

**Bieten Sie Ihren Liebsten ein grünes Wohnumfeld**



Einladendes Einfamilienhaus in ländlicher Lage

**Objektnummer: 1616\_2642**

**Eine Immobilie von RE/MAX Kirchdorf**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4552 Wartberg an der Krems
<b>Baujahr:</b>	ca. 1955
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 182,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,30
<b>Kaufpreis:</b>	350.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

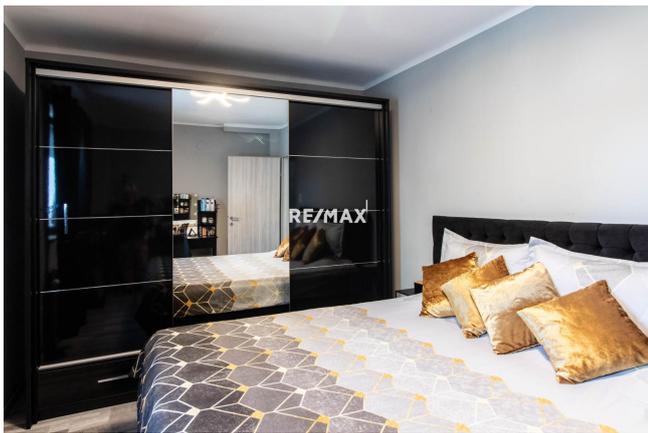
## Ihr Ansprechpartner

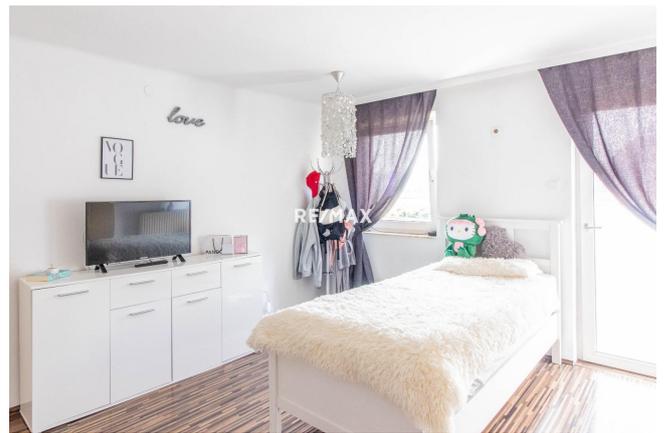


**Sarah Maria Gscheider**

RE/MAX Kirchdorf  
Sengsschmiedstraße 10











## Objektbeschreibung

Dieses einladende Einfamilienhaus mit Pool in ländlicher Umgebung bietet Ihnen und Ihrer Familie ein Zuhause, das Komfort und Stil in perfekter Harmonie vereint. Wartberg an der Krems diese landschaftlich geprägte Marktgemeinde liegt zwischen den regionalen Zentren Kirchdorf an der Krems und Kremsmünster; mit rund 3.000 Einwohnern bietet Wartberg zahlreiche Arbeitsplätze in Industrie und Gewerbe sowie eine gesunde Infrastruktur mit Geschäften, Gasthäusern, Ärzten, Apotheken, Schulen und Kindergärten; in nur 10 km erreichen Sie Kirchdorf, Kremsmünster, Bad Hall, Pettenbach, Schlierbach sowie die nächsten Anschlussstellen an die Pyhrnautobahn in Inzersdorf oder Ried im Traunkreis; beste öffentliche Verbindungen in den Zentralraum sind durch den Anschluss an die Schnellbahn gewährleistet; somit profitieren Sie von einer zentralen Lage im oberen Kremstal mit hervorragender Erreichbarkeit; Lage in zentraler, ländlicher und ruhiger Siedlungslage gelegen, bietet das Haus einen wunderschönen Blick ins Grüne; es befindet sich weniger als 10 Autominuten von Kirchdorf an der Krems und Kremsmünster entfernt und zeichnet sich durch eine erstklassige Ausrichtung aus; Haus Das im Jahr 1955 erbaute Haus vereint modernen Komfort mit traditionellem Flair und bietet großzügige Wohnfläche – ideal für Familien; über einige Stufen gelangen Sie zum überdachten Eingangsbereich; das Erdgeschoss umfasst eine Küche mit Essplatz und Zugang zur Terrasse (als Dach des Carports genutzt), ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein edel verfliestes Bad mit Dusche sowie ein separates WC; das Dachgeschoss bietet fünf weitere Zimmer und ein kleines Bad mit WC und Dusche, wobei eines der Zimmer Zugang zu einem Balkon hat; der vollunterkellerte Bereich bietet zusätzlichen Stauraum, und eine Außentüre unter dem Carport ermöglicht direkten Zugang zum Keller. Grundstück das weitläufige Grundstück umfasst etwa 1.079 m<sup>2</sup> und beherbergt das absolute Highlight der Immobilie: einen einladenden Pool; hier haben Sie ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsideen und zur Schaffung einer persönlichen Wohlfühloase; Heizung mittels Gasheizung Natürlich ist es der Traum aller Eltern, ihren Kindern ein sicheres und liebevolles Zuhause zu bieten – dieses Haus bietet genau das und noch viel mehr. Wo möchten Sie, dass Ihre Kinder ihre ersten Erfahrungen sammeln? Wählen Sie den optimalen Standort für Ihre Familie und zögern Sie nicht, noch heute einen Besichtigungstermin zu vereinbaren!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärme 182.0

bedarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse Hei E

zwärmebe

darf:

Faktor Ges 2.3

amtenergie

effizienz:

Klasse D

Faktor Ges

amtenergie

effizienz:

Keine Eintragungsgebühr für Eigentums- und Pfandrecht im Grundbuch bei Hauptwohnsitz  
Einen Informationsvorsprung erhalten vorgemerkte Suchinteressenten ! Geben Sie Ihren  
Bedarf Ihrem RE/MAX Makler oder unter 07582/61267 bzw office@remax-kirchdorf.at bekannt  
und erhalten Sie neue Objekte ein wenig früher.