

# **Familientraum - Modernes Wohnen in Hofkirchen/Trk. - Doppelhaus mit Einfamilienhaus Charakter**



Außenansicht Haus 1

**Objektnummer: 1689/3145813**  
**Eine Immobilie von LVS Invest GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4492 Hofkirchen im Traunkreis
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Projektiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	125,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	133,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	240,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 41,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,57
<b>Kaufpreis:</b>	497.500,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Gabi Strobl

LVS Invest GmbH  
Franz Sailerstraße 1  
4492 Hofkirchen im Traunkreis

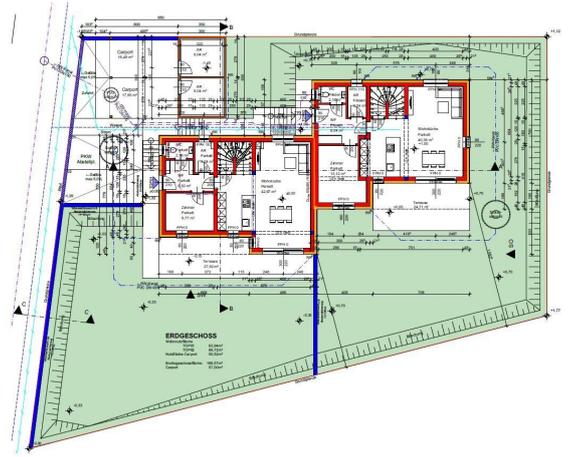
T +43 650 22 37 076  
H +43 650 2237076

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



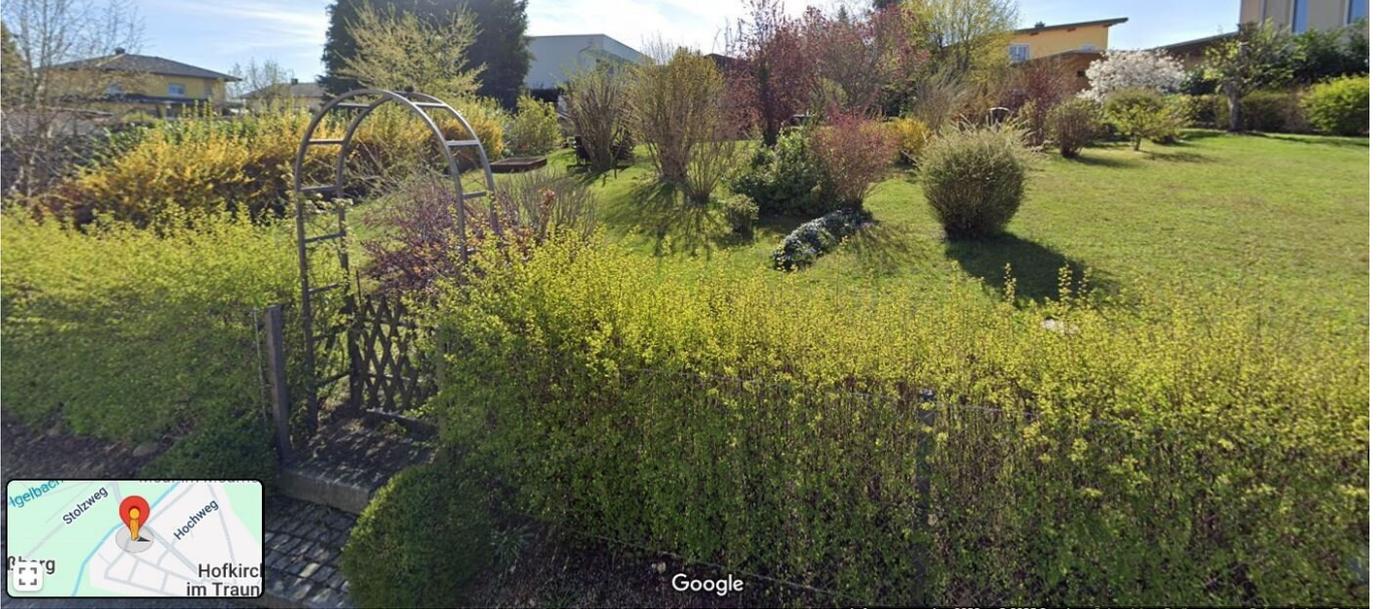








**Stolzgraben**  
Oberösterreich  
Google Street View



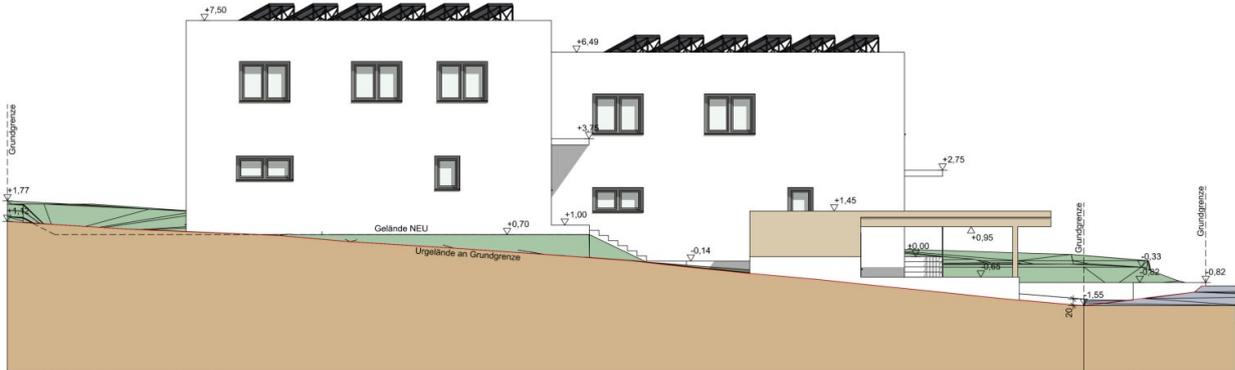
Winkelschwanz mit  
Abdichtung  
H=100cm



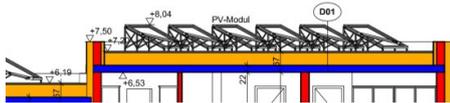
Urgelände an G



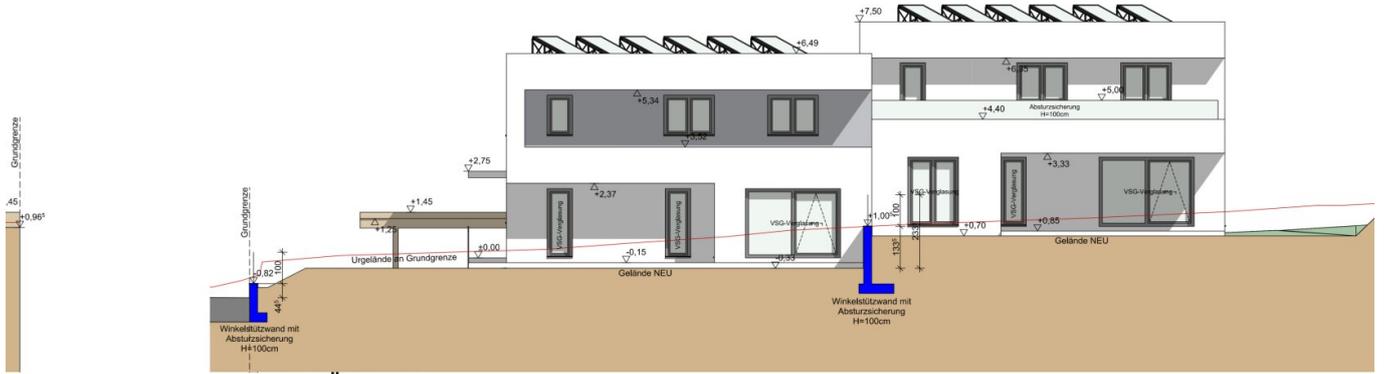
ANSICHT NORDWEST



ANSICHT NORDOST



N



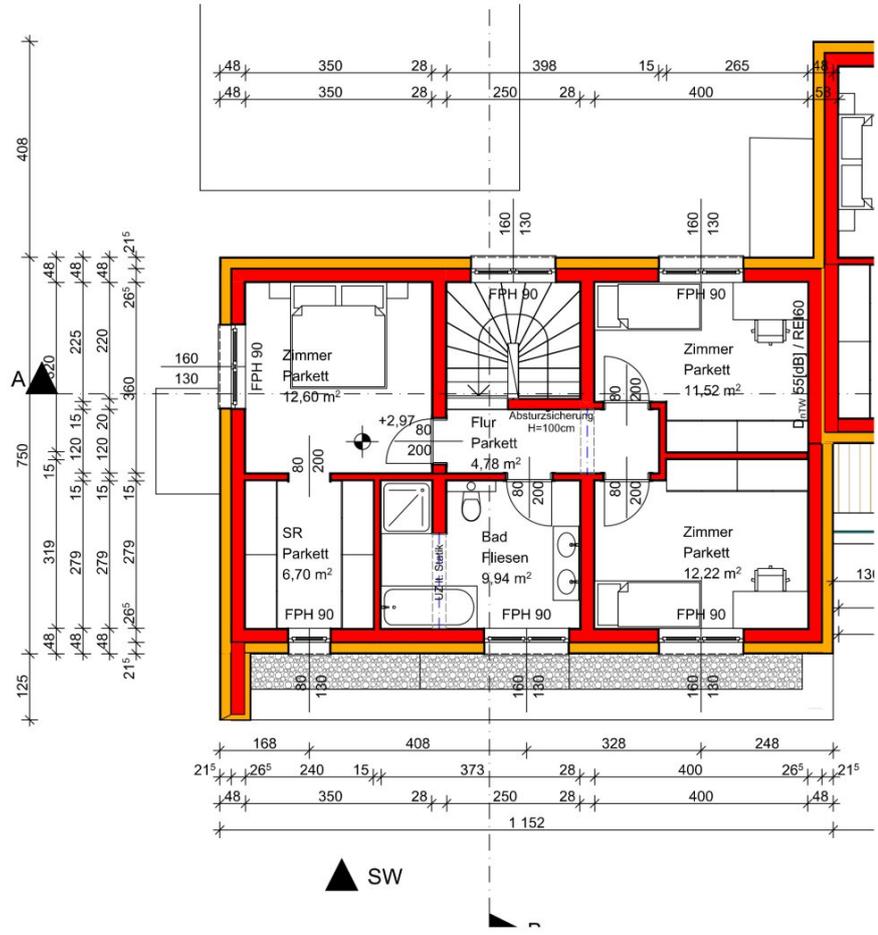
**ANSICHT SÜDWEST**

WA4

DA4

EA4





## Objektbeschreibung

Wir errichten ein **Doppelhaus mit Einfamilienhaus Charakter** in traumhafter, zentrumsnaher Lage in Hofkirchen.

Das Grundstück liegt im Stolzgraben 3, und ist eines der letzten freien Grundstücke, in einer sehr begehrten, familienfreundlichen und dennoch ruhigen Siedlung.

Bei der Planung wurde viel Wert auf ein maximum an Privatsphäre, schöne Architektur und modernen Wohnkomfort durch eine versetzte Bauweise gelegt.

Mit einer großzügigen **Wohnfläche von 125 m<sup>2</sup>** bietet dieses Haus ausreichend Platz für individuelles Gestalten und Wohlfühlen. Es erstreckt sich über 5 lichtdurchflutete Zimmer, die Ihnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen – sei es als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Spielzimmer. Im EG gelangen Sie von allen Wohnräumen direkt auf die **Terrasse** und in den südwestlich ausgerichteten Garten.

Die beiden Einheiten sind baulich durch eine Stützmauer getrennt, sodass jeder seinen Garten individuell gestalten und nutzen kann.

Zum Haus gehören ein **Carport** mit dahinter angebautem **Abstellraum** mit ca. 8 m<sup>2</sup> und ein **PKW- Abstellplatz**.

Die Einheiten werden innen **hochwertig belagsfertig oder** auf Wunsch **schlüsselfertig** ausgeführt, bei den **Außenanlagen** werden die Abstellflächen **fertig asphaltiert**, alle **Stützmauern und Einfriedungen** sowie eine Regenwasserzisterne für jede Einheit sind inkludiert.

Wir bauen mit gewohnt hohem Standard, in Massivbauweise und unter Berücksichtigung der aktuellen Fördermöglichkeiten des Landes OÖ.

Auf Wunsch und optional wäre ein Keller möglich!

Eine ausführliche Bau- & Ausstattungsbeschreibung übermitteln wir gerne per Mail. Vereinbaren Sie ein persönliches Beratungsgespräch und reservieren Ihr Wunschhaus.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein

familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <7.000m

Klinik <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <6.500m

Einkaufszentrum <9.000m

### **Sonstige**

Bank <3.500m

Geldautomat <3.500m

Post <1.000m

Polizei <7.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <8.500m

Bahnhof <8.500m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap