

Pucking: großzügiges Familiendomizil mit Ausbaupotential!



Objektnummer: 5576/3336

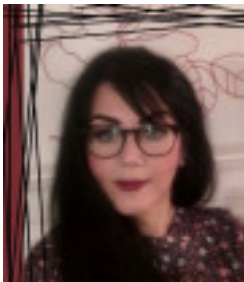
Eine Immobilie von Wohntraumreal GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4055 Pucking
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	134,00 m ²
Nutzfläche:	388,00 m ²
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Keller:	134,00 m ²
Kaufpreis:	569.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Silvia Altmann

Wohntraumreal GmbH
Rosenauerstraße 4
4040 Linz

T +43 650 2004407

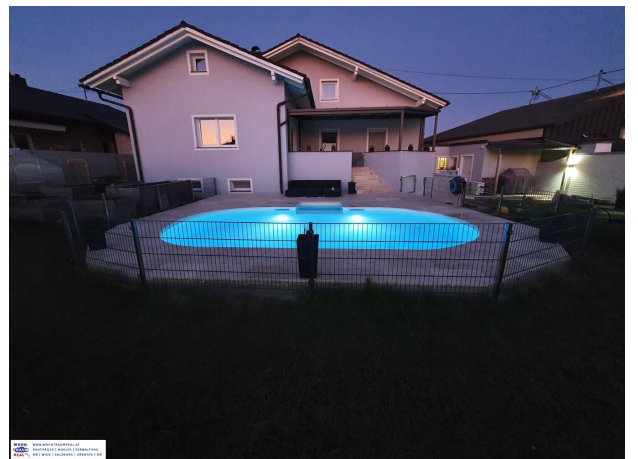




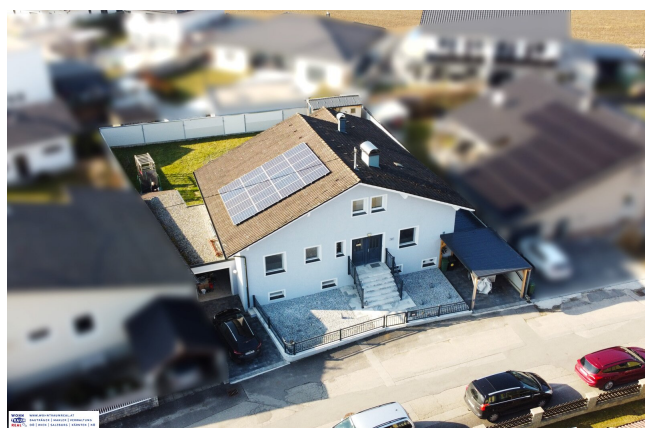
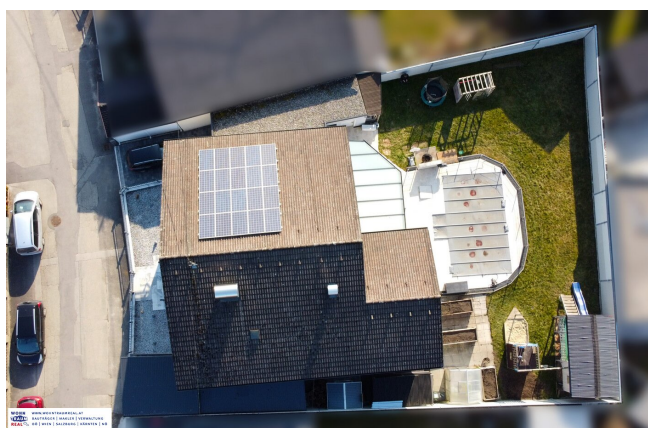




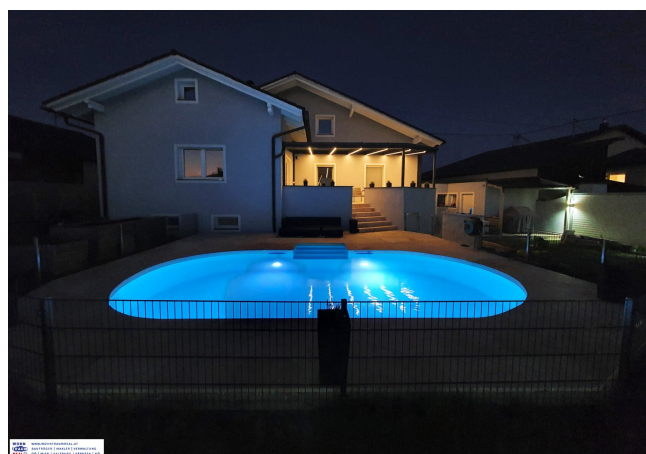
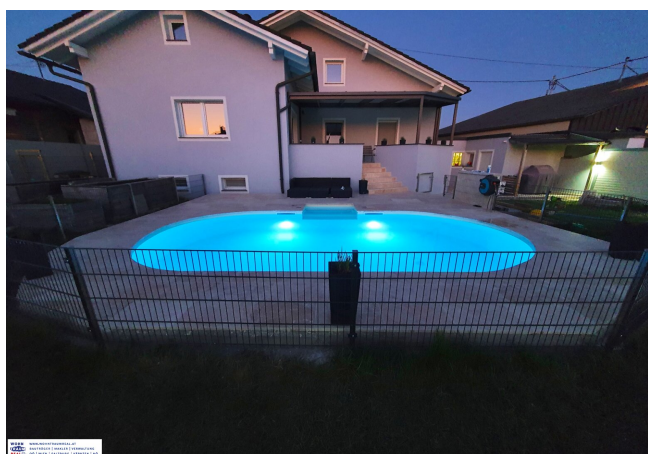














WOHN www.wohntraumreal.at
BAUFÄHRER | MAKLER | VERWALTUNG
REAL  00 | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NO

Objektbeschreibung

Ihr neues Traumhaus erwartet Sie!

Diese besondere Liegenschaft vereint modernen Wohnkomfort mit einem idyllischen Ambiente – ideal für Familien, die Wert auf Ruhe und Lebensqualität legen.

Ob entspannte Stunden am eigenen Pool, spielende Kinder im Garten oder gemütliche Abende am Kamin – hier wird **Wohnen zum Genuss**. Die großzügige Terrasse lädt zum Verweilen ein, während die geräumige Küche mit neuem Tischherd perfekte Bedingungen für kulinarische Erlebnisse und gemütliches Beisammensein bietet. Zusätzlich verspricht der **große Wohnkeller** Platz für Hobbys, Basteln, Indoorspiele mit den Kids uvm.

Ein tolles Haus zum guten Preis

Für **569.000,00 €** erhalten Sie ein liebevoll gepflegtes Zuhause in einer familienfreundlichen, gut angebundenen Lage, unweit von Linz Zentrum entfernt. Das hochwertig gebaute **Ziegelmassivhaus mit Vollwärmeschutz** wurde kontinuierlich modernisiert und erweitert und bietet mit dem kinderfreundlichen Garten inkl. Spielhaus einen Ort, an dem Sie sich die ganze Familie wohlfühlen kann.

Aufbau und Ausstattung

Mit einer Größe von **EG: 134 m², KG: 134 m²** und einem **ausbaufähigem Dachgeschoss von ca. 120 m²** (Zugang über eine normale Treppe) bietet Ihnen dieses Traumhaus ausreichend Platz für Kind und Kegel. Das DG kann zu einer eigenständigen Wohneinheit errichtet werden. Die **Grundstücksfläche** beträgt **782 m²**.

Das **Erdgeschoß** umfasst einen geräumigen, gemütlichen Koch-Essbereich inkl. holzbetriebenen Tischherd mit Backofen. Auf die **Terrasse** (2020) gelangen Sie durch Terrassenausgänge vom KZ, SZ und WZ. Für angenehme Wärme sorgt ein Kachelofen im Wohnzimmer. Ein praktischer, sehr großer **Abstellraum/Büro** befindet sich in der Diele ebenso wie ein **WC** mit Waschbecken und ein separates **Badezimmer** mit Dusche und Wanne. Ein begehbarer **Schrankraum** als eigenständiges Zimmer ist neben dem **Schlafzimmer**. Praktisch ist es möglich im EG 4 Schlafzimmer zu adaptieren.

Hervorzuheben ist auch der toll ausgestattete **134 m² große Keller** mit Badezimmer, Waschzimmer mit Wäscheschacht vom EG, Abstellräume, Werkstatt und einem großzügigen Spielraum.

Dachbodenausbau für mehr Wohnfläche !

Schaffen Sie kostengünstig zusätzliche Wohnfläche von bis zu 120 m². Das helle Stiegenhaus führt Sie in das Ober- bzw. Dachgeschoß welches nach Umbauarbeiten eine Wohnfläche von ca. 120 m² verspricht. Nutzung auch als Büro oder Praxis denkbar, hier können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen. Gerne stehen wir Ihnen für Informationen bzgl. Ausbauarbeiten zur Verfügung! Fragen Sie uns zu Ausbauangeboten vom Baumeister ab €1.000 / m² !!

Eckdaten zur Immobilie:

- **Nutzfläche: ca. 388 m² (Keller, EG, OG)**
- **Grundstücksfläche: 782 m²**
- **Pelletsheizung (2024)**
- **Salzwasserpool (2020)**
- **Photovoltaik 5,1 kwp (2016)**
- **Vollwärmeschutz (2016)**
- **Brunnen**
- **Überwachungskamera**
- **Starkstromanschluss**
- **Bewässerungssystem Gardena – Garten**
- **Verkaufspreis VB Euro 569.000,--**

Ein traumhafter **Salzwasserpool** mit Abdeckung und Heizung (betrieben mit Luftwärmepumpe) wurde 2020 mitsamt einem Poolhaus, einer Terrasse und der Gartengestaltung errichtet. Die beiden **Einfahrten**, die **Garage** und der Carport wurden letztes Jahr gemacht und runden das Gesamtbild ab.

Das Preis/Leistungsverhältnis ist Top! Machen Sie sich selbst ein Bild und nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und verwirklichen Sie sich Ihren Traum vom perfekten Familiendomizil.

Ich freue mich auf Ihr Angebot!

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit Fr. Mag. Silvia Altmann, Tel.:
[06502004407](tel:06502004407)

Lage

Die Gemeinde Pucking, gelegen zwischen Traun und Wels, bietet einen perfekten Mix aus Landgemeinde und urbaner Anbindung. Die Nähe zu den Ballungszentren Linz, Traun und Wels und die eigene Autobahnauffahrt (A25, A1) bietet eine hohe Arbeitsplatzdichte und kurze Wegzeiten. In der Ortschaft selbst ist alle relevanten Infrastruktur vorhanden. Kindergarten und Schulen bieten neben Sportvereinen viel Möglichkeiten für Kinder. Die Nähe zum Fluss Traun mit seinen idyllischen Uferzugängen erlaubt Naturerlebnisse in unmittelbarer Nähe.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <4.000m

Klinik <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <4.000m

Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <2.000m
Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <5.500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <5.000m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap