

Großzügiges Ein- bzw. Zweifamilienhaus mit Pool, Wintergarten, Garagen & Top-Anbindung – Grünlage in Ansfelden



Objektnummer: 7056/144

Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Nettingsdorfer Straße
Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4053 Nettingsdorf
Baujahr:	1970
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	170,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Keller:	60,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 131,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,88
Kaufpreis:	498.000,00 €
Provisionsangabe:	

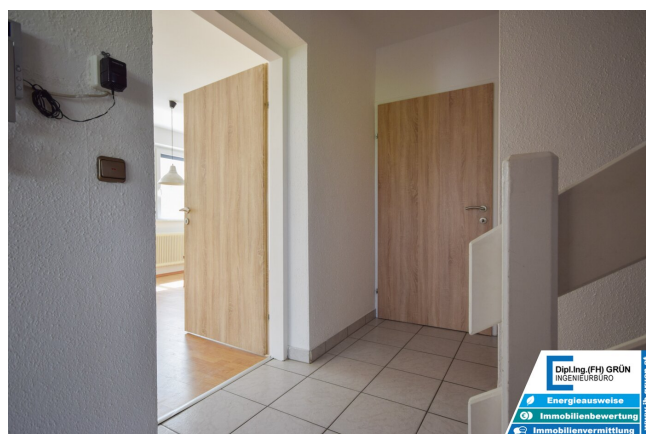
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

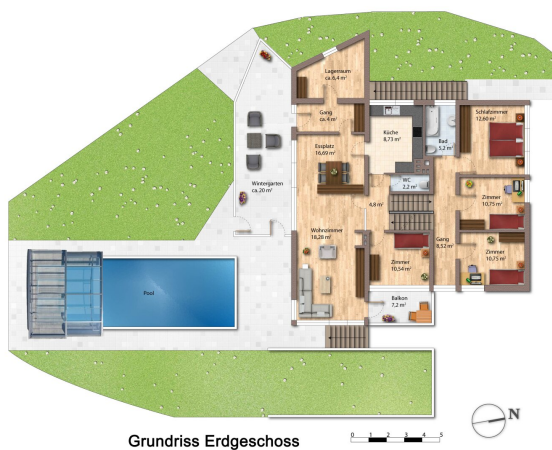


Dipl. Ing.(FH) MBA Martin Grün

Ingenieurbüro Grün

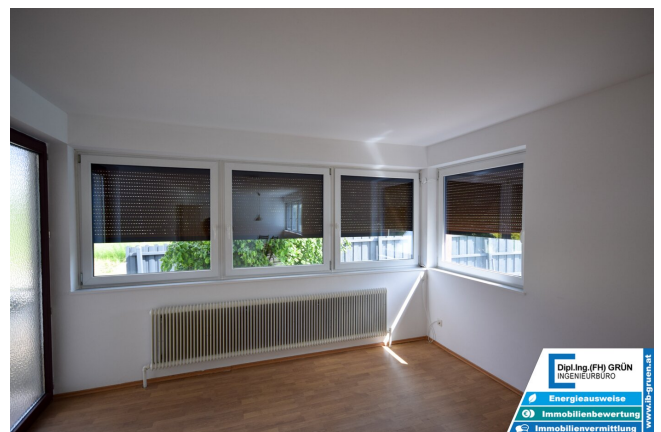






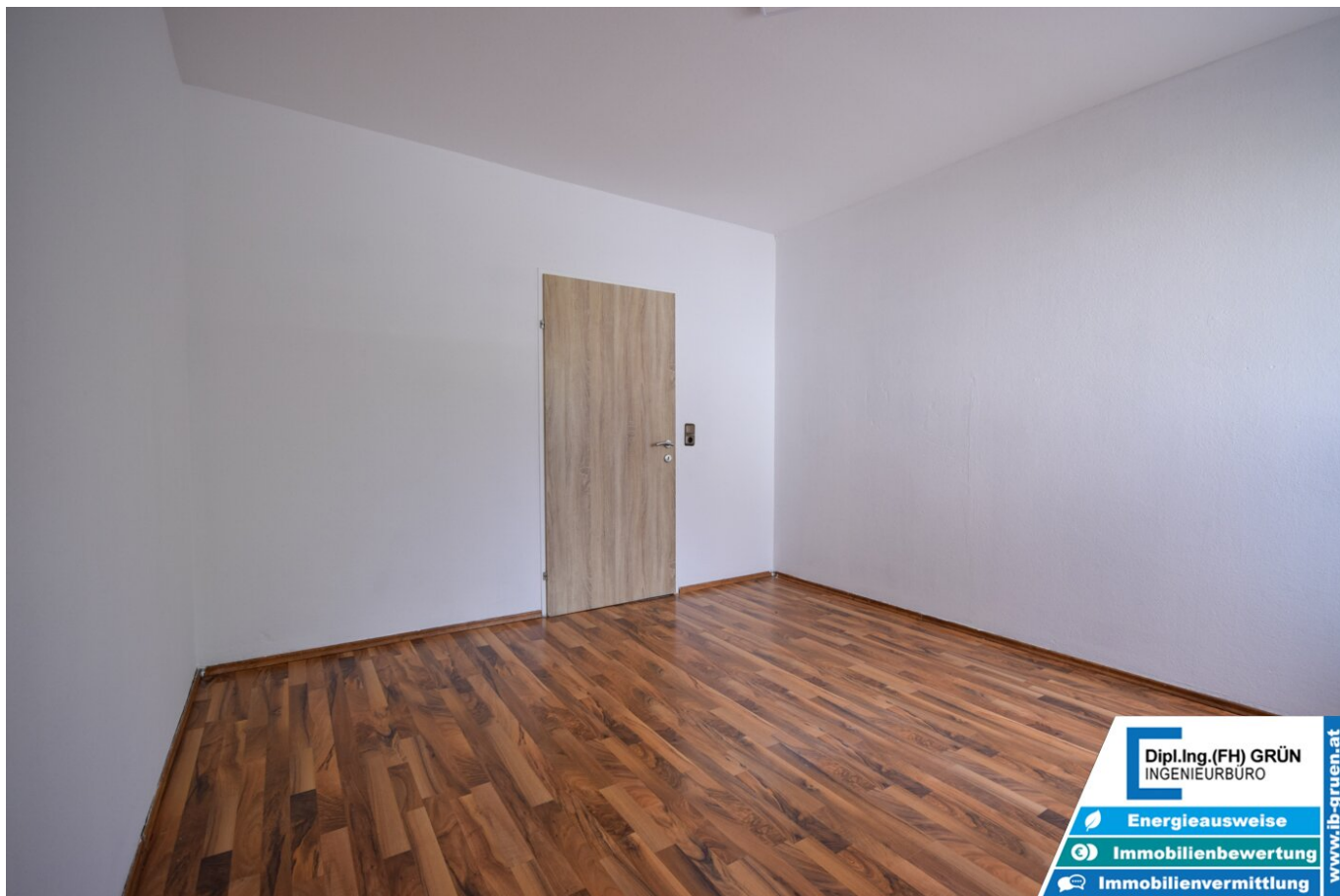


Grundriss Untergeschoss



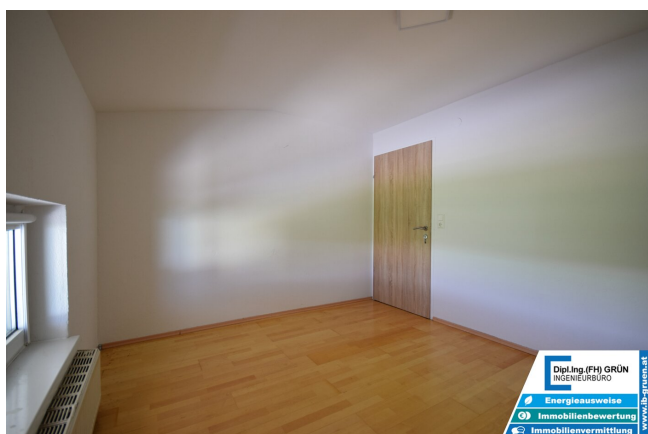
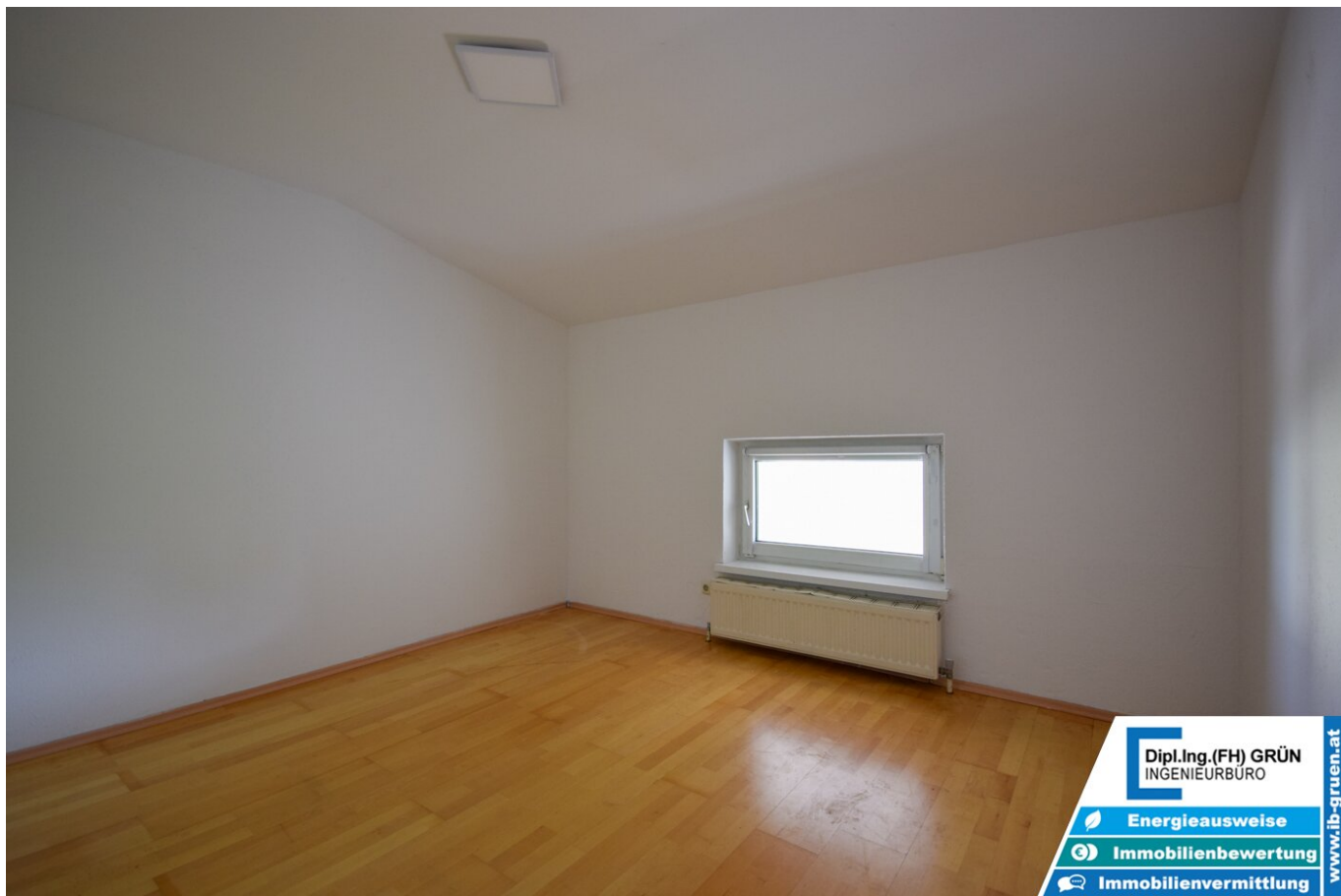


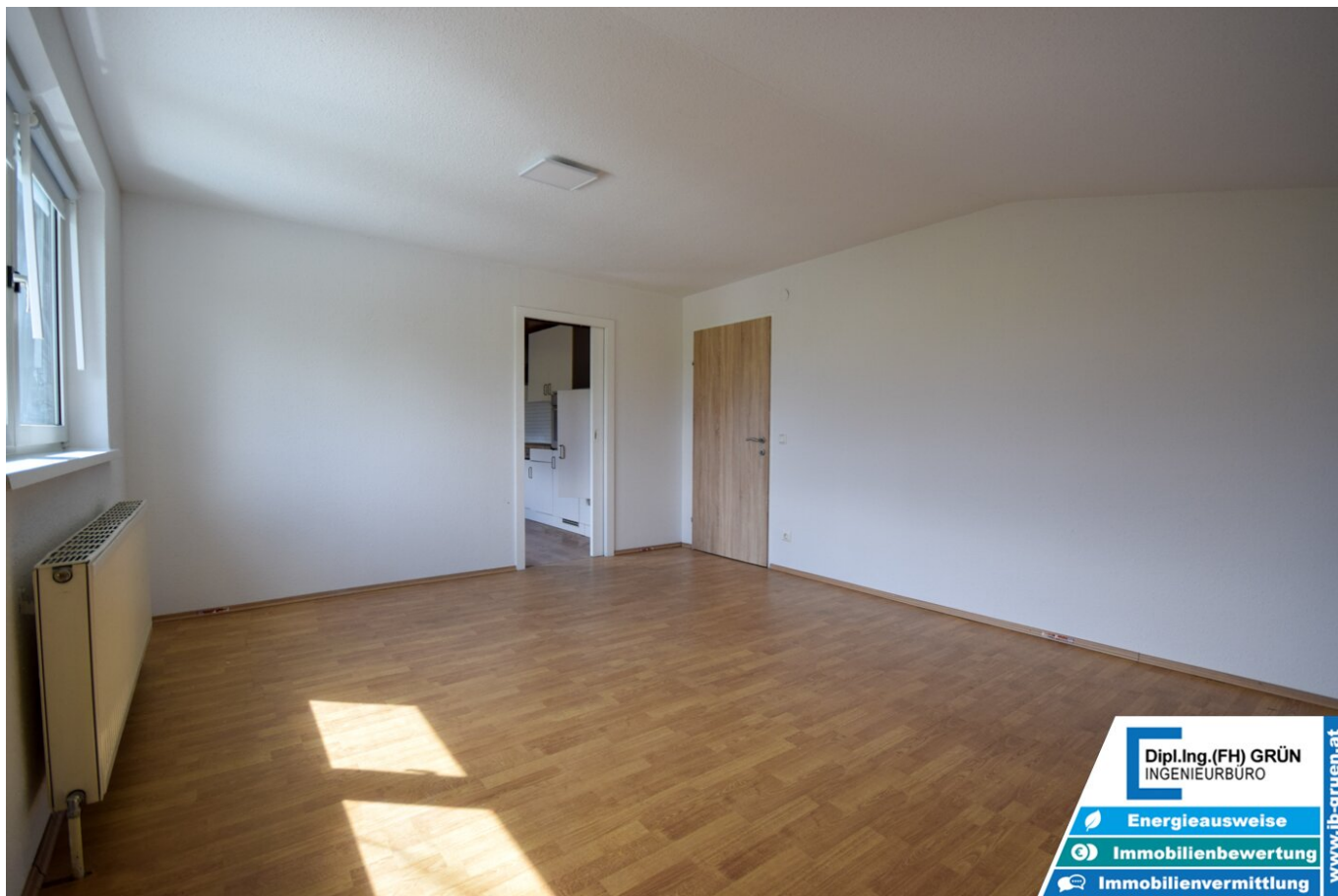


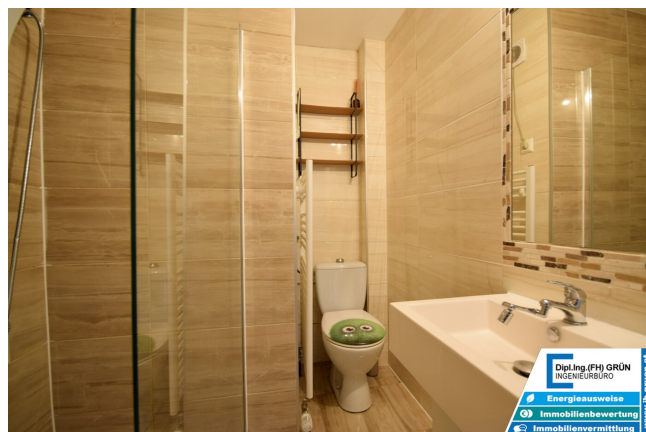


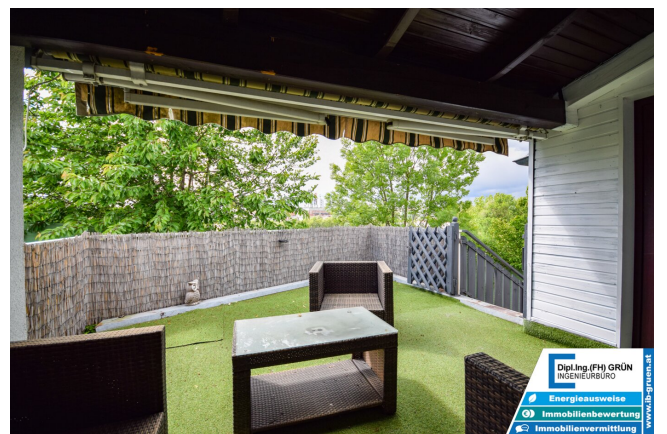










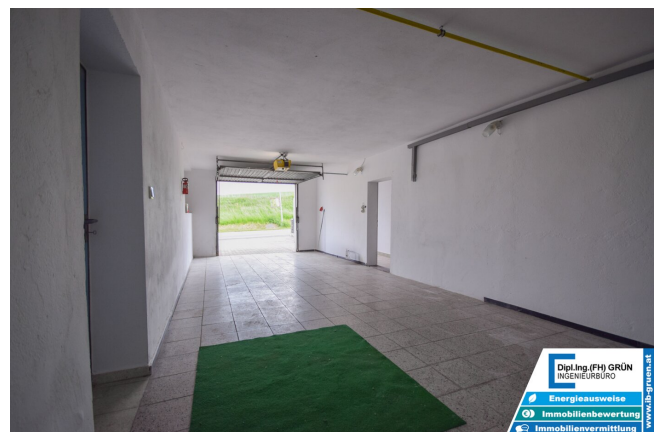


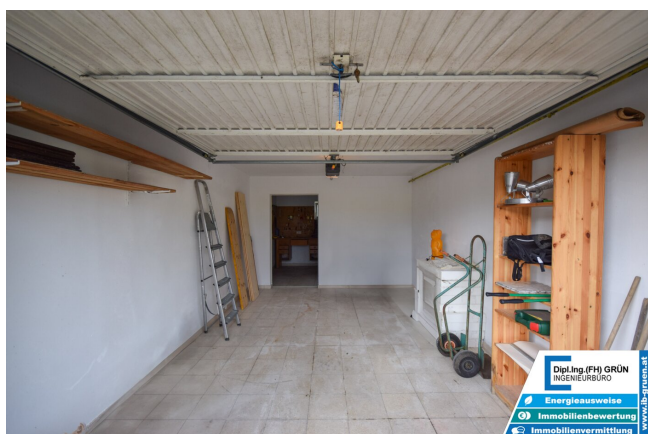


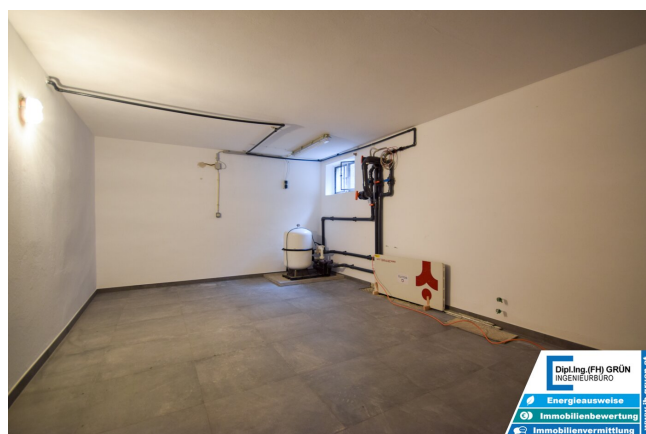
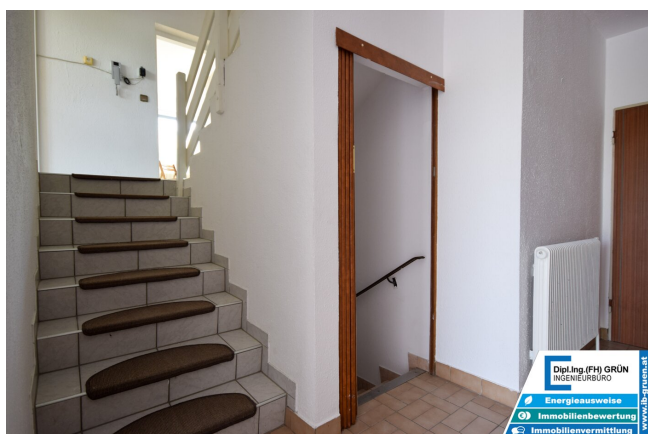
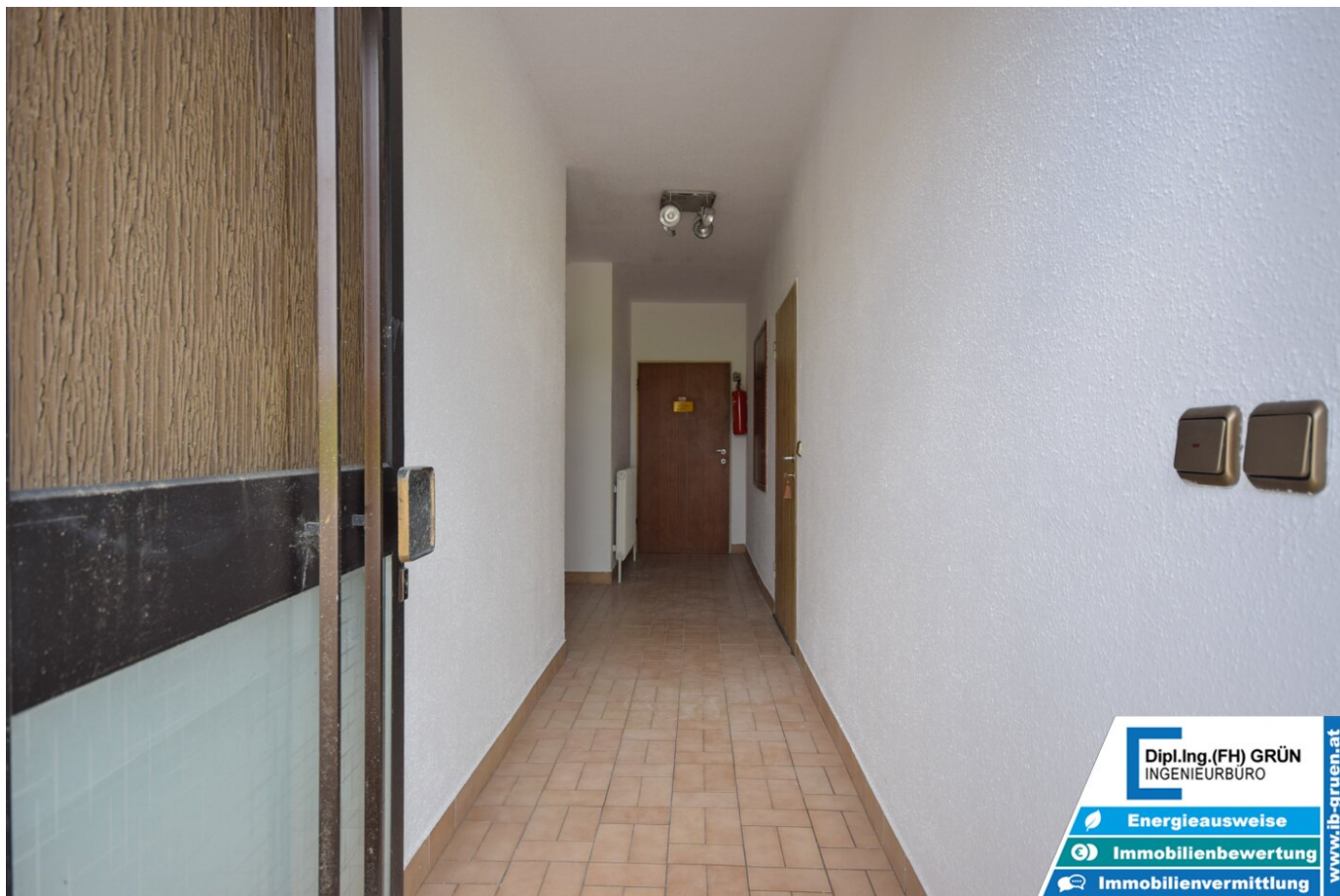




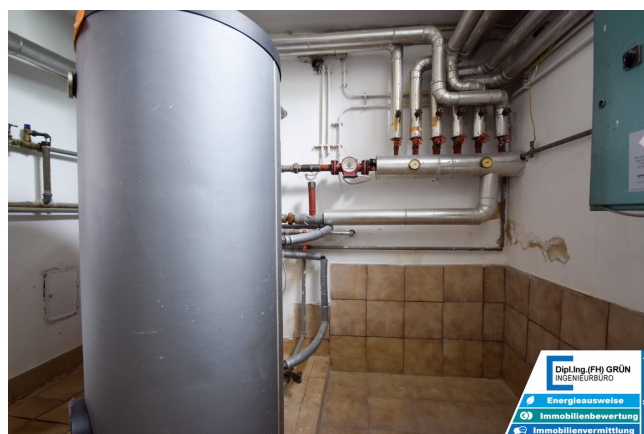


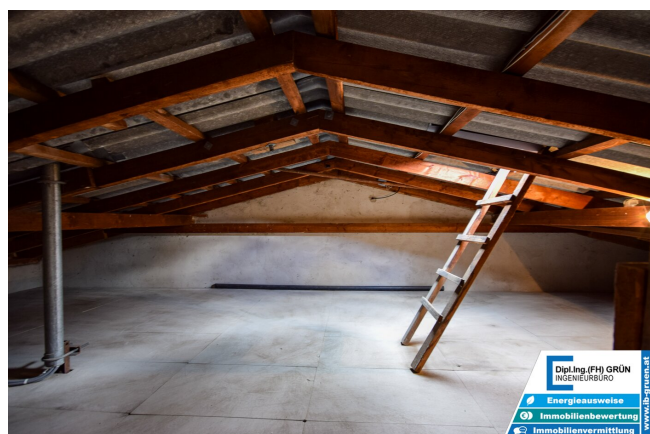






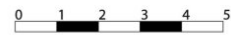








Grundriss Erdgeschoss





Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Untergeschoss

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – großzügiges Zweifamilienhaus mit Pool, Wintergarten und viel Raum für Ihre Pläne!

Dieses außergewöhnlich großzügige und flexibel nutzbare Zweifamilienhaus in **Ansfelden** bietet auf rund **170 m² Wohnfläche** nicht nur Platz zum Leben, sondern auch die ideale Möglichkeit, **Wohnen und Arbeiten unter einem Dach** zu verbinden – perfekt für Selbstständige, Freiberufler oder das moderne Homeoffice.

Die Hauptwohnung umfasst ca. **110 m²** mit einem offenen Wohn-/Essbereich, einer funktionalen Küche sowie **vier gut geschnittenen Schlafzimmern** – ideal für Familien mit viel Platzbedarf oder für die Einrichtung eines separaten Arbeitszimmers.

Die zweite Wohneinheit mit ca. **60 m²** verfügt über ein bis zwei Schlafzimmer, eine eigene Küche und ein Badezimmer. Sie eignet sich hervorragend als Gästebereich, für ältere Kinder oder Großeltern – oder als **Anlegerwohnung zur Vermietung**. Alternativ lässt sich diese Einheit auch optimal als **Büro, Praxis oder Atelier** nutzen – **separat begehbar** und dennoch in das Gesamtobjekt integriert.

Beide Wohneinheiten sind vollständig ausgestattet – jeweils mit eigener Küche sowie eigenem Badezimmer inklusive WC. Das sorgt für maximale Unabhängigkeit und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Besonders praktisch: Im großzügigen **Kellergeschoss** steht Ihnen viel **Stauraum** zur Verfügung – ideal für Hobbys, Fitness, Werkstatt oder Lagerflächen. Neben der **Pooltechnik** und der **Heizungsanlage** finden Sie hier auch eine **zusätzliche Dusche** sowie ein weiteres **WC**, was den Komfort im Alltag nochmals erhöht.

Highlights des Hauses im Überblick:

- Zwei Wohneinheiten mit getrennten Eingängen
- Beide Einheiten mit eigener Küche und eigenem Bad mit WC
- Eine **Garage** mit Werkstätte **und** eine weitere **Doppelgarage für drei Fahrzeuge**
- Mehrere Balkone und Terrassen – ideal für entspannte Stunden im Freien

- **Wintergarten mit Blick ins Grüne** – ganzjährig nutzbar
- **Überdachter Pool** im gepflegten Garten – ein echtes Sommerhighlight
- Großer, ruhiger Grund mit **unverbauter Rückseite**
- Großer Keller mit Stauraum, Dusche, WC, Technikraum
- Zentrale Gasheizung, teils modernisierte Ausstattung

Das Haus überzeugt durch seine **solide Bausubstanz** und ein durchdachtes Raumkonzept. Mit etwas Liebe zum Detail lässt sich diese Immobilie in neuem Glanz erstrahlen und an Ihre individuellen Wünsche anpassen.

Top-Lage mit bester Infrastruktur:

Die Immobilie befindet sich in einer **ruhigen Seitenstraße**, die nur wenig befahren wird – und dennoch sind alle wichtigen Knotenpunkte schnell erreichbar: Das **Haid Center** mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten liegt nur ca. **2 km entfernt**, der **Bahnhof Nettingsdorf** mit direkter Verbindung nach Linz ist in ca. **1,4 km** Entfernung. Auch die **A1-Autobahnauffahrt** ist in wenigen Minuten erreichbar – ideal für Pendler.

Ihr Vorteil:

Ob **Mehrgenerationenhaus**, **große Familienresidenz**, **Vermietungsobjekt** oder die **Kombination aus Wohnen und Arbeiten** – dieses Haus bietet Raum für viele Lebenskonzepte. Die gelungene Mischung aus guter Lage, ruhiger Umgebung, viel Grün und exzellenter Anbindung macht dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit mit nachhaltigem Wert.

Fazit:

Ein Haus, das weit mehr bietet als nur vier Wände – hier erwarten Sie großzügiger Wohnraum, flexible Nutzungsmöglichkeiten und ein Umfeld, das **urbanen Komfort mit ländlicher Ruhe** verbindet. Ideal für Familien, Anleger, Selbstständige oder alle, die Raum für Ideen suchen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie das Potenzial dieses besonderen Hauses!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m

Apotheke <2.000m

Klinik <5.250m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.250m

Schule <1.250m

Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <3.750m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.750m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <750m

Straßenbahn <4.750m

Autobahnanschluss <2.250m

Bahnhof <1.250m

Flughafen <7.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap