Zeitlose Architektur - Leben und Entfalten auf 243 m²
Wohnraum mit gepflegtem Garten und neuem Pool

Objektnummer: 1069

Eine Immobilie von HIM GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

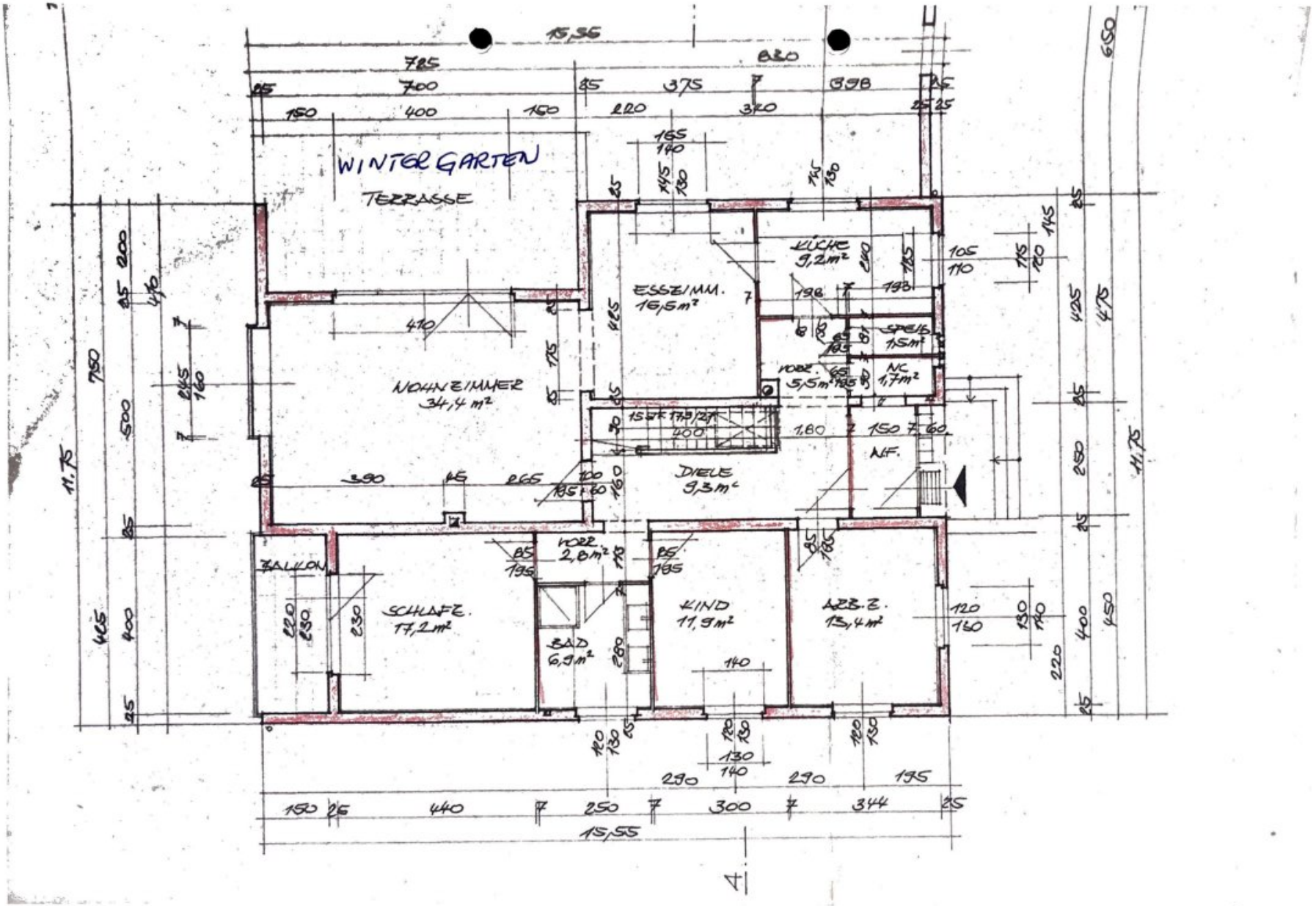
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4232 Hagenberg im Mühlkreis
Baujahr:	1976
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	243,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	53,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 195,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,32
Kaufpreis:	595.000,00 €
Betriebskosten:	104,00 €
Heizkosten:	200,00 €
Sonstige Kosten:	92,00 €

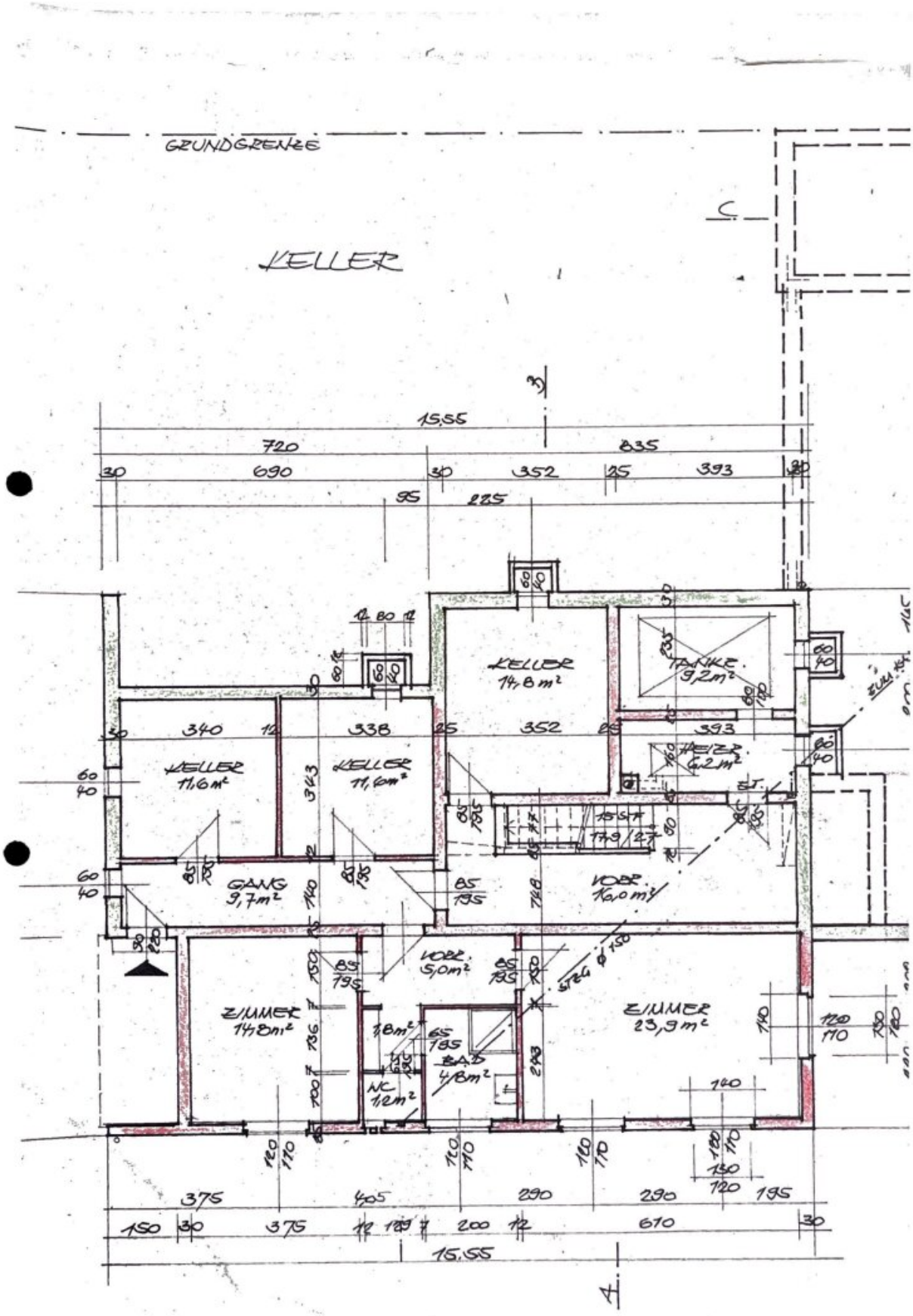
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

9


WINTERGARTEN
TERRASSE
ESSZIMM.
16,5m²
KÜCHE
9,2m²
SPEIS
1,5m²
NC
1,7m²
WOHNZIMMER
34,4m²
DIELE
9,3m²
NF.
BALKON
SCHLAFZ.
17,2m²
WOZ
2,8m²
BAD
6,9m²
KIND
11,9m²
ARB.Z.
13,4m²
15,36
15,55


GRUNDGRENZE
KELLER
15,55
720
835
30
690
30
352
25
393
95
225
KELLER
14,8 m²
TANKE.
9,2m²
340
338
352
393
KELLER
11,6m²
KELLER
11,6m²
HEIZ.
6,2m²
GANG
9,7m²
VOR.
10,0m²
VOR.
5,0m²
ZIMMER
14,8m²
1,8m²
BAD
4,8m²
NC
1,2m²
ZIMMER
23,9m²
375
405
290
290
120
195
150
30
375
200
610
15,55

Objektbeschreibung

Das 1976 bezogene und sehr gut gepflegte Wohnhaus befindet sich auf einem 1782 m² großen Grundstück an der Grenze von Hagenberg zu Pregarten. Die rund 243 m² große und auf 2 Geschoße aufgeteilte Wohnfläche bietet viel Platz und Möglichkeiten zur Entfaltung. Der liebevoll gepflegte und mit zahlreichen Pflanzen, Bäumen und Hecken angelegte Garten ist nach Südosten und Südwesten ausgerichtet und ist größtenteils uneinsehbar. Der neu gebaute Pool fügt sich hervorragend in diese Garten-Oase ein. Das sanierte und gut instand gehaltene Haus (Dach, Pool, Badezimmer sind neuwertig) befindet sich in einem sehr guten Zustand. Die Liegenschaft ist rundherum eingezäunt - die Garagentore und das Einfahrtstor sind elektrisch fernbedienbar.

Das Wohnhaus verfügt außerdem über einen Kachelofen, ein behindertengerechtes Bad, ein zweites Bad mit Dampfdusche, eine geräumige Infrarotkabine mit Ruheraum, eine Gartenhütte und eine Alarmanlage.

Die beiden Geschosse sind wie folgt aufgeteilt:

EG (rd. 166 m²)

Wohnzimmer: 34,40 m²

Esszimmer:16,50 m²

Schlafzimmer: 17,20 m²

Kinderzimmer: 11,90 m²

Arbeitszimmer: 13,40 m²

Küche: 9,20 m²

Bad: 6,90 m²

WC 1: 1,70 m²

Abstellraum: 1,50 m²

Vorräume: 17,60 m²

Windfang: 5,00 m²

Wintergarten: 31,00 m²

Garage: 33,00 m²

UG (rd. 77 m²):

Zimmer 1: 14,80 m²

Zimmer 2: 23,90 m²

Vorraum:30,70 m²

Bad: 4,80 m²

WC: 3,00 m²

Kellerfläche: 53,40 m²

Allgemeines:

Hagenberg mit seinen rund 2.800 Einwohnern ist eine kleine Gemeinde, die nicht zuletzt wegen der ansässigen Fachhochschule und des Softwareparks über die Grenzen hinaus bekannt ist. Hier werden Brauchtum, Kultur und Traditionen in zahlreichen Vereinen aktiv gelebt. Die Menschen hier treffen einander gerne zum Mittagstisch, nach Feierabend oder zwischendurch beim Wirt, um Kulinarik in netter Gesellschaft und in gemütlicher Atmosphäre zu genießen. In unmittelbarer Umgebung befinden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs und sind großteils fußläufig erreichbar. Durch die komfortable Nähe zur A7 erreicht man mit dem Auto in 15 Minuten die Linzer Stadtgrenze. Naturerholungsgebiete, wie das Aisttal und die Mühlviertler Wälder erreicht man zu Fuß in wenigen Gehminuten.

Nutzen Sie die Möglichkeit, diese Liegenschaft zu besichtigen, um einen ersten Eindruck der Räumlichkeiten sowie der Umgebung zu gewinnen.

Hinweis:

Wir weisen darauf hin, dass wir gem. § 5 Abs. 3 Maklergesetz als Doppelmakler tätig sind. Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber den Verkäufern bitten wir Sie um die vollständige Angabe Ihrer Anschrift und Telefonnummer, damit wir Ihre Anfrage bearbeiten können.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <8.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <1.500m
Universität <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap