

## Beeindruckendes Einfamilienhaus Nähe Linz

**VKB**  IMMOBILIEN



**Objektnummer: 4165**

**Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4225 Abwinden
<b>Baujahr:</b>	1988
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	157,33 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 157,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,85
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Simon Asanger**

VKB-Immobilien GmbH  
Hauptplatz 19  
4320 Perg

T +43 732 7637- 2687  
H +43 676 83 667 783

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfü

✓KBI ✓ IMMOBILIEN

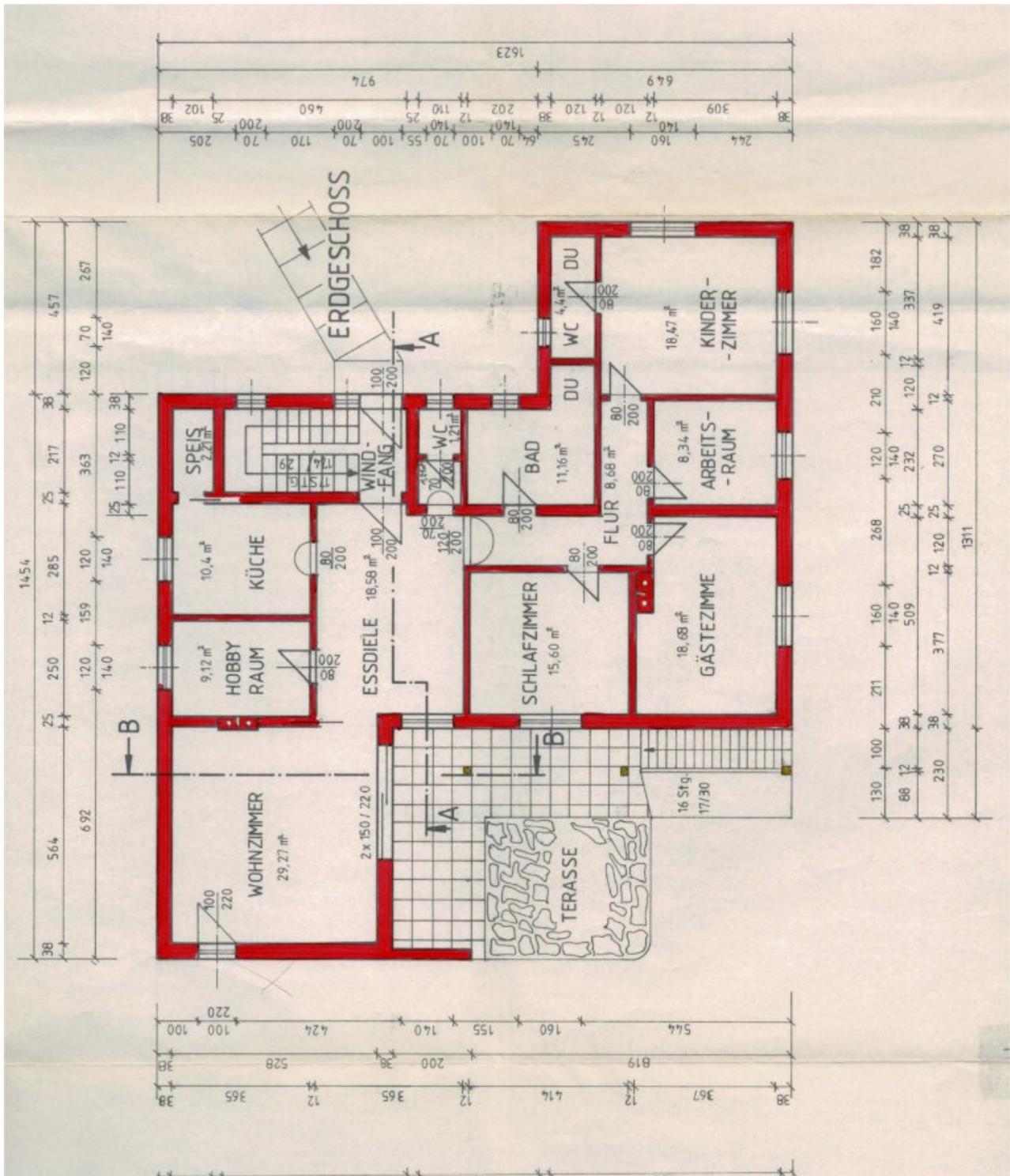














## Objektbeschreibung

Ideale Voraussetzungen für anspruchsvolles Wohnen - zentral und doch in ländlicher Umgebung. Das im 1988 Jahr erbaute Massivziegelhaus befindet sich in einer schönen Siedlungslage am Ortsrand.

Die infrastrukturellen Einrichtungen von Luftenberg, wie z.B.: Geschäfte, Arzt, Kindergarten, Schulen sind in unmittelbarer Nähe.

Die Landeshauptstadt Linz ist bequem in ca. zehn Autominuten erreichbar.

Wenn Sie ein gemütliches, traditionell ausgestattetes Einfamilienhaus mit vielen Gestaltungsmöglichkeiten suchen - hier ist auf ca. **157 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 17 m<sup>2</sup> Wintergarten** alles perfekt vereint.

Der Blick in das Alpenvorland sowie der Kachelofen im Wohnbereich verbreiten zusätzlich ein heimeliges Wohngefühl.

Das **Grundstück** hat ein Ausmaß von **1.321 m<sup>2</sup>**. Der Garten ist mit einer Scheune, sowie einem Gewächshaus liebevoll angelegt.

Auf der großen Terrassen mit Griller können Sie die Freizeit so richtig genießen.

Der Dachboden des Hauses ist teilweise ausgebaut (Estrich mit Heizung und Dämmung).

Im geräumigen Keller (vollunterkellert) befinden sich sämtliche Stauräume eine Waschküche sowie ein Gemeinschaftsraum mit Sauna.

Zusätzlich gelangt man vom Keller aus in den Garten sowie in die Doppelgarage.

### AUSSTATTUNGSMERKMALE:

Die Ausstattung wurde mit viel Geschmack und Liebe zum Detail ausgewählt. Böden, Fliesen

und Türen sind von hochwertiger Qualität und in gutem Zustand.

**BEHEIZUNG UND WARMWASSERAUFBEREITUNG:**

Die Beheizung und die Warmwasseraufbereitung erfolgt mit einer Hauszentralheizung (Gas)

Teilweise ist eine Fußbodenheizung vorhanden.

**GARAGE:**

Eine Doppelgarage sowie zwei Abstellplätze vor dem Haus sind vorhanden.

**BEZUG UND ÜBERNAHME:**

Ab sofort

**KAUFPREIS:**

€ 549.000,-

**PROVISION:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

**DETAILUNTERLAGEN:**

Bei Interesse übermitteln wir Ihnen gerne die Pläne und Detailinformationen der Liegenschaft bzw. laden wir Sie jederzeit gerne zu einer Besichtigung ein. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten können. Informationsmaterial und Terminvereinbarung bei Herrn Simon Asanger unter der Telefonnummer 0676 83 667 783.

Unverbindliche Unterlage. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass die Firma VKB-Immobilien GmbH als Doppelmakler tätig ist.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.