

## Reihenhaus in ruhiger Siedlungslage mit Garten und Garage - Top gepflegt!



Essbereich

**Objektnummer: 0004004923**

**Eine Immobilie von Real-Treuhand Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5230 Mattighofen
<b>Baujahr:</b>	ca. 2001
<b>Wohnfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 49,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,91
<b>Kaufpreis:</b>	385.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Manuela Luger**

Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH  
Europaplatz 1a  
4020 Linz

T +43 50 6596 8002







## Objektbeschreibung

Koffer packen und einziehen !!!

Gut aufgeteiltes Reihenhaus in ruhiger Siedlungslage, die Infrastruktur (öffentliche Verkehrsmittel, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, usw.) ist fußläufig erreichbar.

Ziegelmassivhaus aus dem Jahr ca. 2001

ca. 120m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, vollunterkellert ca. 60 m<sup>2</sup>

Folgende Adaptierungen wurden durchgeführt: Fassadenanstrich, Fliesen im Wohnbereich im Erdgeschoss verlegt, Luftwärmepumpe mit Warmwasseraufbereitung (2024) Garten wurde neu gestaltet.

Raumaufteilung:

EG: Vorraum, großzügiger Ess- und Wohnbereich mit Kamin (mit Holz zu beheizen), Küche, Gäste-WC;

OG: Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, Badezimmer mit Badewanne Dusche und WC und Handtuchtrockner, Abstellraum;

KG: großer Kellerraum mit Sauna Dusche und Whirlpool, weiterer großzügiger Kellerraum mit Haustechnik und Waschmaschinenanschluss, kleiner Abstellraum (unter der Stiege);

Das Dachgeschoß ist geeignet zum Ausbau!

Im Garten befinden sich ein kleiner Pool mit Solar beheizbar, eine kleine Gartenhütte, darin befindet sich die Pooltechnik.

Die großzügige Terrasse wird mit einer elektrische Markise beschattet.

Die neue Luftwärmepumpe inkl. Warmwasseraufbereitung ist mittels App steuerbar.

Die Kunststofffenster sind mit Rollläden und großteils auch mit Insektenschutz ausgestattet.

Anschlüsse: Stadtkanal, Stadtwasser; Zentralheizung teilweise mit Fußbodenheizung und Heizkörper im Obergeschoss, mittels Luftwärmepumpe;

Übernahme: nach Vereinbarung; nicht barrierefrei;

Neugierig geworden - alle Details erhalten Sie per Emailanfrage - wir können nur Anfragen mit vollständigen Namen und Adresse bearbeiten!