# Haus mit wunderschönem Garten und Ausbaupotential




**Objektnummer: 5576/3361**

**Eine Immobilie von Wohntraumreal GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Mehrfamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 4052 Ansfelden |
| **Baujahr:** | 1962 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Altbau |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 196,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | F 2,61 |
| **Kaufpreis:** | 495.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 90,00 € |
| **Heizkosten:** | 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.


WOHN
TRAUM
REAL
WWW.WOHNTRAUMREAL.AT
BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG
OÖ | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NÖ






WOHN
TRAUM
REAL
WWW.WOHNTRAUMREAL.AT
BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG
OÖ | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NÖ









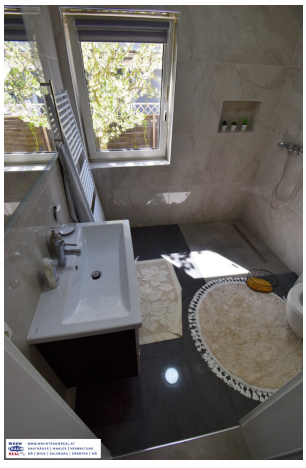



WOHN
TRAUM
REAL
WWW.WOHNTRAUMREAL.AT
BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG
OÖ | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NÖ



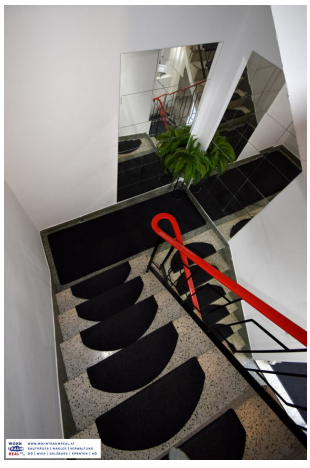



WOHN
TRAUM
REAL
WWW.WOHNTRAUMREAL.AT
BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG
OÖ | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NÖ






WOHN
TRAUM
REAL
WWW.WOHNTRAUMREAL.AT
BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG
OÖ | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NÖ






WOHN
TRAUM
REAL
WWW.WOHNTRAUMREAL.AT
BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG
OÖ | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NÖ






WOHN
TRAUM
REAL
WWW.WOHNTRAUMREAL.AT
BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG
OÖ | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NÖ






WOHN
TRAUM
REAL
WWW.WOHNTRAUMREAL.AT
BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG
OÖ | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NÖ






WOHN
TRAUM
REAL
WWW.WOHNTRAUMREAL.AT
BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG
OÖ | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NÖ



# Objektbeschreibung

## Tolles Haus für Familien, mit großem Garten!

**Gewinnen Sie einen Eindruck im** >> Video auf Youtube << **(** https://youtu.be/m5zXlDgRkkc **)**

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus in Ansfelden bietet viel Platz für Ihre Familie – oder auch die Möglichkeit zur Vermietung. Auf dem Grundstück von 623 m² gibt es einen großzügigen Garten, im Haus finden Sie zwei Wohnungen mit je ca. 71 m² 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 m²
- 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

www.wohntraumreal.at

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <6.500m

**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