelschule, Kindergarten, Lebensmittelhändler, Café, Restaurant sowie Ärzte.

In ca. 30 Minuten erreichen Sie die Landeshauptstadt Linz sowie in ca 20 Minuten die Bezirkshauptstadt Rohrbach sowie das Pesenbachtal und die beliebten Feldkirchner Badeseen. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in 1 km

Entfernung, der Schulbus in 50 m. Die Nähe zur Bundesstraße, die nur 5 Autominuten entfernt ist, ermöglicht eine praktische und angenehme Anbindung nach Rohrbach und Linz.

Der malerische Ort Niederwaldkirchen im Bezirk Rohrbach in Oberösterreich bietet zahlreiche

Möglichkeiten für leidenschaftliche Mountainbiker und Granitpilger. Dank seiner Lage am Rande des Mühlviertels und der Nähe zum Böhmerwald ist Niederwaldkirchen der perfekte Ausgangspunkt für aufregende Mountainbike-Abenteuer. Zudem ist die Region auch ideal für Wanderfreunde, die die Natur erkunden möchten.

Highlights:

- Pool 7x4 m mit schienenloser Abrisud-Abdeckung und Gegenstromanlage
- Solaranlage für Warmwasser
- 20 m² Gartenhaus mit WC und Küche
- Photovoltaikanlage 9,12 KWp mit Fronius Wechselrichter Gen.24 mit Notstrom und BYD Speicher 13,8 KW (2022)
- Eigenes Wasser mit Brunnen 30 m tief (Pumpe und Rohrleitungen 2021 erneuert)
- Garage
- Ca. 48-m²-Carport (2013)
- Whirlpool-Badewanne
- 2-fach-Wärmeschutzglas großteils mit Fliegengitter und Rolläden
- Fußbodenheizung (fast in allen Räumen)
- Kanalanschluss

Verfügbar nach Vereinbarung! Nicht barrierefrei!

Dieses bezaubernde Haus lässt keine Wünsche offen! Überzeugen Sie sich selbst! Ich freue mich, Ihnen diese liebevoll gestaltete Wohnoase zeigen zu dürfen.