

Neues Reihenhaus mit schönem Garten und hochwertiger Ausstattung - ERSTBEZUG



Objektnummer: 7834/164

Eine Immobilie von LP Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reiheneckhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4971 Aurolzmünster
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	104,12 m²
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	106,33 m²
Heizwärmebedarf:	B 29,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,57
Kaufpreis:	385.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

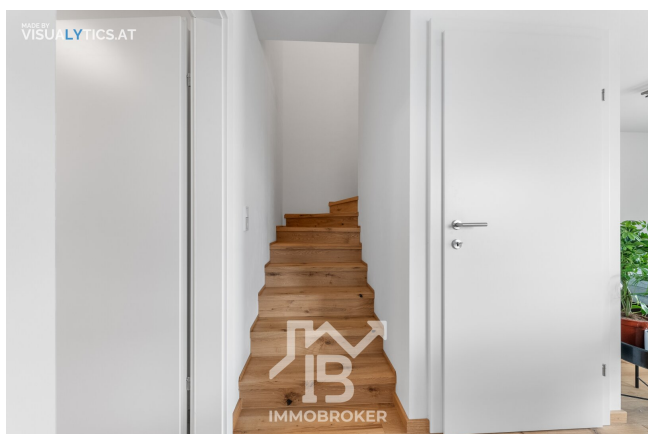


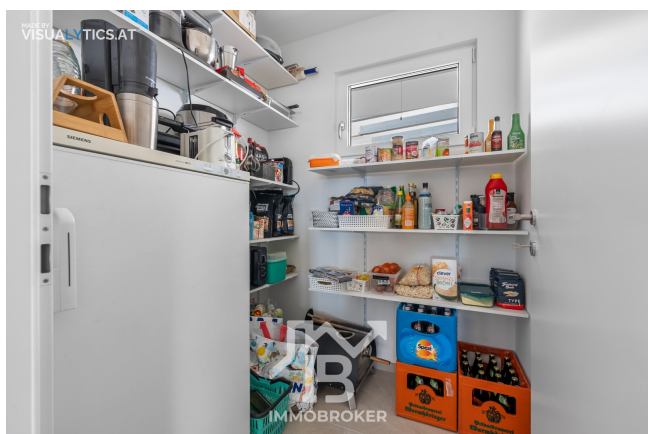
Niklas Buchrucker, BSc

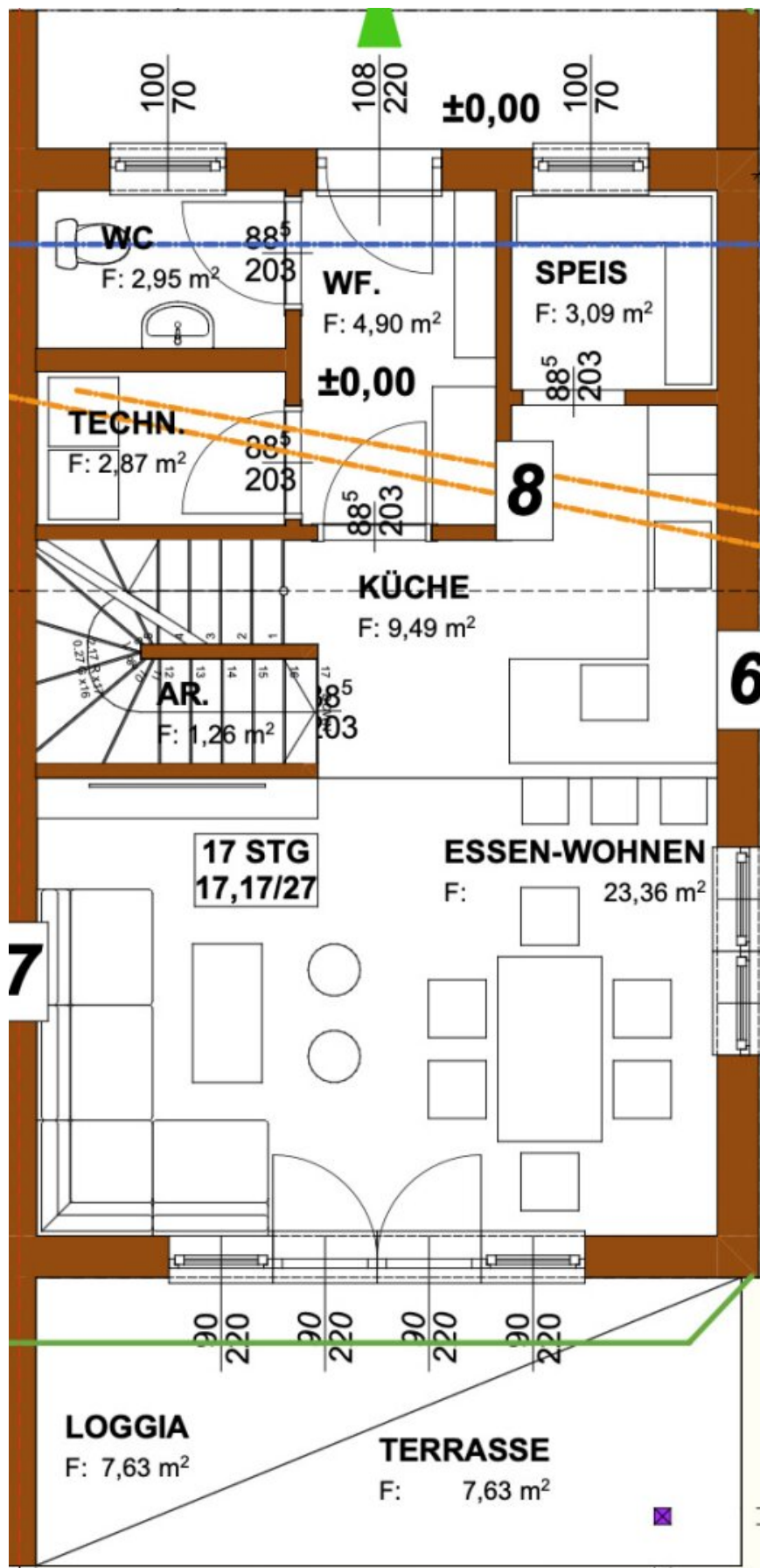
BL Immobilien GmbH
Blütenstraße 11
4040 Linz

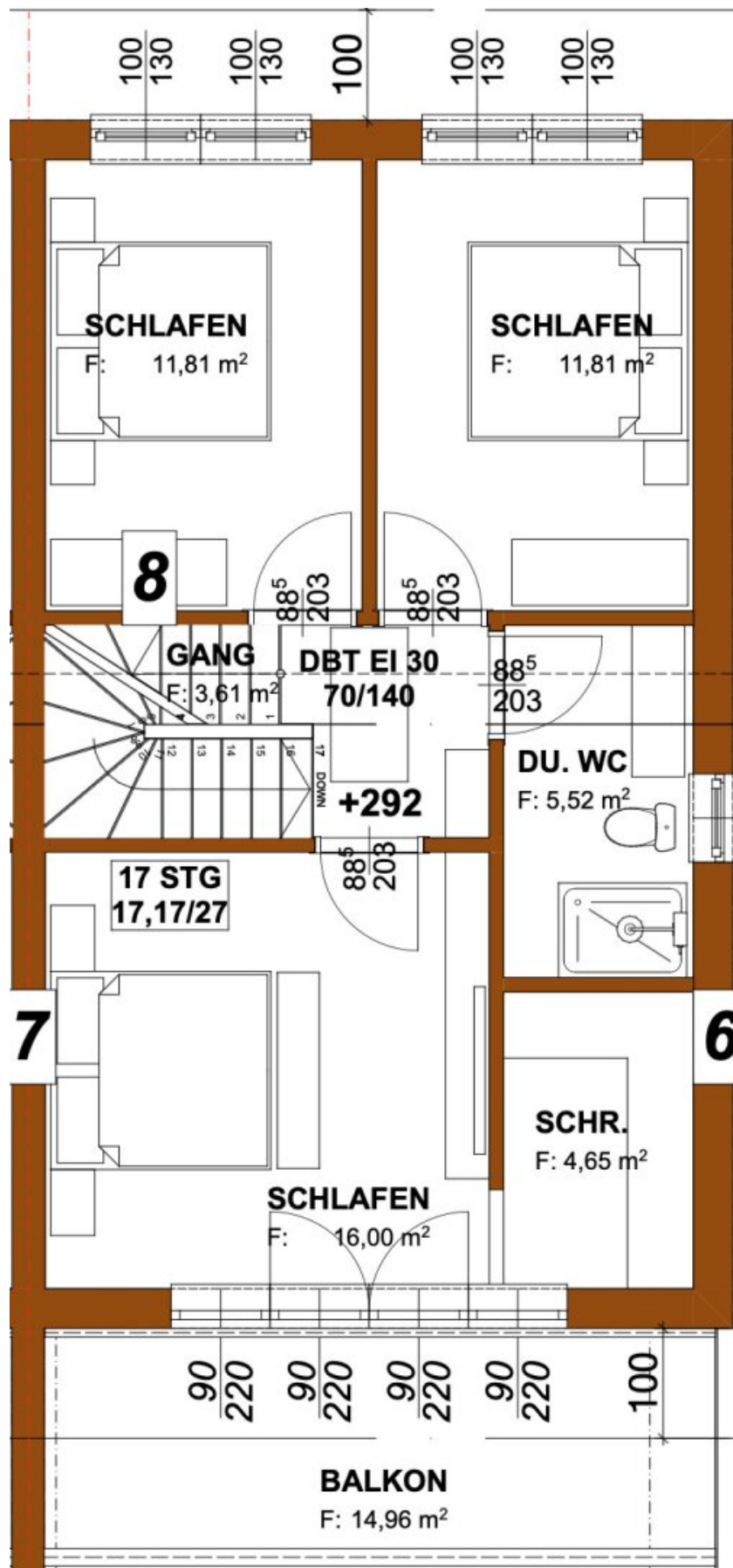












Objektbeschreibung

Dieses moderne Reiheneckhaus in attraktiver Lage vereint energieeffizientes Wohnen mit hochwertiger Ausstattung und durchdachter Raumaufteilung.

Auf ca. 104 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit **drei geräumigen Schlafzimmern**, darunter ein Hauptschlafzimmer mit angrenzendem **Schrankraum**. Die lichtdurchfluteten Wohnräume sind mit edlem Parkett und stilvollen Fliesen ausgestattet, die für ein behagliches Wohngefühl sorgen. Die **Fußbodenheizung** sorgt für wohlige Wärme in allen Räumen und macht kalte Wintertage zu einem entspannten Erlebnis.

Besonderes Augenmerk wurde auf Wohnkomfort und Funktionalität gelegt: Alle Fenster werden mit Rollläden sowie integrierten Insektenschutzgittern ausgestattet, um Ihnen zu jeder Jahreszeit höchsten Komfort zu bieten. Die 3-fach verglasten Fenster gewährleisten optimale Energieeffizienz und ein angenehmes Wohnklima.

Ein besonderes Highlight ist die Kombination aus Garten, Balkon und Terrasse – ideale Orte, um die Sonne zu genießen und entspannte Stunden im Freien zu verbringen. Der Südbalkon und die Terrasse bieten Ihnen nicht nur einen herrlichen Ausblick bis in die Berge, sondern auch die perfekte Möglichkeit, um die warmen Sonnenstrahlen zu genießen.

Das durchdachte Raumkonzept umfasst zwei WCs, die Ihnen zusätzlichen Komfort bieten. Das Badezimmer ist mit einem Fenster ausgestattet und verfügt über eine moderne Dusche, sodass Sie sich hier nach einem langen Tag perfekt entspannen können.

Zwei Freiparkplätze pro Haus mit angrenzendem Abstellraum für Fahrräder oder Motorräder bieten Ihnen praktischen Stauraum. Die Holzriegelbauweise sorgt für eine nachhaltige und effiziente Bauqualität, die auch umweltfreundlich ist.

Die **Luftwärmepumpe** sorgt für eine nachhaltige Wärmeversorgung und trägt zur Senkung der Energiekosten bei.

Highlights auf einen Blick:

- Hochwertige Holzriegelbauweise

- 3 Schlafzimmer inkl. Hauptschlafzimmer mit Schrankraum
- Edle Parkett- und Fliesenböden
- Energieeffiziente 3-fach verglaste Fenster
- Rollläden und Insektenschutzgitter an allen Fenstern
- 2 Freiparkplätze + Abstellraum für Fahr- oder Motorräder
- Terrasse und Balkon mit Blick bis in die Berge
- großzügiger Garten
- Modernes, stilvolles Wohnambiente
- umweltschonende Luftwärmepumpe

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
 Apotheke <6.500m
 Klinik <7.500m
 Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.500m
 Kindergarten <3.000m
 Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m
 Bäckerei <3.000m
 Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige

Bank <3.000m
 Geldautomat <3.000m
 Post <1.500m
 Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap