

## Exklusiv Wohnen in exklusiver Lage



Teich

**Objektnummer: 7939/2100158165**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4616 Weißkirchen an der Traun
<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	225,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	225,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	225,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Garten:</b>	600,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	61,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 40,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,02
<b>Kaufpreis:</b>	839.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

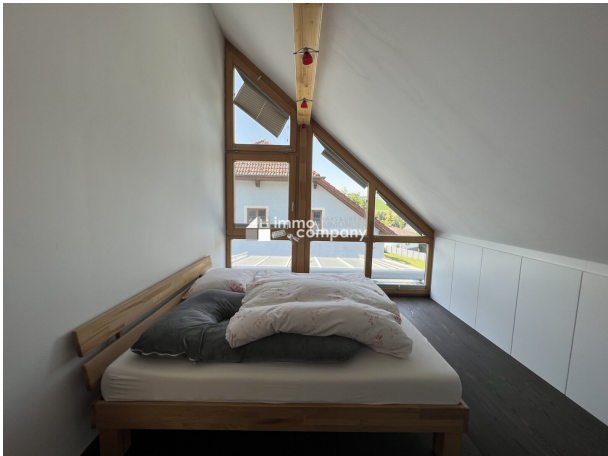






















Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region

Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-  
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-  
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



---



Website






---

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

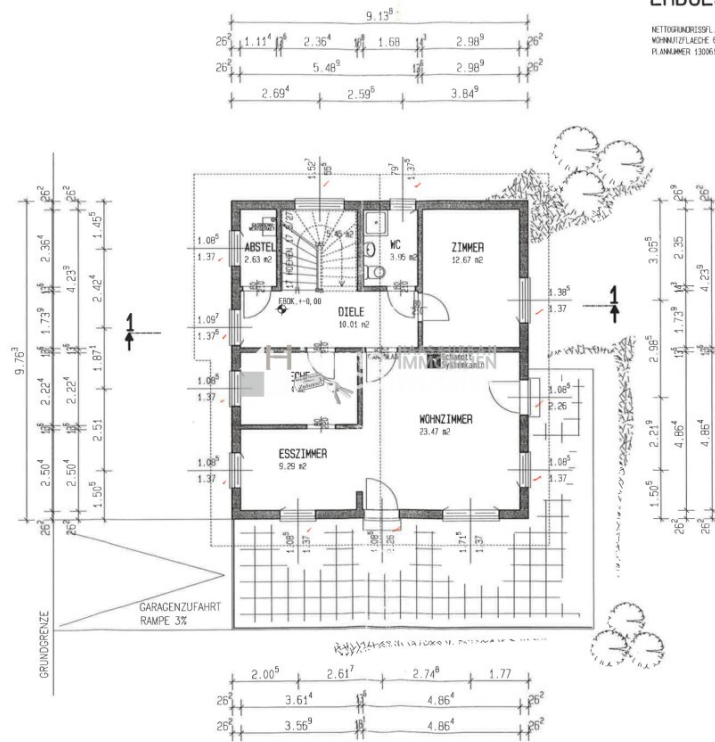


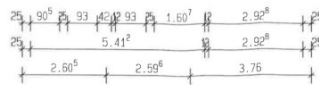
NETTOGRUNDRISSFL. LT. GEMÄß 57,28 M<sup>2</sup>  
WUHNUTZFLÄCHE 45,24 M<sup>2</sup>  
PLANNUMMER 130061/001



# ERDGESCHOSS

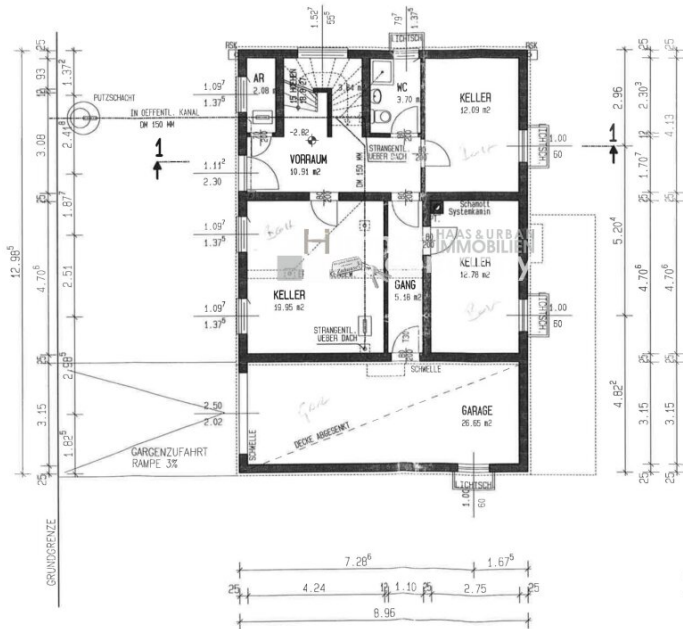
NETTOGRUNDRISSFL. LT. GEM. 75.24 M<sup>2</sup>  
 WOHNUTZFLÄCHE 69.75 M<sup>2</sup>  
 PLANNUMMER 130851/006





# KELLERGEOSHOSS

NETTOGRUNDRISSFL. LT. DENOM 102.18 M2  
PLANNUMMER 130064/102

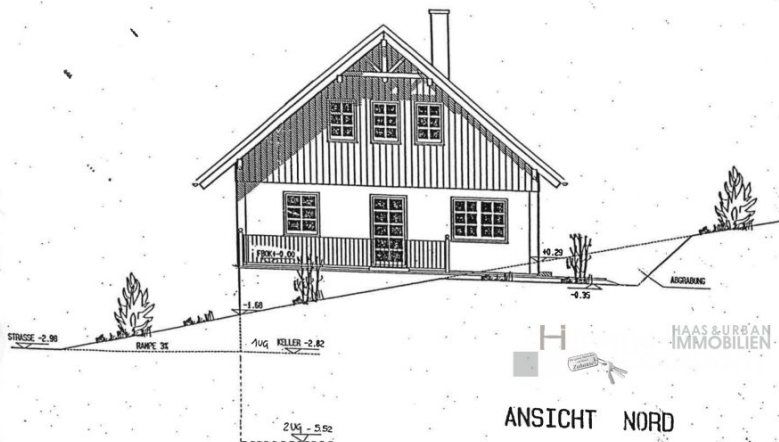


## LEGENDE KANAL:

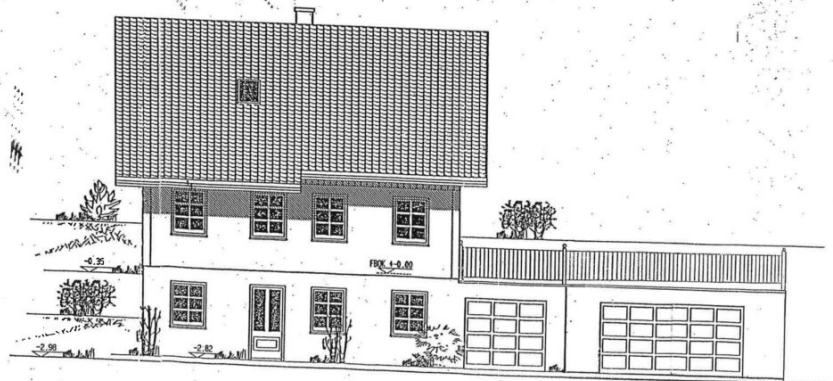
- UNTER KELLERDECKE VERFOLGEN ——— STABLER
- HAUPTSTRANG UNTER KELLERDECKE ———
- NEBENSTRANG UNTER KELLERDECKE ———
- PUTZDEFFNUNG ———



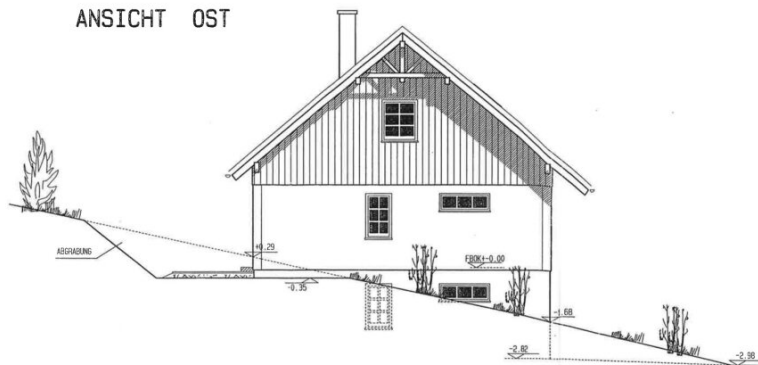
ANSICHT WEST



ANSICHT NORD

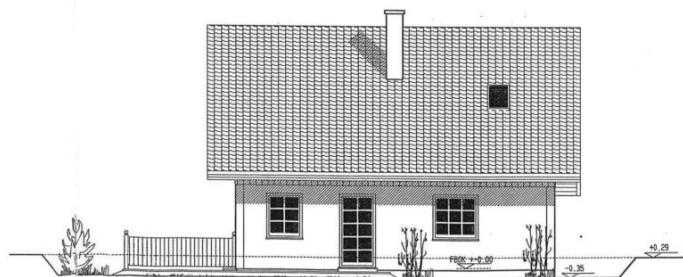


ANSICHT OST



HAAS & URBAN  
IMMOBILIEN

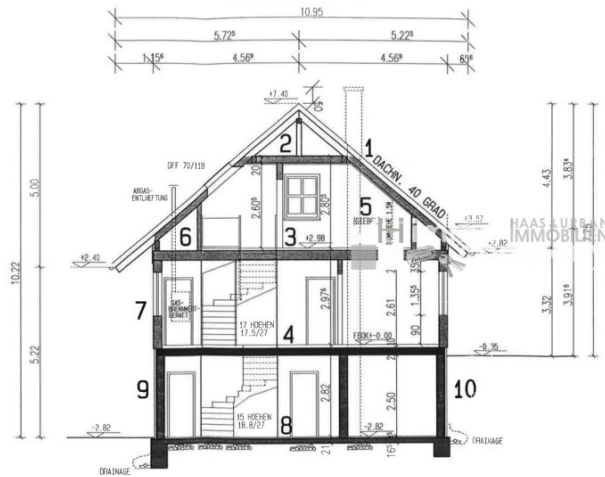
ANSICHT SÜD



PLANNUMMER 130021/104



# SNITT 1-1



- |   |  |
|---|--|
| <p><b>1</b> BRANKE ALPENBACHSTEIN<br/>LÄTUNG UND KONTERLÄTUNG<br/>HOLZKLEBERSTOFF (UNTERDACHPLATTE)<br/>SPÄRRE<br/>200MM MINERALWOLLE FASERDAEMSTOFF<br/>0.15 MM DAMPSPERRE PE-FOLIE<br/>22 MM SPARSCHÜLUNG<br/>18 MM GIPS-KARTON-FEUERSCHÜTZPLATTE</p> <p><b>2</b> 18 MM GIPS-KARTON-FEUERSCHÜTZPLATTE<br/>18 MM HOLZKLEBERSTOFFPLATTE V100 DE1<br/>250 MM TRÄGERFACHENSTREICHEN<br/>250 MM MINERALWOLLE FASERDAEMSTOFF<br/>0.15 MM DAMPSPERRE PE-FOLIE<br/>22 MM SPARSCHÜLUNG<br/>18 MM GIPS-KARTON-FEUERSCHÜTZPLATTE</p> <p><b>3</b> BODENBELAG<br/>18 MM KLEBER-TRÜCKENSTREICHEN<br/>50 MM POLYSTYROL-HARTSCHÄUMPLATTE<br/>18 MM SPÄRREPLATTE V100 DE1<br/>250 MM HOLZ-TRÄGER<br/>250 MM MINERALWOLLE FASERDAEMSTOFF<br/>0.15 MM DAMPSPERRE PE-FOLIE<br/>18 MM GIPS-KARTON-FEUERSCHÜTZPLATTE</p> <p><b>4</b> BODENBELAG BELLEIN<br/>21 MM TRÜCKENSTREICHEN<br/>75 MM POLYSTYROL-HARTSCHÄUMPLATTE<br/>0.15 MM PE-FOLIE<br/>ALUFLEX<br/>SCHWIMMSTREICHEN-FESTFETTELBOCKE MIT HONIGKÖPFERN<br/>50 MM TEXTILAN</p> <p><b>5</b> 18 MM SCHÜLUNG<br/>21 MM LÄTUNG<br/>STÜBENPLATTE 2256<br/>18 MM SPÄRREPLATTE V100 DE1<br/>250 MM HOLZKLEBERSTOFF (1-TRÄGER)<br/>250 MM MINERALWOLLE FASERDAEMSTOFF<br/>0.15 MM DAMPSPERRE PE-FOLIE<br/>18 MM GIPS-KARTON-FEUERSCHÜTZPLATTE</p> | <p><b>6</b> 18 MM GIPS-KARTON-FEUERSCHÜTZPLATTE<br/>0.15 MM PE-FOLIE<br/>250 MM HOLZKLEBERSTOFF<br/>18 MM MINERALWOLLE FASERDAEMSTOFF<br/>18 MM GIPS-KARTON-FEUERSCHÜTZPLATTE</p> <p><b>7</b> 4 MM KUNSTHAARPUTZ<br/>3 MM BETONSPRITZFELDMASSE MIT GLASSEIDENKREMER<br/>25 MM HOLZKLEBERSTOFFPLATTE<br/>15 MM SPÄRREPLATTE V100 DE1<br/>250 MM HOLZKLEBERSTOFF (1-TRÄGER)<br/>250 MM MINERALWOLLE FASERDAEMSTOFF<br/>0.15 MM DAMPSPERRE PE-FOLIE<br/>18 MM GIPS-KARTON-FEUERSCHÜTZPLATTE</p> <p><b>8</b> 45 MM BETON-ETIKONNEMENTSTRICH<br/>FEUCHTIGKEITSSPERRE<br/>250 MM ARMIERTER UNTERBETON<br/>FOLIE<br/>60 MM EXTRUDIERTES POLYSTYROL</p> <p><b>9</b> 20 MM KUNSTHAAR-ROCKWOLLE MIT ARMIERUNG<br/>60 MM EXTRUDIERTES POLYSTYROL GELEBT<br/>PATISCHOK<br/>250 MM STAMPBETON IN SCHÜLUNGSSTEINEN</p> <p><b>10</b> KUNSTHAAR-ROCKWOLLE<br/>60 MM EXTRUDIERTES POLYSTYROL GELEBT<br/>FEUCHTIGKEITSSPERRE<br/>PATISCHOK<br/>250 MM STAMPBETON IN SCHÜLUNGSSTEINEN</p> |
|---|--|

## Objektbeschreibung

Hier in Weißkirchen erwartet Sie ein wahres Juwel – eine geräumige Wohnfläche von 180 Quadratmetern, ergänzt durch einen großzügigen Wintergarten von 45 Quadratmetern. Dieses Anwesen bietet eine Fülle an exklusiven Annehmlichkeiten, welche in diesem knappen Text nicht ausführlich beschrieben werden können.

Das Haus beeindruckt mit einem gepflegten Garten, der einen 12-Meter-Pool sowie ein Poolhaus umfasst. Neben einer Doppelgarage und einer zusätzlichen kleinen Garage gibt es auch einen charmanten Weinkeller mit einer Bar, der gleichzeitig als vielseitiger Partyraum genutzt werden kann. Doch das ist noch nicht alles.

Ein beeindruckender Wintergarten erstreckt sich über das Anwesen und lädt dazu ein, die Natur das ganze Jahr über zu genießen. Darüber hinaus gibt es eine Sauna, die für wohltuende Entspannung sorgt, sowie einen großzügigen Wohn- und Essbereich.

Zusätzlich zu all diesen Vorzügen können Sie sich auf weitere Extras freuen, wie einen idyllischen Teich, einen behaglichen Kamin, eine effiziente Photovoltaik-Anlage und eine durchdachte Bewässerungsanlage im Garten. Gerne lade ich Sie ein, diese bemerkenswerten Highlights persönlich vor Ort zu erleben und zu erkunden.

Die Raumaufteilung lautet wie folgt:

Erdgeschoß:

1 Schlafzimmer/Büro

1 Fitnessraum/Büro

1 Badezimmer + WC

1 Kleine Garage

1 Doppelgarage



1 Weinkeller/Partyraum

1 Waschküche/Technikraum

2 Vorräume

Obergeschoß:

1 Schlafzimmer

1 Badezimmer + WC

1 Küche

1 Essbereich

1 Wohn- & Essbereich

1 Wintergarten

1 Technikraum

2. Obergeschoß:

3 Schlafzimmer

1 Badezimmer + WC

1 Indoor-Balkon

1 Vorraum

Dieses großzügige Anwesen mit seinem geräumigen Haus, dem einladenden Wintergarten und dem gepflegten Garten erfüllt sämtliche Wünsche und geht sogar noch darüber hinaus. Es ist zweifellos eine Besichtigung von höchstem Wert!

Sehr gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage, weitere Fotos oder einen Plan zur Verfügung. Noch mehr freuen wir uns jedoch, Ihnen diese Wohnung persönlich zeigen zu dürfen.

Für aktuelle Infos rundum das Thema Immobilien können Sie mir jetzt auf allen Plattformen folgen!

Facebook/Instagram/Tik Tok/Youtube -> IMMOUSAWI

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten können.

Für nähere Informationen sowie Besichtigungen stehe ich gerne zur Verfügung:

Hakan Mousawi

[0699 184 101 13](tel:069918410113)

hakan.mousawi@immo-company.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <5.500m

Apotheke <2.500m

Klinik <6.000m

Krankenhaus <8.000m



**Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <2.500m

Universität <7.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <5.000m

Einkaufszentrum <6.500m

**Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.500m

Polizei <5.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <7.000m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap