

**RESERVIERT! Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause!
Viel Raum für Familie & Hobby**



Objektnummer: 631

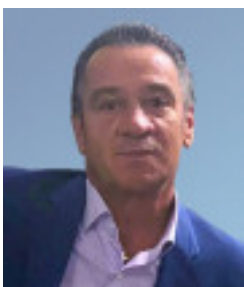
Eine Immobilie von Herz-ImmoAgentur GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4611 Buchkirchen
Baujahr:	1999
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	150,00 m²
Nutzfläche:	205,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	390.000,00 €
Provisionsangabe:	

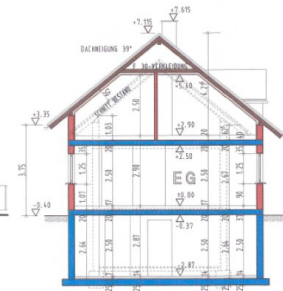
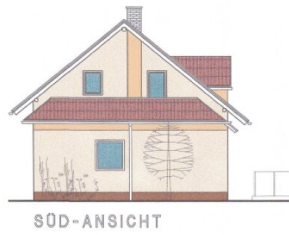
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Leopold Tüchler

Herz-ImmoAgentur GmbH
Linzer Straße 117
4614 Marchtrenk



DACHAUFBAU:
 BETONDACHSTEIN
 3/5cm LÄTTUNG
 5/8cm KONTERLÄTTUNG
 DACHPAPPE BESANDET
 2.4cm RAUHSCHÄLUNG
 12/15cm SPÄRRENLAGE
 15cm WÄRMEDÄMMUNG
 6cm LÄTTUNG, DÄZN.
 6cm WÄRMEDÄMMUNG
 HYGRODIODE
 LÄTTUNG
 1.5cm GIPS-KARTON FEUERSCHUTZPL.



FUSSBODENAUFBAUTEN:

ERDGESCHOSS:

1cm PARKETT od. FLIESEN
 6cm ESTRICH + FOLIE
 6cm WÄRMEDÄMMUNG
 4cm SPRLTT AUSGLEICH
 20cm HOHLDELENDENCKE

DACHGESCHOSS:

1cm PARKETT
 6cm ESTRICH + FOLIE
 6cm WÄRMEDÄMMUNG
 7cm SPRLTT AUSGLEICH
 20cm HOHLDELENDENCKE

KELLER:

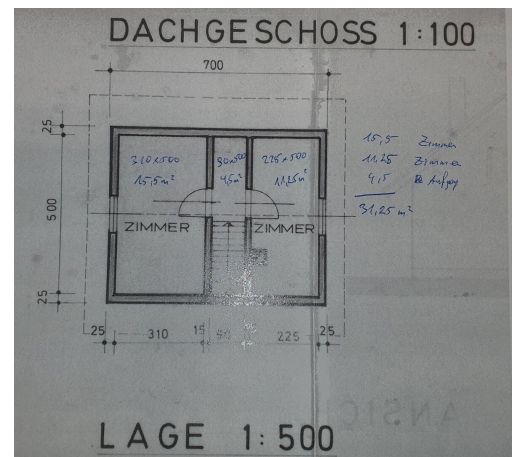
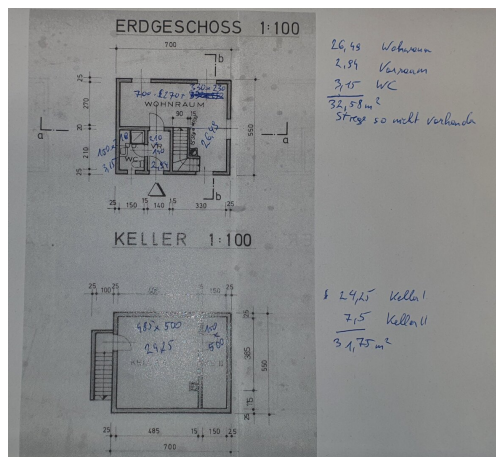
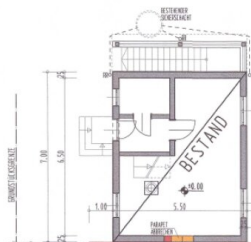
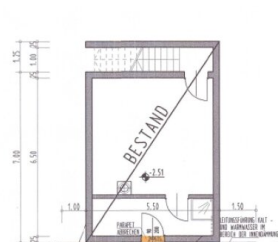
1cm MELAN
 6cm ESTRICH + FOLIE
 6cm ROOFMATE
 1cm FEUCHTIGKEITSSOLIERUNG
 25cm STB-FUNDAMENTPLATTE
 ROLLIERUNG

BALKON:

5cm BETONPLATTEN AUF ABSTANDHALTER
 12cm STYROPUR-STUFENFALZ 4000S
 1cm 3-LAGIGE ABDICHTUNG, LOCHGLASVLISSBAHN
 2cm GEFÄLLEBETON 1.W.
 20cm HOHLDELENDENCKE

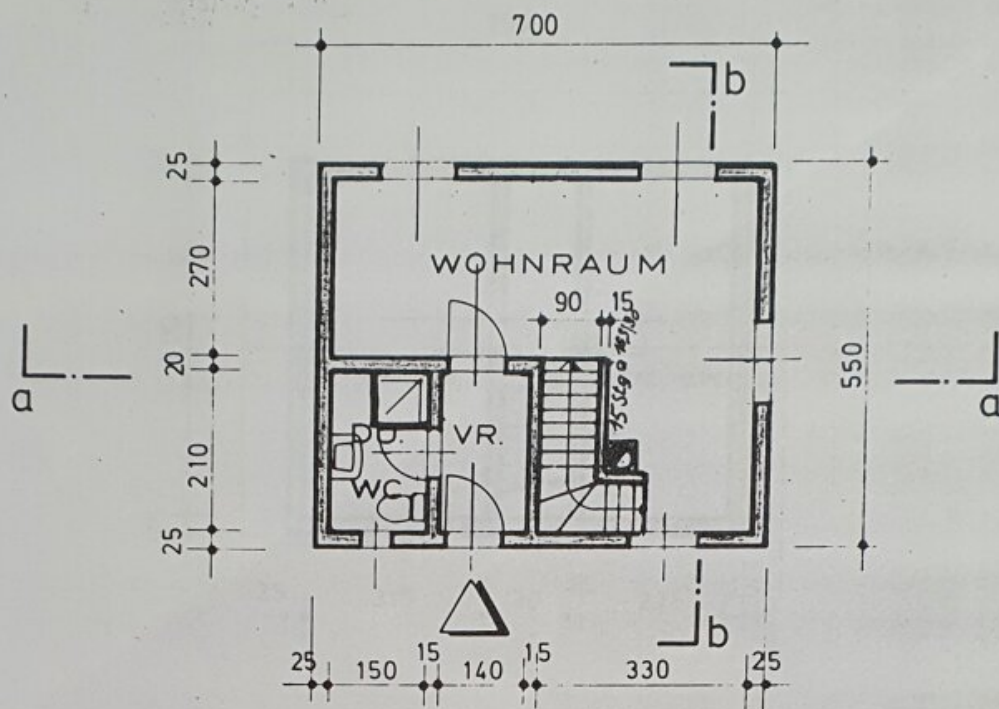
LEGENDE:

ZIEGELMAUWERK
 STAHLBETON
 BESTAND
 HOLZ
 GIPS-KARTON

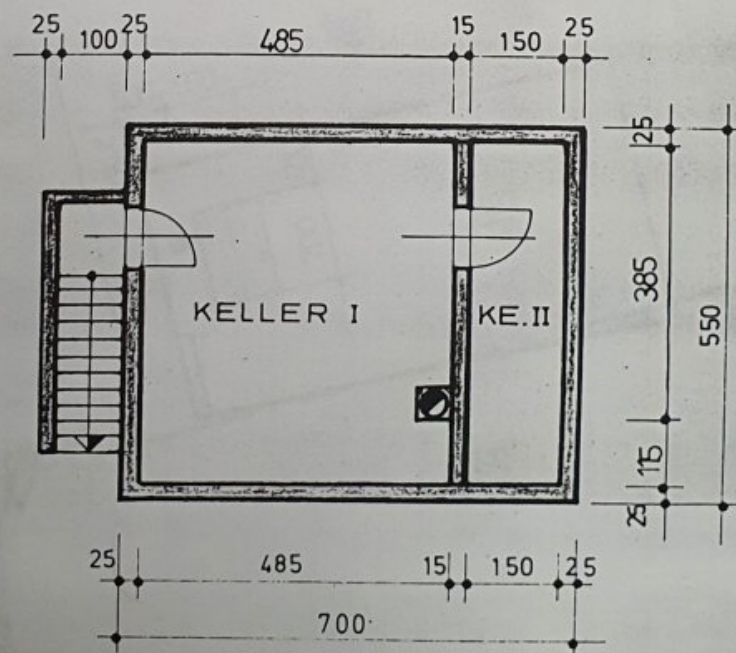




ERDGESCHOSS 1:100



KELLER 1:100



Objektbeschreibung

RESERVIERT!

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause! Viel Raum für Familie & Hobby

Dieses charmante Wohnhaus vereint das Beste aus solider Substanz aus dem Ursprungsbaujahr 1988, erweitert durch eine großzügige Zubauetappe 1999. So entstand dieses unglaublich vielseitiges Juwel, eingebettet in einem idyllischen Garten mit viel Ruhe, Pool, Sonne und Platz zum Träumen. Ob Familie mit Kindern, Ruhe suchendes Paar oder Hobbyhandwerker mit Platzbedarf und einem tollen Garten. Dieses Haus passt sich an Ihre Lebenssituation an. Die großzügige Raumaufteilung, der gemütliche Kellerbereich sowie der weitläufige Garten mit Pool bieten Lebensqualität pur.

Raumaufteilung im Überblick

Erdgeschoss ca. 71,43 m²

- Einladender Vorraum
- Badezimmer mit WC
- Großzügige Wohnküche mit Essbereich
- Gemütliches Wohnzimmer mit viel Tageslicht mit Zugang auf die Terrasse
- Schlafzimmer mit Blick ins Grüne

Obergeschoss ca. 57 m²

- Offene Galerie mit Blick in den Garten
- Heller Dielenbereich
- 3 gut geschnittene Schlafzimmer für Home-Office Räume

Kellergeschoss ca. 82,66 m²

- Uriges, beheiztes Kellerstüberl mit Bar – ideal für Feiern & Gäste
- Zwei zusätzliche Kellerräume – vielseitig nutzbar
- Technikraum, separates WC, Abstellraum

Sanierungen 2023

- Luft-Wärmepumpe **Energieeffizient und modern**
- Photovoltaik-Anlage, Speicher jederzeit nachrüstbar

Sanierungen 2017

- Fenster 3-fach verglast (2017), bis auf ein Dachflächenfenster
- Haustüre 2017 erneuert
- Carport mit Sektionaltor

Ausstattung & Besonderheiten

- Pool mit verschiebbarer Überdachung (10 x 4,2 m oval) neue Folie wäre erforderlich, ein Schiebe - Element Überdachung beschädigt, wird über Versicherung erledigt.
- **Aktuell im Pool:** hochwertiger Swim-Spa mit Whirlpool (nicht im Preis inkludiert)

- Brunnen vorhanden, nicht im Betrieb, nicht im Verkaufspreis enthalten und daher ohne Gewähr
- Öffentliche Anschlüsse Ortskanal, Ortswasser
- Raumaufteilung flexibel, ideal für kreative Gestalter
- **Ein Haus für alle Lebenslagen mit viel Potential**
- Zentrale Lage mit guter Anbindung und viel Privatsphäre

Dieses Haus ist kein Standard es ist ein Zuhause mit Potenzial für neue Träume.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und spüren Sie selbst den besonderen Charme dieser Liegenschaft

Zu diesem Kaufpreis erhalten Sie nicht nur ein Zuhause, sondern auch ein Stück Lebensqualität mit Potential in einer aufstrebenden Region. Unterstützung bei einer möglichen Finanzierung mit Top-Konditionen ist GARANTIERTE!

Weitere Informationen und Vereinbarung einer Besichtigung erhalten Sie nach schriftlicher Kontaktaufnahme. Selbstverständlich werden Ihre Daten vertraulich von uns behandelt. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass wir nur schriftliche Anfragen **mit vollständigen Kontaktdaten (Vor- u. Zuname, Wohnadresse, Tel., und E-Mail-Adresse) bearbeitet können.** Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer sind vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen, m²-Angaben können geringfügig abweichen. Wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Angebot freibleiben, Änderung, Irrtum und Zwischen-Vermietung - Verkauf vorbehalten. Nähere Informationen zur Datenschutzgrundverordnung (DSGVO), finden Sie auf unserer Homepage (<http://www.herz-immoagentur.at>). Die Nebenkostenübersicht ist unter https://www.herz-immoagentur.at/images/pdf/Nebenkosten_Kauf.pdf jederzeit einsehbar. Energieausweis ist in Arbeit

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m
Apotheke <3.000m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.500m
Kindergarten <4.000m
Universität <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m
Bäckerei <4.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <3.500m
Geldautomat <3.500m
Post <3.500m
Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <3.500m
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap