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

Objektnummer: 1689/3145814

Eine Immobilie von LVS Invest GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

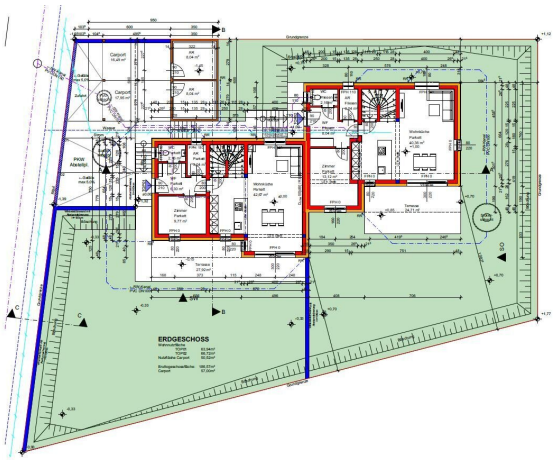
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4492 Hofkirchen im Traunkreis
Baujahr:	2025
Zustand:	Projektiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	128,00 m²
Nutzfläche:	136,00 m²
Lagerfläche:	8,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	280,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 41,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,57
Kaufpreis:	518.000,00 €

Provisionsangabe:

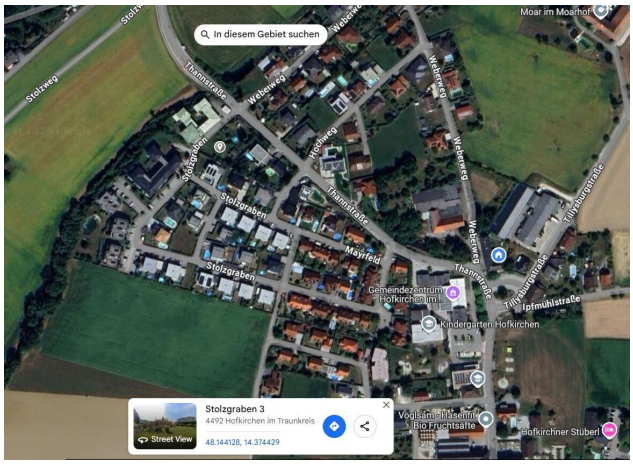
PROVISIONSFREI

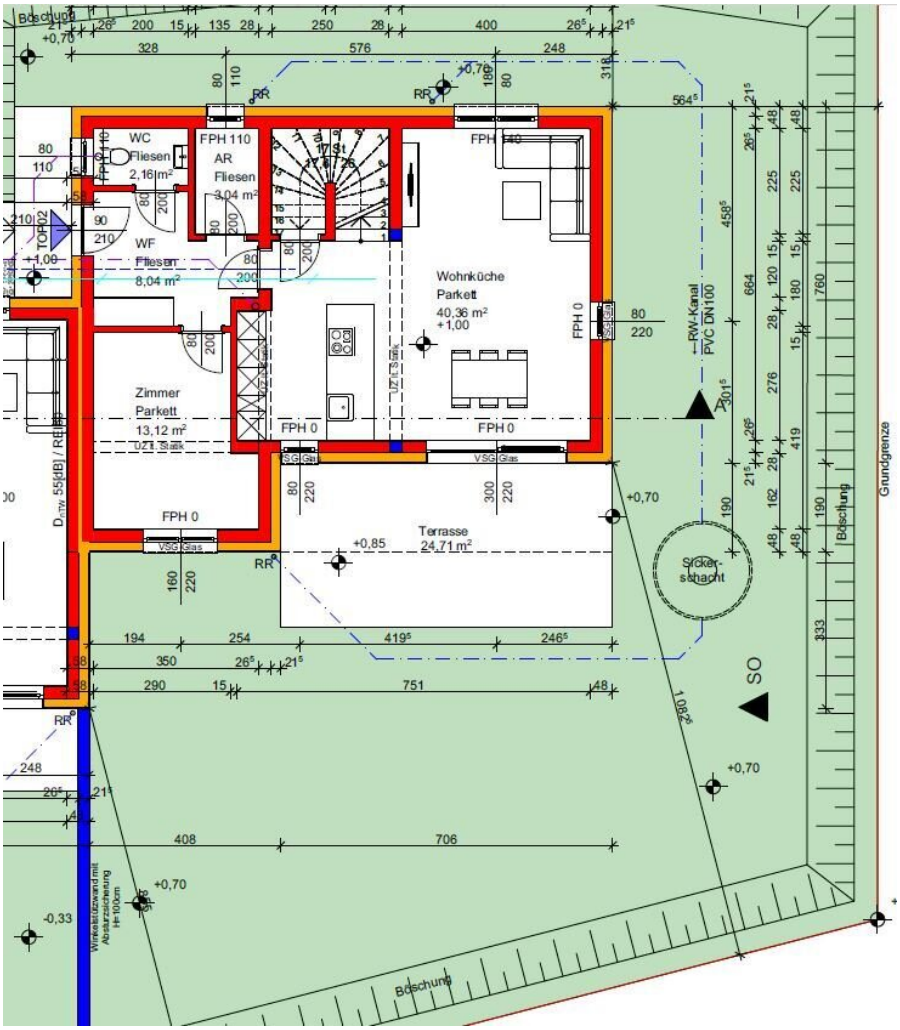
Ihr Ansprechpartner

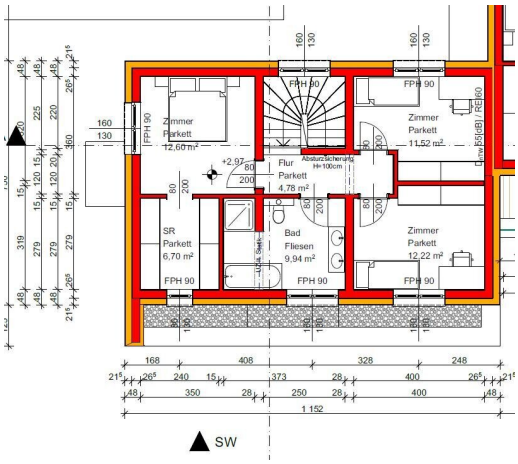
Gabi Strobl


ERDGESCHOSS

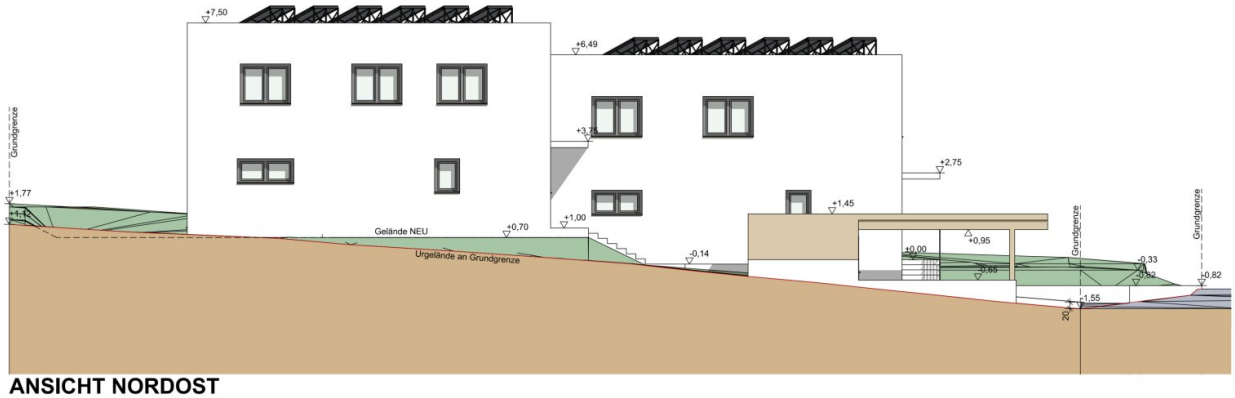
PERSPEKTIVE



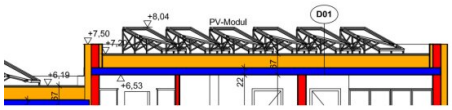

Böschung
WC
Fliesen
2,16 m²
FPH 110
AR
Fliesen
3,04 m²
WF
Fliesen
8,04 m²
Wohnküche
Parkett
40,36 m²
+1,00
Zimmer
Parkett
13,12 m²
UZ Stark
FPH 0
VSG Glas
Terrasse
24,71 m²
+0,85
Sicker-
schacht
RW-Kanal
PVC DN100
Grundgrenze
Böschung
SO
Wirkelstützwand mit
Absturzsicherung
H=100cm
-0,33
+0,70
+1,00
RR


Zimmer
Parkett
12,60 m²
FPH 90
Flur
Parkett
4,78 m²
Absturzsicherung
H=100cm
Zimmer
Parkett
11,52 m²
SR
Parkett
6,70 m²
Bad
Fliesen
9,94 m²
Zimmer
Parkett
12,22 m²
+2,97
1 152
SW

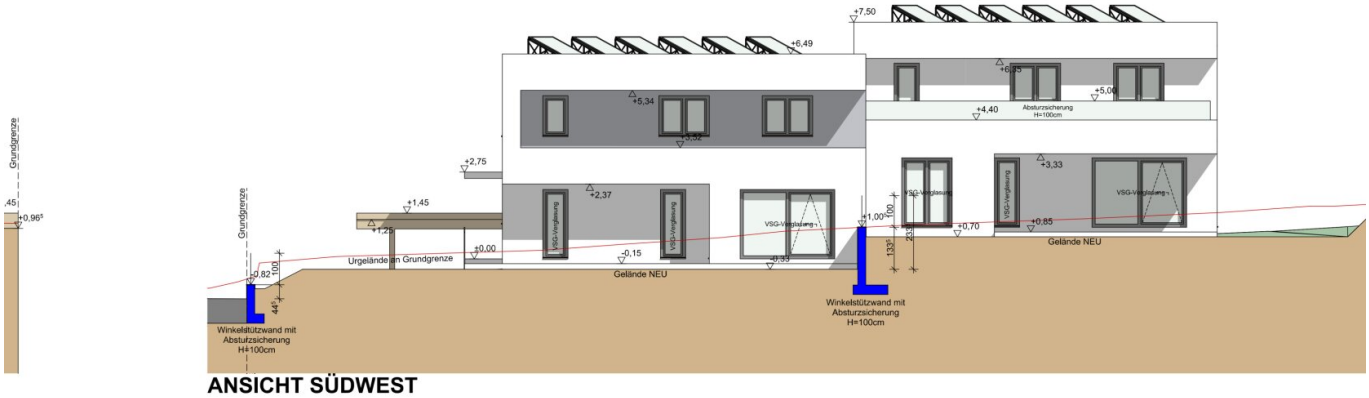
ANSICHT NORDWEST



ANSICHT NORDOST

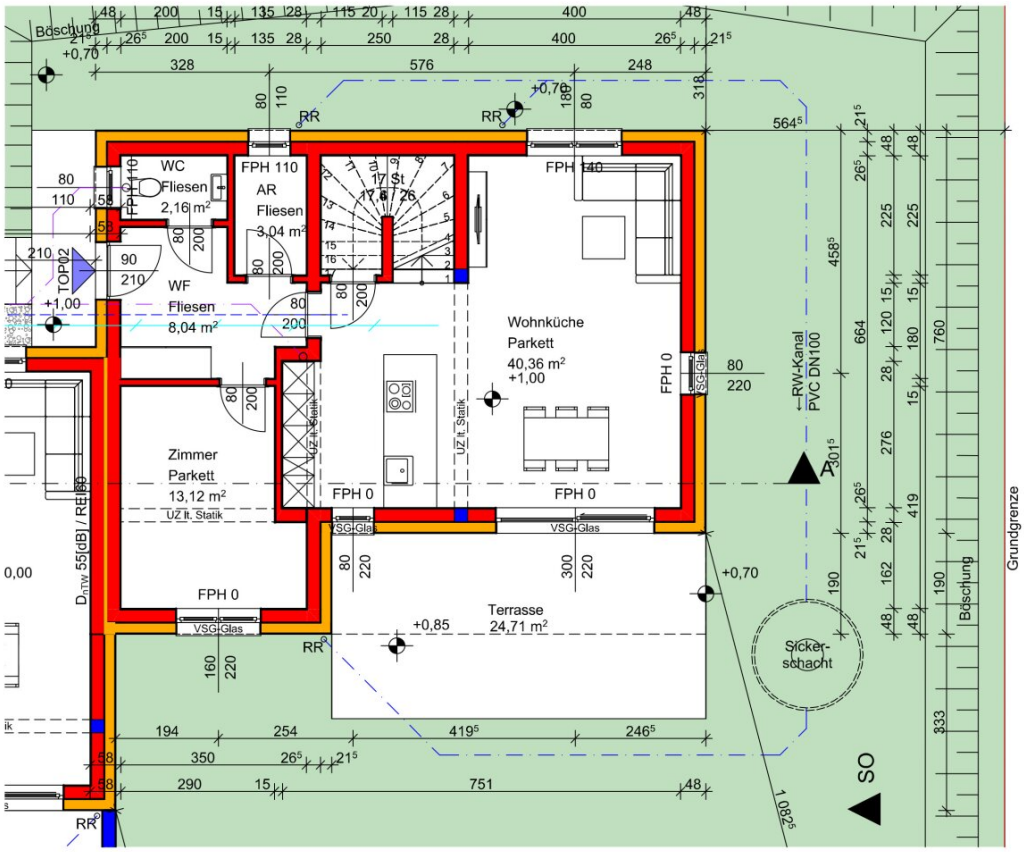


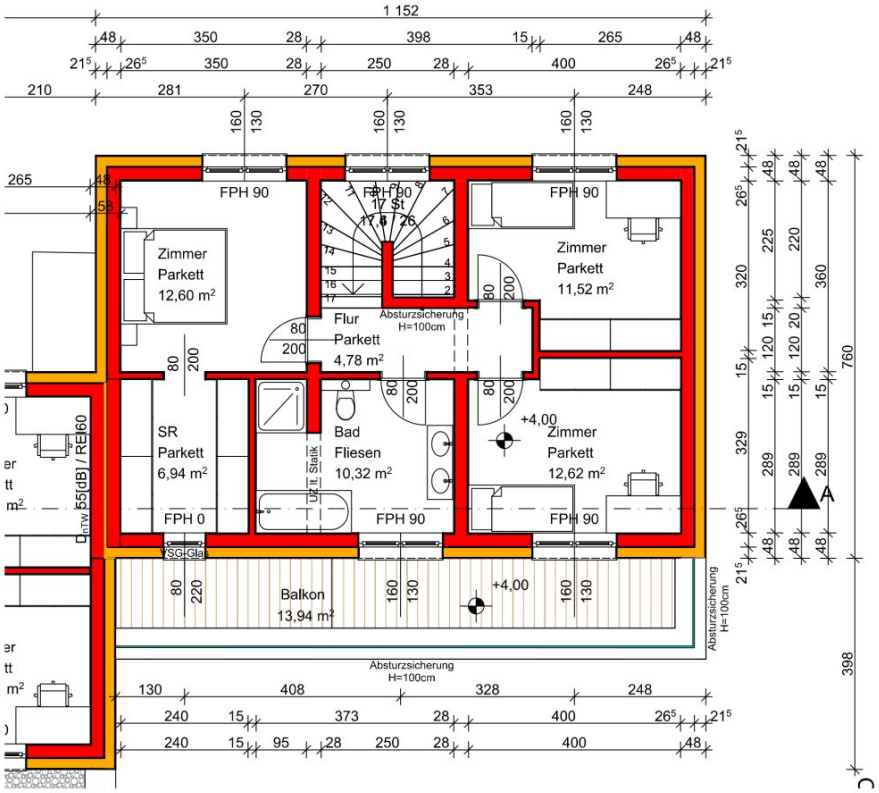
N



ANSICHT SÜDWEST

W01 D01 FB01


Böschung
+0,70
WC
Fliesen
2,16 m²
FPH 110
AR
Fliesen
3,04 m²
17 St
17 R / 26
FPH 110
WF
Fliesen
8,04 m²
TOP 02
+1,00
Wohnküche
Parkett
40,36 m²
+1,00
FPH 0
VSG-Glas
UZ lt. Statik
Zimmer
Parkett
13,12 m²
UZ lt. Statik
FPH 0
VSG-Glas
FPH 0
VSG-Glas
FPH 0
VSG-Glas
Terrasse
24,71 m²
+0,85
+0,70
RR
←RW-Kanal
PVC DN100
A
Sicker-
schacht
SO
Böschung
Grundgrenze
0,00
D_{nTw} 55(dB) / RE 80


Zimmer
Parkett
12,60 m²
FPH 90
Flur
Parkett
4,78 m²
17 St
Absturzsicherung
H=100cm
Zimmer
Parkett
11,52 m²
SR
Parkett
6,94 m²
Bad
Fliesen
10,32 m²
Stelik
+4,00
Zimmer
Parkett
12,62 m²
FPH 0
FPH 90
SG-Gla
Balkon
13,94 m²
+4,00
Absturzsicherung
H=100cm
Absturzsicherung
H=100cm
A
C

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, durchdachte Grundrisse und modernen Wohnkomfort durch eine versetzte Bauweise gelegt.

Mit einer großzügigen **Wohnfläche von 128 m²** bietet dieses Haus - **Top 2** ausreichend Platz für individuelles Gestalten und Wohlfühlen. Es erstreckt sich über 5 lichtdurchflutete Zimmer, die Ihnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen – als zusätzliches **Highlight** verfügt dieses Haus über einen **traumhaften Balkon**! 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 m² 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