

## **Einfamilienhaus in Sattledt - Moderner Komfort mit Erdwärme**



**Objektnummer: 6109/1454**

**Eine Immobilie von Favorite Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4642 Sattledt
<b>Baujahr:</b>	2015
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	117,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A++ 9,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,58
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	90,00 €
<b>USt.:</b>	18,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Erdi Demir**

Favorite Immobilientreuhand GmbH  
Laxenburger Straße 46/3  
1100 Wien

T +43 676 5203603  
H +43 676 5203603











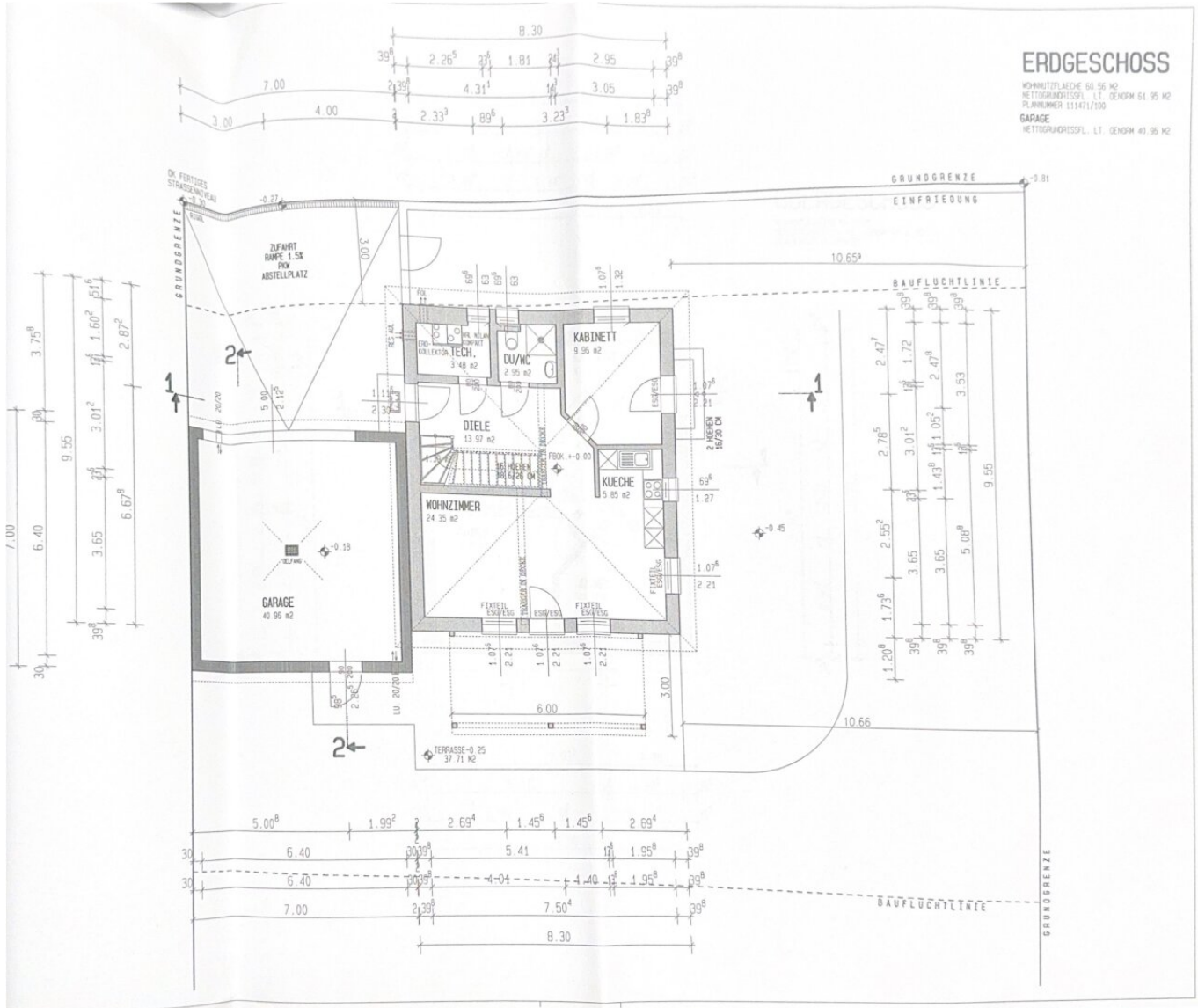


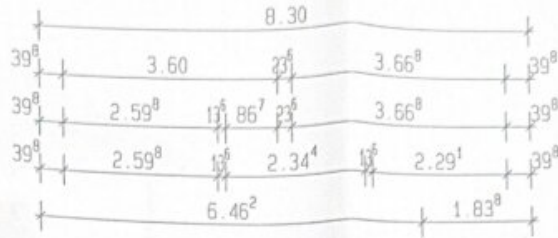




# ERDGESCHOSS

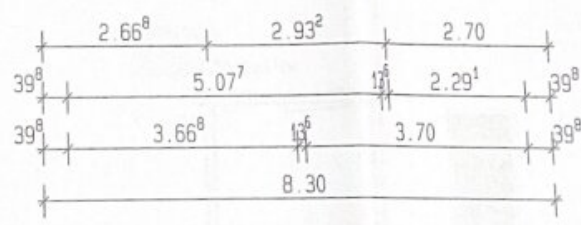
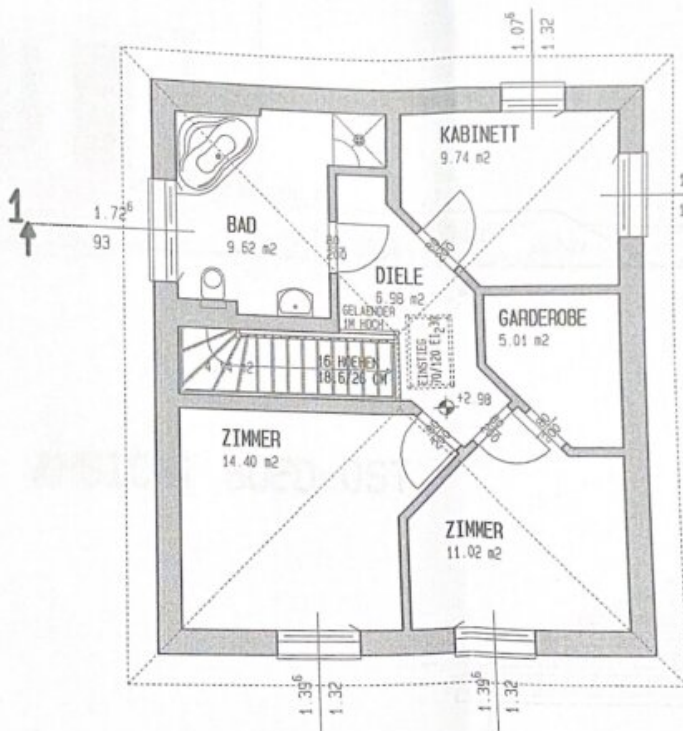
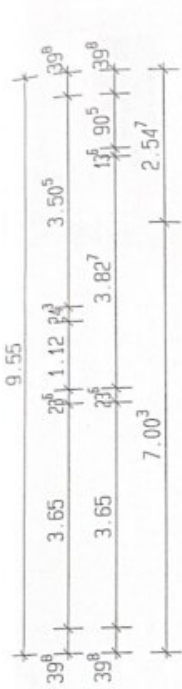
WOHNFÜßFLÄCHE 69,56 M<sup>2</sup>  
 NETTOGRANDTISSEL LT. DENORM 61,95 M<sup>2</sup>  
 PLANNUMMER 1.11471/100  
 GARAGE  
 NETTOGRANDTISSEL LT. DENORM 49,95 M<sup>2</sup>



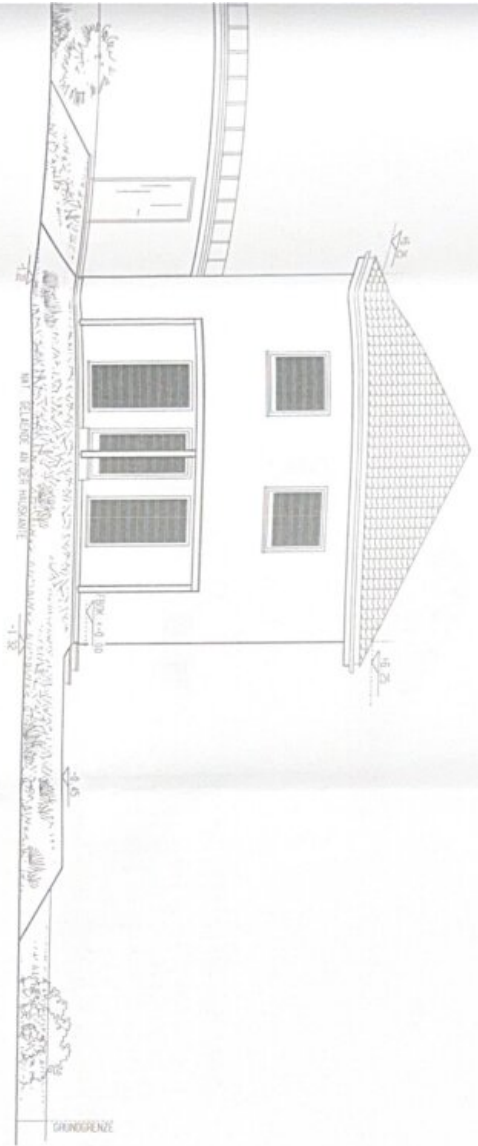


# OBERGESCHOSS

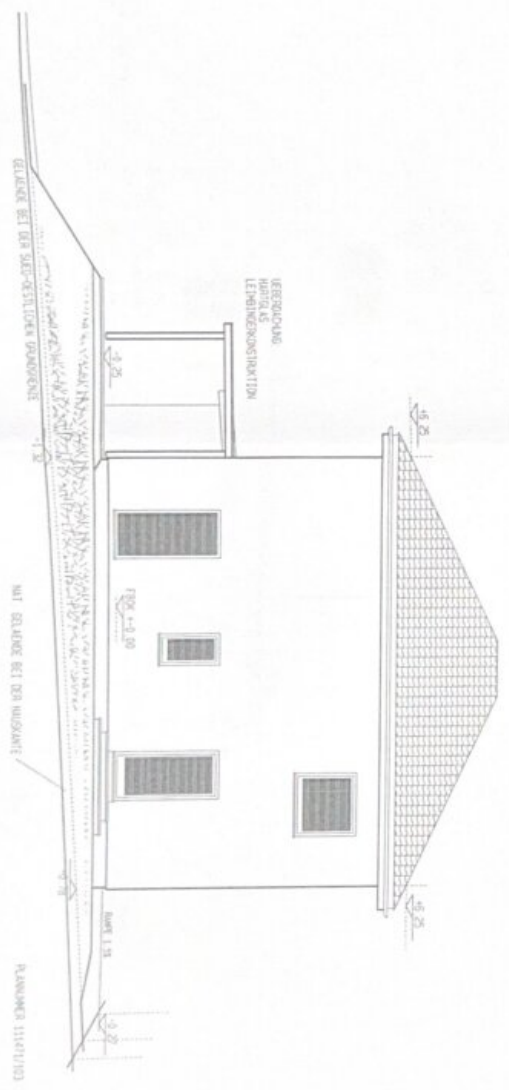
WOHNNUTZFLAECHE 56.77 M<sup>2</sup>  
 NETTOGRUNDRISSEFL. LT. GEGENM 60.91 M<sup>2</sup>  
 PLANNUMMER 111471/101



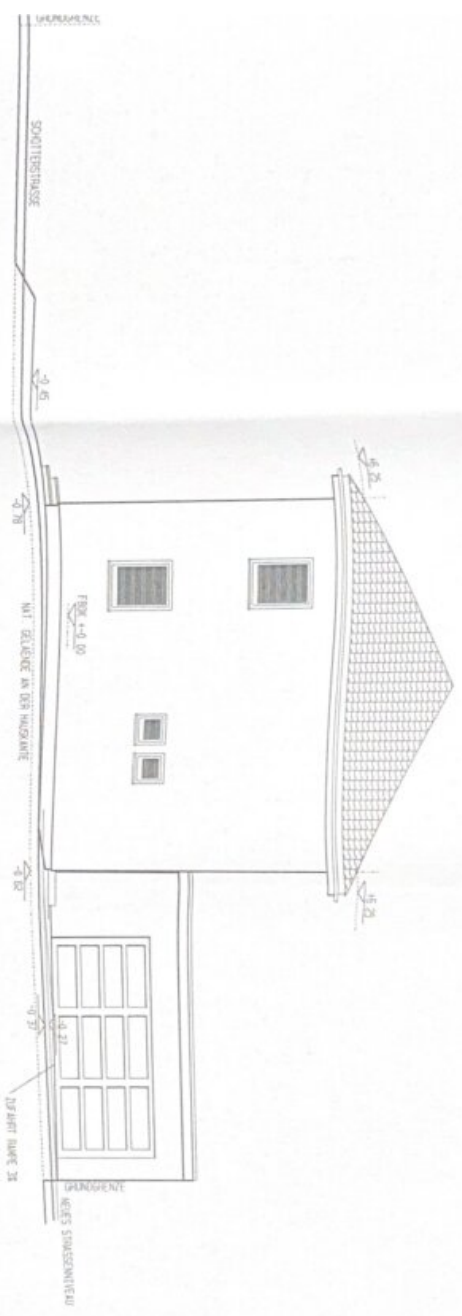
ANSICHT SUED-WEST



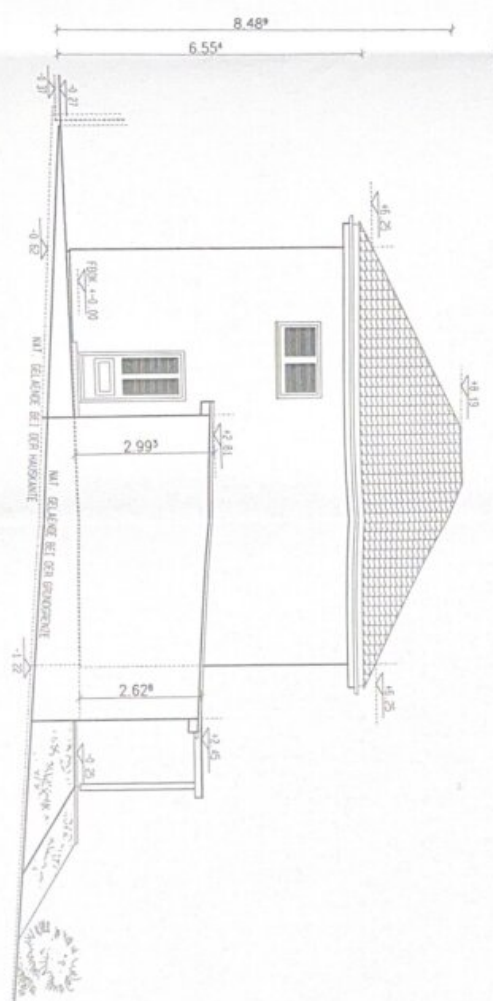
ANSICHT SUED-OST



# ANSICHT NORD-OST



# ANSICHT NORD-WEST



## Objektbeschreibung

Bitte sehen Sie sich zuerst unsere 3D online Videotour unter: <https://tour.ogulo.com/SSQJ> an, bevor Sie mit uns ein Besichtigungstermin vereinbaren.

Sie sind auf der Suche nach Ihrem Traumhaus in Oberösterreich? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! In der idyllischen Gemeinde Sattledt, nur wenige Kilometer von der Stadt Wels entfernt, erwartet Sie ein gepflegtes Einfamilienhaus, das keine Wünsche offen lässt.

Das Haus besticht nicht nur durch seine ruhige Lage am Rand des Ortes, sondern auch durch seinen großzügigen Schnitt und den atemberaubenden Fernblick. Mit einer Wohnfläche von insgesamt 117m<sup>2</sup> bietet es genügend Platz für Sie und Ihre Familie. Ob als gemütliches Zuhause für Paare oder als komfortabler Wohnraum für eine größere Familie – hier finden Sie ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse.

Das Haus verfügt über insgesamt 5 Zimmer, die Ihnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ob als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Hobbyraum – hier ist für jeden etwas dabei. Die großzügige und gut durchdachte Raumaufteilung sorgt für ein angenehmes Wohngefühl und lässt viel Raum für Ihre persönliche Gestaltung. Der Carport und die Terasse (Wintergarten) wird neu dazugebaut.

Ein besonderes Highlight ist die hochwertige Ausstattung des Hauses. Bodenbeläge aus Fliesen und Laminat sorgen für ein modernes und pflegeleichtes Ambiente. Die Beheizung erfolgt über eine energieeffiziente Erdwärme-Zentralheizung, die nicht nur umweltschonend ist, sondern auch Ihre Heizkosten niedrig hält. Die Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und lässt keine Wünsche offen. Auch das Badezimmer überzeugt mit einer komfortablen Ausstattung, inklusive Badewanne, Dusche und Fenster für ausreichend Tageslicht.

Neben der hochwertigen Ausstattung bietet die Immobilie auch eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und auch der Autobahnanschluss ist schnell zu erreichen, sodass Sie in kürzester Zeit die umliegenden Städte wie Wels, Linz oder Steyr erreichen können.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In der Nähe befinden sich ein Supermarkt, Ärzte, Schulen und Kindergärten, die alle bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind. So ist auch für eine gute Versorgung der Familie gesorgt.

Dieses Einfamilienhaus ist die perfekte Wahl für alle, die ein ruhiges und idyllisches Zuhause in Oberösterreich suchen, ohne dabei auf eine gute Anbindung und eine ausgezeichnete Infrastruktur verzichten zu wollen. Überzeugen Sie sich selbst von diesem Traumhaus und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <7.000m

Klinik <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <6.000m

Einkaufszentrum <9.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap