

## **Haus mit wunderschönem Garten und Ausbaupotential in Ansfelden**



**Objektnummer: 5576/3361**

**Eine Immobilie von Wohntraumreal GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4052 Ansfelden
<b>Baujahr:</b>	1962
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 196,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 2,61
<b>Kaufpreis:</b>	470.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	90,00 €
<b>Heizkosten:</b>	180,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Ugur Özcan

Wohntraumreal GmbH  
Rosenauerstraße 4  
4040 Linz

T +43 699 15007532

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





















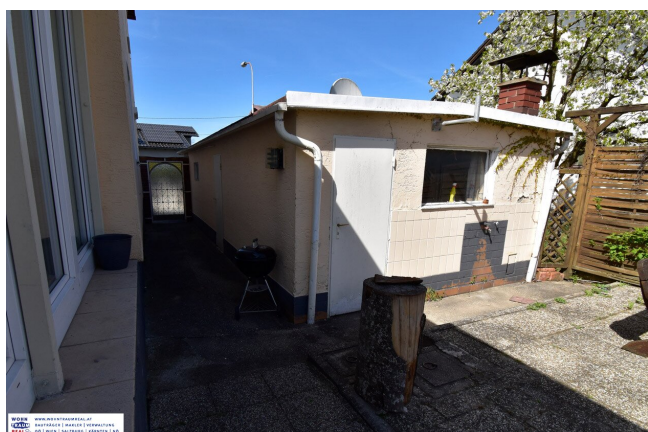






















# Objektbeschreibung

## Tolles Haus für Familien, mit großem Garten!

Gewinnen Sie einen Eindruck im [>> Video auf Youtube <<](https://youtu.be/m5zXIDgRkkc) ( <https://youtu.be/m5zXIDgRkkc> )

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus in Ansfelden bietet viel Platz für Ihre Familie – oder auch die Möglichkeit zur Vermietung. Auf dem Grundstück von 623 m<sup>2</sup> gibt es einen großzügigen Garten, im Haus finden Sie zwei Wohnungen mit je ca. 71 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der Dachboden ist ausbaufähig und bietet weiteres Potenzial.

## Liebevoll saniert und ausgestattet

Die Ausstattung ist hochwertig: Fliesen, Parkett und Kunststoffböden sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Eine moderne Einbauküche lädt zum Kochen und Zusammensein ein. Zwei Bäder und zwei separate WCs bieten zusätzlichen Komfort – besonders das Bad mit Fenster überzeugt durch Helligkeit und Funktionalität.

Der helle Wintergarten mit Blick in den Garten ist ein Highlight und sorgt in Sommer und Winter für Gemütlichkeit.

## Ausstattung im Überblick

- Zwei Wohneinheiten mit je ca. 71 m<sup>2</sup>
- Ausbaufähiger Dachboden
- Wintergarten und Balkon
- Keller mit Stauraum
- Garage und Außenstellplätze
- Schöner Garten
- Zwei Bäder, zwei WCs
- Hochwertige Böden (Fliesen, Kunststoff, Parkett)
- Einbauküche vorhanden



## **Kontakt:**

Für weitere Informationen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung!

Herr Özcan Ugur Immobilienassistent

0699 - 15 00 75 32

[u.oezcan@wohntraumreal.at](mailto:u.oezcan@wohntraumreal.at)

[www.wohntraumreal.at](http://www.wohntraumreal.at)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <6.500m

Klinik <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <500m

Universität <5.500m

Höhere Schule <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <2.500m



Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap