

## Idyllische Dorfruhelage - wohnen und genießen



**Objektnummer: 603**

**Eine Immobilie von LA-Homes Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Landhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8382 Deutsch Minihof
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	140,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Garten:</b>	147,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	15,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 200,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,17
<b>Kaufpreis:</b>	229.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	1.145,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	34,03 €
<b>Heizkosten:</b>	120,89 €
<b>USt.:</b>	30,32 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

8.244,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**ING. Christian Domnanovich**

LA-Homes Immobilien GmbH  
Traundorfer Straße 8/9  
4030 Linz

T +43 664 247 77 24

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

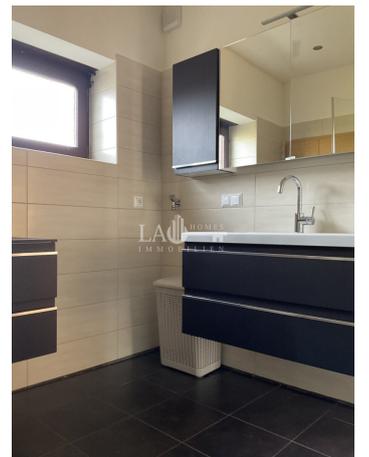
termin zur



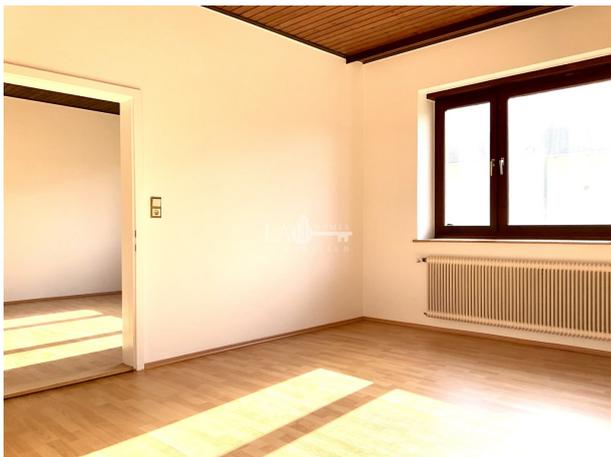




















## Objektbeschreibung

**Mildes Klima - viele Sonnentage - Landidylle - Thermenregion - all das und noch vieles mehr können Sie sich hier verwirklichen.**

Diese schöne, renovierte Liegenschaft hat ein ganz besonderes Flair, einen gemütlichen Innenhof und einen gepflegten Garten, der sich neben dem Haus erstreckt. Das gesamte Grundstück ist eingefriedet.

Das Wohnhaus mit Garten, als Ein- bzw. Zweifamilienhaus nutzbar, ist in der südburgenländischen und südoststeirischen Thermenregion gelegen.

Es verfügt über einen ebenerdigen Lager-Keller und einem Nebengebäude inklusive Garage die vielfältig genutzt werden können - Ihren Träumen sind keine Grenzen gesetzt.

Das Gebäude hat zwei Eingänge und besteht aus zwei separaten Wohneinheiten, die durch einen zentralen Mittelgang getrennt sind.

Die **Wohneinheit 1** gliedert sich auf in einer Ess-Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad mit Dusche, WC inkl. Tageslichtfenster,

einen Flur sowie einen Technikraum für die Fernwärme.

Die **Wohneinheit 2** besteht aus einer Ess-Küche, Bad mit Wanne und WC (mit Tageslichtfenster) sowie zwei weiteren Zimmern.

Das auf Wunsch ausbaubare Dachgeschoss (ca. 100 m<sup>2</sup> potentielle Wohnfläche) erlaubt es Ihnen flexibel auf den jeweiligen Flächenbedarf zu reagieren.

Lassen Sie sich von den Möglichkeiten inspirieren, um einen angenehmen, gemütlichen und gesunden Wohnraum zu schaffen.

Interessiert? Kontaktieren Sie uns für eine unverbindliche Besichtigung!

Für nähere Informationen steht Ihnen das Team der La-Homes Immobilien jederzeit zur Verfügung!

Mit freundlichen Grüßen

Ing. Christian Domnanovich

0664 24 777 24

cdo@la-homes.at

Traundorfer Straße 8

4030 Linz

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://la-homes-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://la-homes-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m

Krankenhaus <3.000m

Apotheke <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <8.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <3.000m

Bank <3.000m

Post <2.500m

Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap