

## Stilvolles Landhaus mit Charme



Ansicht gartenseitig

**Objektnummer: 0004004828**

**Eine Immobilie von Real-Treuhand Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4209 Engerwitzdorf
<b>Baujahr:</b>	1983
<b>Wohnfläche:</b>	294,78 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	45,60 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 72,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,12
<b>Kaufpreis:</b>	990.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	136,36 €
<b>Heizkosten:</b>	155,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Ladberg**

Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH  
Europaplatz 1a  
4020 Linz

T +43 50 65  
H +43 50 65

Gerne stehen  
Verfügung.





















Symbolplan



Symbolplan



# Objektbeschreibung

## Stilvolles Landhaus mit Charme

Diese Liegenschaft besticht mit einer großzügigen Wohnnutzfläche von ca. 295 m<sup>2</sup> und lässt kaum Wünsche offen: helle, lichtdurchflutete Räumlichkeiten, eine moderne Einbauküche, geräumige Schlafzimmer und Bäder uvm.

Ein Kaminanschluss im Wohnbereich sorgt für gemütliche Abende, im ganzen Haus sorgt eine Fußbodenheizung für angenehme Wärme.

Für Ihr ganz persönliches Wohlfühl-Programm stehen Ihnen ein Swimmingpool im Außenbereich sowie ein Hallenbad zur Verfügung. Nach einem langen Tag lädt nicht zuletzt die Sauna zum Entspannen ein - dies alles bietet Ihnen Wellness in den eigenen vier Wänden.

Auf dem imposanten Grundstück mit ca. 1.945 m<sup>2</sup> bietet sich Ihnen eine grüne Oase inmitten einer Wohnsiedlung am Rande von Engerwitzdorf.

Der gepflegte, weitläufige Garten bietet viel Platz für Spiel, Freizeit und Gartenträume.

Ruhige, ungestörte Sonnenbäder oder auch gemütliche Grillabende mit Freunden, in diesem Garten können Sie Erholung und Entspannung finden.

Das Grundstück ist pflegeleicht angelegt, sodass Sie alle Vorzüge dieser imposanten Liegenschaft in vollen Zügen genießen können.

## **Kurzum - ein Platz mit praktischen Details in perfekter Lage, ideal für Familien und Naturliebhaber!**

Durch eine Doppelgarage und einen großen Vorplatz sind ausreichend Stellplätze vorhanden.

Nicht nur die perfekte Verkehrsanbindung und die Nähe zur Landeshauptstadt sprechen für diese Liegenschaft.

Viele Dinge des täglichen Bedarfs und auch die Gemeindezentren von Engerwitzdorf oder auch Gallneukirchen sind fußläufig in ca. 20 Min erreichbar.

Somit ist ein vielseitiges Angebot an verschiedenen Nahversorgern und Dienstleistern gegeben.

Neben der Volksschule gibt es auch für die Kleinsten einen Platz im Kindergarten oder der Krabbelstube.

Zu den vielen Freizeitangeboten für Groß und Klein bieten auch die verschiedenen Vereine viele Möglichkeiten für Sport, Geselligkeit und Kultur.

Im schon weit über die Gemeindegrenzen hinaus bekannten "Kulturhaus Schöffl" wird mit Veranstaltungen aus den verschiedensten künstlerischen Bereichen für das Publikum ein abwechslungsreiches Programm geboten; ein Geheimtipp für Kunst- und Kulturinteressierte.