

**Charmant - Großzügig - für die Großfamilie mit sonnigem
Garten in Lichtenwörth**



Objektnummer: 829

Eine Immobilie von LA-Homes Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Landhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2493 Lichtenwörth
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	150,00 m ²
Nutzfläche:	200,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	28,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 325,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,79
Kaufpreis:	399.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.995,00 €
Betriebskosten:	61,00 €
USt.:	6,10 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

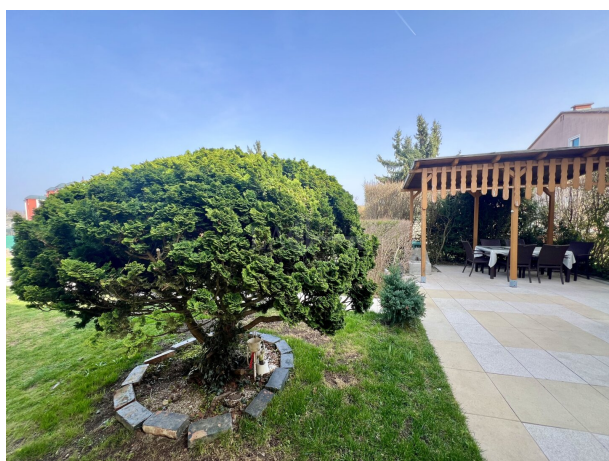
Ihr Ansprechpartner

ING. Christian Domnanovich

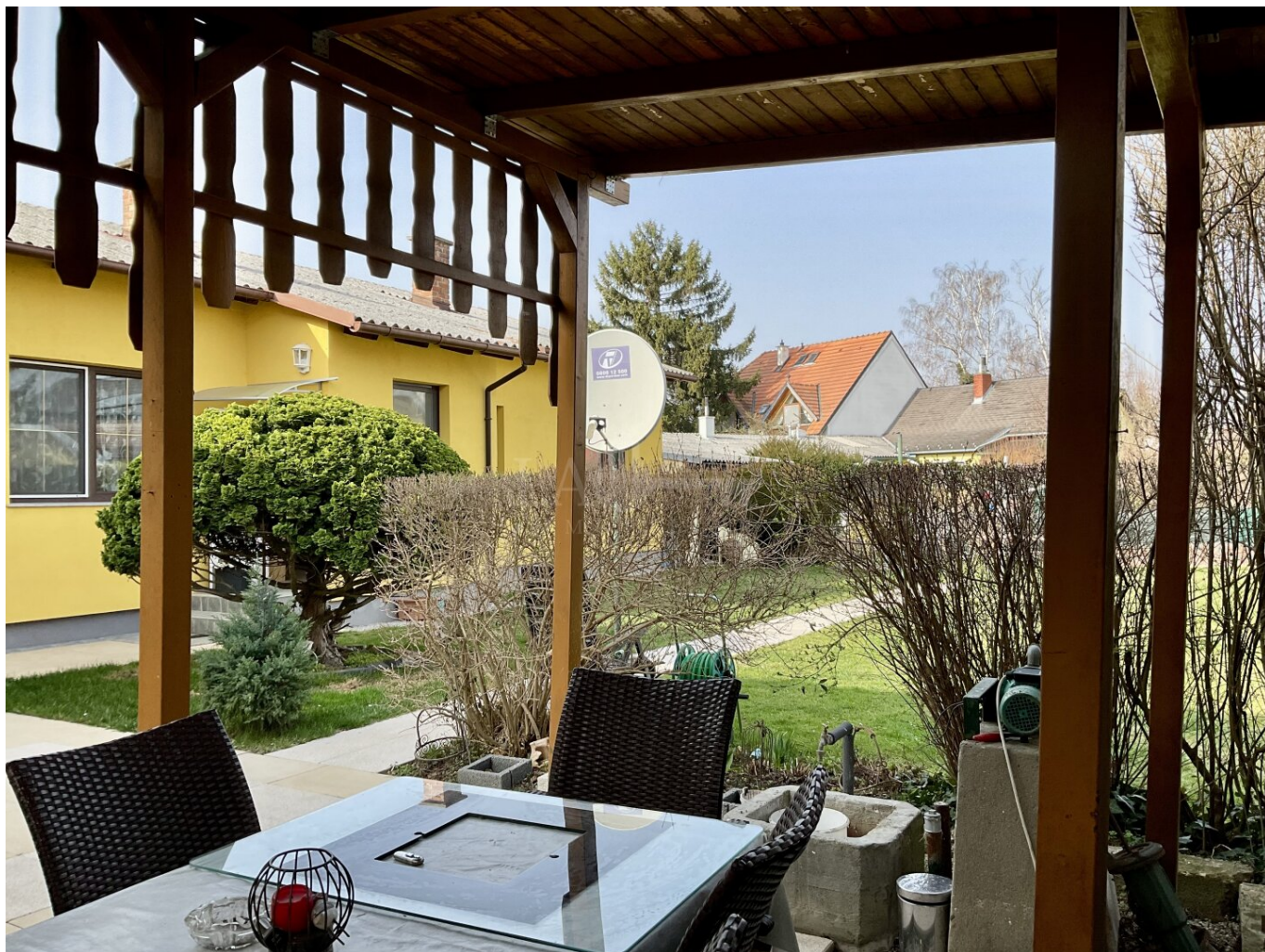
LA-Homes Immobilien GmbH
Traundorfer Straße 8/9
4030 Linz

T +43 664 247 77 24

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







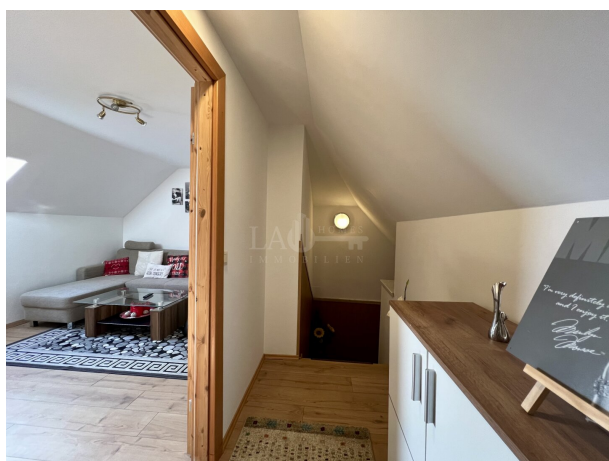


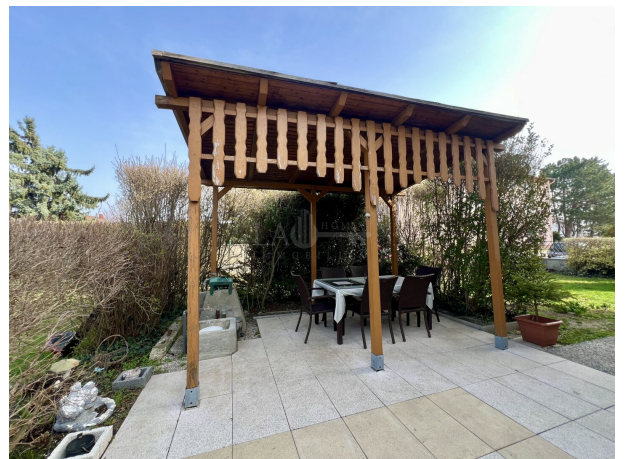
















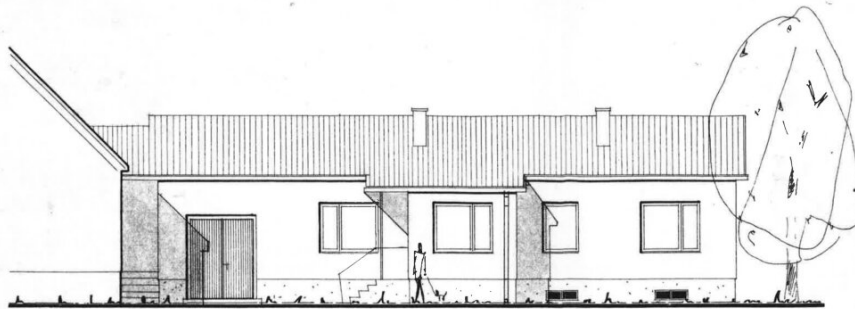




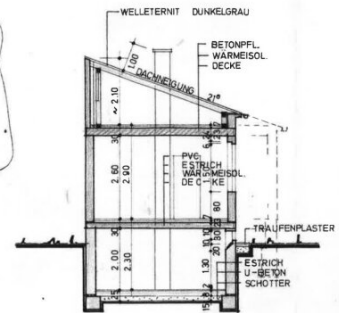




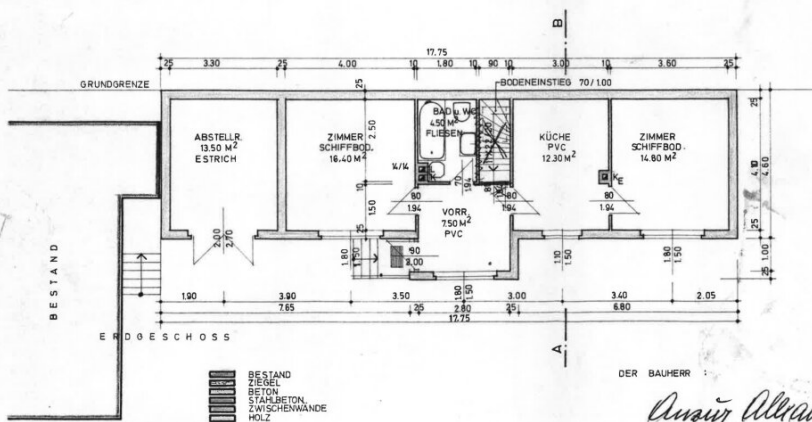
EINREICHPLAN ZUR ERRICHTUNG EINES EINFAMILIENHAUSES IN LICHTENWÖRTH AUF PARZ. 1521/32 FÜR FAM. ALEXANDER ANZUR WOHNH. IN WR. NEUSTADT



SÜDOSTANSICHT

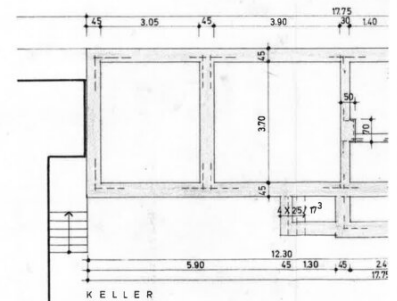


SCHNITT A - B



DER BAUHERR :

Alexander Anzur



DER GRUNDEIGENTÜMER :

Hegemüller Neßler

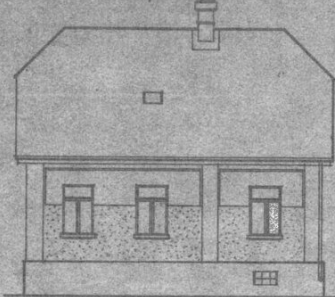
PLAN

BETREFFS ERBAUUNG VON EINFAMILIENHÄUSER DER SIEDLUNG HILF DIR SELBST

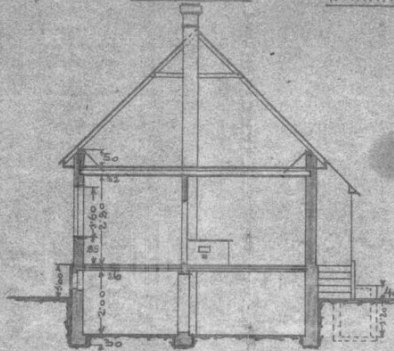
IN LICHTENWORTH. IN BETRAHT KOMMT HIER BAUWERBER HERR ALEXANDER NETTLER PARZ. NS 452/32

256

ANSICHT



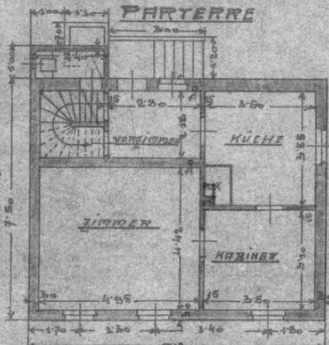
SCHNITT



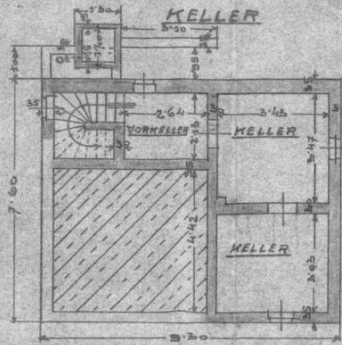
WOHNHAFT IN NIDELBURGERSTRASSE NS 432

*Genehm. vom 25.11.1928
whilt.
Hofmann
Lyn.*

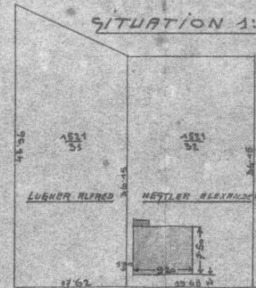
PARTERRE



KELLER



SITUATION 1:500



LEOPOLD FREITAG
Stadt.-Ingenieur u. Zimmermeister
LICHTENWORTH-OBEREGERDORF
Leopold Freitag

Objektbeschreibung

Sie wollen ein Zuhause mit hohem Wohlfühlfaktor, guter Planung, sowie einem gepflegten Garten? Dann ist dieses Anwesen ideal für Sie !

Wohnen Sie großzügig, hochwertig und modern auf **ca. 150 m²** aufgeteilt auf **2 Wohneinheiten** und genießen Sie den Eigengarten mit einer Fläche von etwa **500 m²**.

Schon beim Betreten verspürt man ein angenehmes Gefühl - das Gefühl zu Hause angekommen zu sein!

Bei der umfangreichen Renovierung wurde darauf geachtet, den Charme des Hauses zu erhalten und perfekt mit den Annehmlichkeiten modernen Wohnkomforts zu verbinden.

Die gesamte Liegenschaft ist für einen angenehmen Alltag ausgestattet

Das Anwesen mit seinem Erdgeschoss und Obergeschoss gliedert sich in zwei Wohneinheiten auf mit separaten, eigenen Zugängen.

Die Ausstattung ist zeitlos in den Detaillösungen, dabei pflegeleicht unter Verwendung modernster Materialien.

Die maßgefertigten Küchen sind mit sämtlichen Geräten ausgestattet. Zudem finden Sie in den Wohnzimmern Pelletsöfen mit Sichtfenster die den Wohlfühlfaktor steigern.

Mit einer Wohnfläche von **150 m²** wird dieses gepflegte Anwesen jeder Lebenssituation gerecht und lässt sich problemlos an die Bedürfnisse seiner Bewohner anpassen.

In beiden Einheiten finden hier Paare und Familien großzügige Rückzugsorte zum Wohlfühlen.

Das Grundstück bietet von der Terrasse eine tolle Grünkulisse, ein sehr gepflegtes Gartenambiente.

Objektdetails

gliedert sich auf in **2 Wohneinheiten**:

Wohneinheit 1

Erdgeschoss:

- 1 Küche

- großzügiges Wohnzimmer
- 1 Zimmer
- 1 Bad mit Dusche
- 1 WC
- Gangbereich

Obergeschoss:

- Gangbereich
- 2 Zimmer

Wohneinheit 2

- 1 Küche
- großzügiges Wohnzimmer
- 1 Zimmer
- 1 Bad mit Dusche und WC
- Eingangsbereich

Zusatzinformationen

Ein großer Vorteil ist, dass das gesamte Anwesen eingezäunt ist.

Ein Teil des Hauses ist mit **ca. 29 m²** unterkellert - bietet somit viel Stauraum.

Zwischen den beiden Wohneinheiten befindet sich noch ein Wirtschaftsraum der als Werkstatt genutzt oder in eine Garage adaptiert werden kann.

Eine überdachte Terrasse ladet Sie je nach Stimmung zum Verweilen ein.

Die wunderschöne, gepflegte Gartenanlage mit zauberhaften Details läßt das Herz eines jeden Ruhesuchenden höher schlagen.

Im hinteren Teil des Gartens findet sich zudem noch ein zusätzliches Gebäude - welches zurzeit als Hobbyraum genutzt wird.

Resümee:

Aufgrund der sehr guten Lage, der guten Infrastruktur und Nahversorgung sowie der kompakten Liegenschaft, eignet sich dieses Objekt auch als ideale Anlage und Investment.

Wir ersuchen auf Grund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber um vollständige Angabe Ihrer Kontaktdaten einschließlich Vor- und Zuname, Adresse und Telefonnummer.

Lassen Sie sich inspirieren und besichtigen Sie dieses einzigartige Haus mit prachtvollen Überraschungen.

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 <500m

Apotheke <3.500m

Klinik <6.500m

Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <5.000m

Universität <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <2.500m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap