

Urlaubsfeeling das ganze Jahr - hereinspaziert in Ihr Traumhaus



Objektnummer: 5753/516646878

Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4843 Ampflwang
Baujahr:	2002
Wohnfläche:	315,00 m²
Zimmer:	9
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 74,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,96
Kaufpreis:	599.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Johann Gattermaier

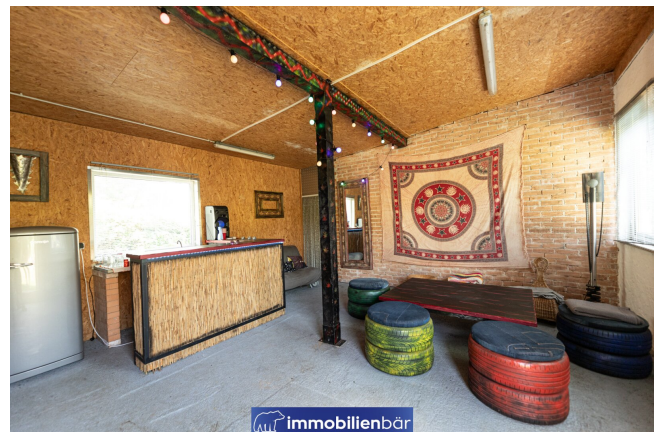
Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär
Linzer Straße 26
4701 Bad Schallerbach

T +43 699 11949413
H +43 699 11 94 94 13

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





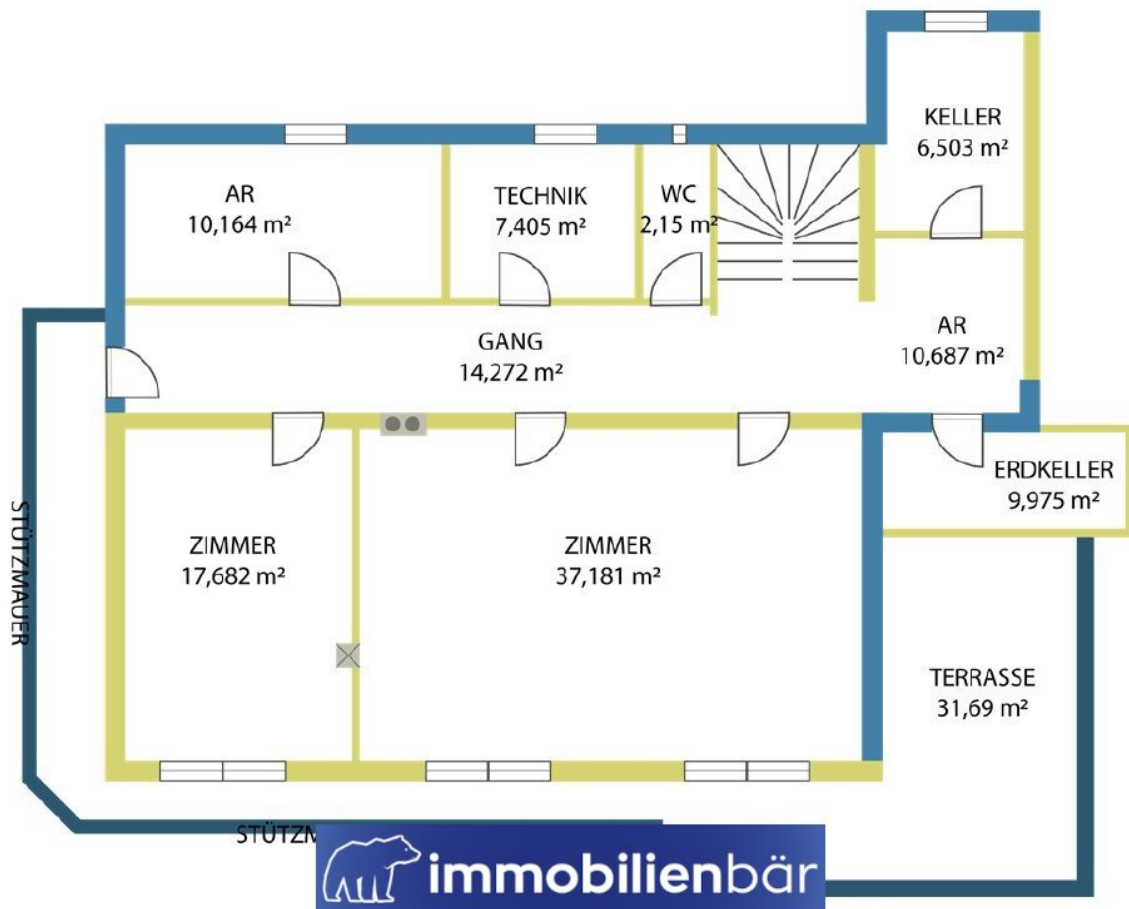


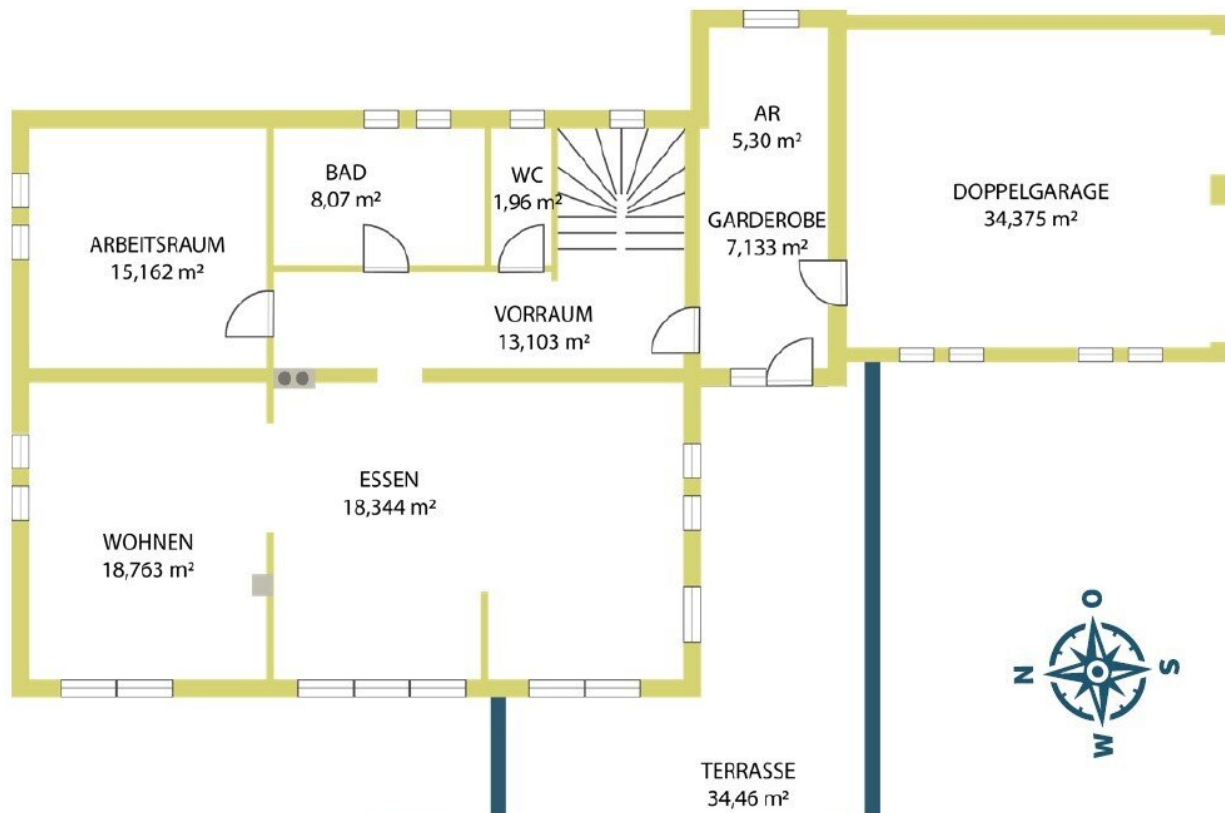


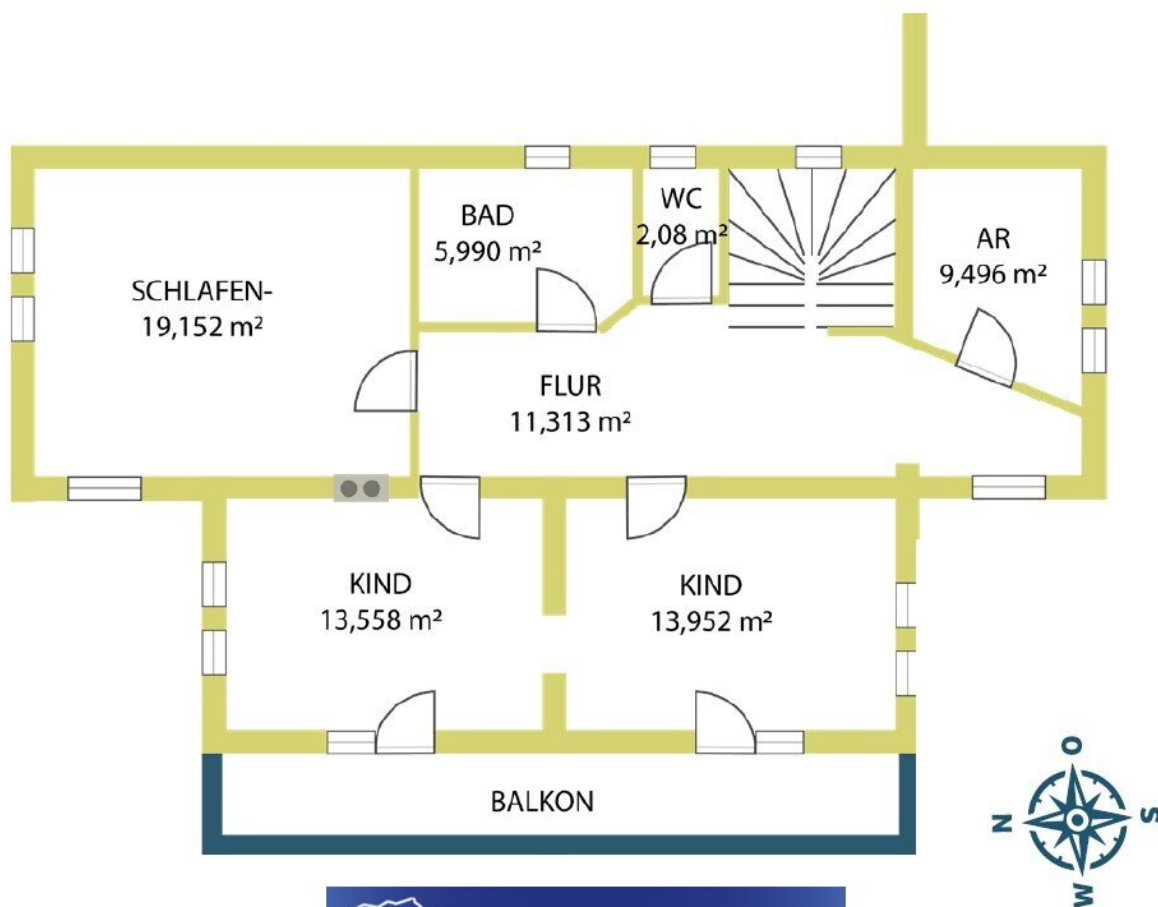


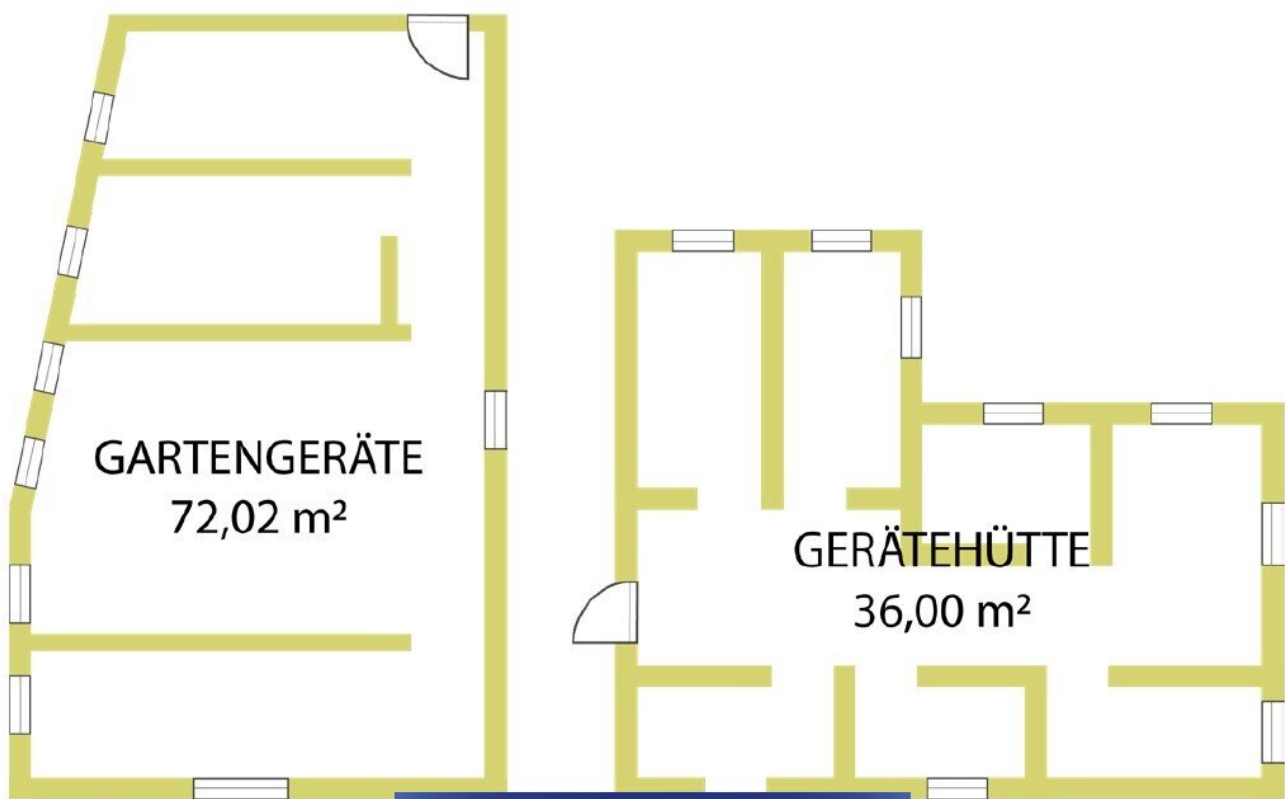












Objektbeschreibung

Wenn ich nicht hier bin, dann bin ich auf dem Sonnendeck.

Nach diesem Leitsatz lässt es sich in dieser wundervollen und bezaubernden Immobilie in Ampflwang am Hausruckwald leben. Denn das große Haus liegt etwas verborgen mitten im Grünen in einer **Sackgasse** und empfängt einen bereits in der Hauszufahrt mit einer wunderbaren und luftigen Stimmung. Man könnte fast sagen, das ideale Objekt für **Entdecker und Genussmenschen**. An jeder Ecke auf den gesamt 1.406m² Grundfläche findet man liebevolle Details und sorgfältig angelegte Plätze zum Verweilen. Also Türen auf und hereinspaziert ins neue Traumhaus, dass sich auf **drei Wohnebenen** aufteilt.

Das Haus

Das Erdgeschoss der Immobilie bildet das Herzstück und somit den großen Treffpunkt für die ganze Familie. Denn hier befinden sich ein großer, **lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich**

und eine Küche mit Zugang zur Terrasse und dem Garten. Von hier aus gelangen Sie in eine weitere Wohnebene im Obergeschoss mit einem Schlaf- und zwei Kinderzimmern. Im Untergeschoss und somit Keller befindet sich ebenso ein abgetrennter Wohnbereich und ein

Therapieraum. Von diesen Zimmern gelangt man direkt in den **Garten**. Zudem ist der eigene **Weinkeller** ein echter Hingucker auf dieser Ebene. Im ganzen Gebäude sind **3 Badezimmer, 3 WC** und mehrere Lager- & Abstellräume vorhanden.

Die Wohn- & Schlafräume auf allen drei Ebenen sind Richtung Süden mit Blick in den Garten und ins schöne Hausruckhügelland ausgerichtet. Ein großer Pluspunkt am Objekt ist, dass alle **drei Ebenen abgetrennt** werden können und somit die Möglichkeit besteht eigenständige Wohnbereiche oder Parteien zu schaffen. Die vielen Räume lassen auch eine **Selbstständigkeit** im eigenen Haus zu, so könnten im Kellergeschoss Büroräumlichkeiten oder Therapieräume mit getrenntem Zugang geplant werden.

Der Garten

Das große Haus mit den vielen liebevollen Ecken bietet wirklich viel Potenzial für die Umsetzung von eigenen Ideen und bietet Platz für Familie, Freunde und Co. Vor allem im Garten kommen Sie auf Ihre Kosten, denn dieser ist ein kleines **Paradies**. Vom eigenen **Swimmingpool** über mehrere liebevoll angelegte **Blumenbeete** und Sitzecken, die zum Kuschneln und Relaxen einladen, ist hier alles dabei. So viel sei versprochen, hier hat man ein Stückchen **Urlaub** bei sich **zu Hause**. Und was darf natürlich nicht fehlen? Das eigene Glashauss

für selbst gepflanztes Gemüse und ein **Gartenhaus** mit etwa 70m², dass einen

Partyraum und Abstellmöglichkeiten in sich verbirgt. Das große Haus mit Sonnendeck hat eine weitere, nicht alltägliche Besonderheit. Ein **Vogelgehege**, dieses ist in solidem Zustand

und kann genutzt werden. Die Fläche ließe sich alternativ auch umplanen und in den Garten mit integrieren.

Wer nun gedacht hat, das ist genug, der irrt. Das Haus bietet natürlich auch Platz für 2 Fahrzeuge in einer großen Garage. Außerdem biete die Hauszufahrt ebenfalls Platz zum Abstellen von weiteren Fahrzeugen. 3 Wohnebenen, die verzaubern und ein Garten, der sich wie ein Urlaub im Süden anfühlt. Das kann schon bald Ihr Paradies sein. Weitere Besonderheiten, die das Objekt in sich verbirgt, finden Sie hier:

- 3 Wohnebenen
- 2 Terrassen
- Balkon
- Traumhafter Garten
- Liebevolle Details
- Großartige Aussicht
- 3 Bäder, 3 WC's
- viel Platz, flexible Nutzungsmöglichkeiten
- 2 Nebengebäude
- Pool
- Sackgassenlage

- Weitblick & Urlaubsfeeling
- Josko Fenster
- Rollos

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.000m

Apotheke <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.000m

Polizei <6.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap