

Heimeliges Reihenhaus mit Eigen- und Wintergarten in Stadl-Paura!



Objektnummer: 6244/950

Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4651 Stadl-Paura
Baujahr:	1975
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	90,22 m ²
Nutzfläche:	104,33 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Garten:	70,00 m ²
Keller:	44,57 m ²
Heizwärmebedarf:	D 127,92 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,01
Kaufpreis:	250.000,00 €
Betriebskosten:	106,92 €
Infos zu Preis:	

Betriebskosten ohne Heizung und Strom

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Oliver Gassenbauer

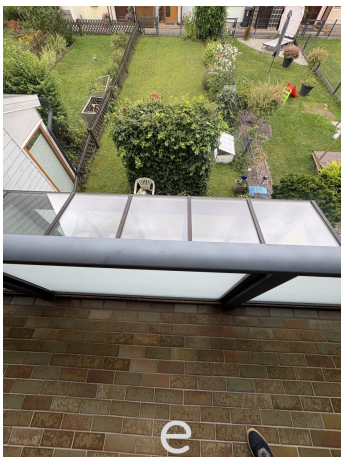
eurea Real Estates GmbH
Hans Sachs Straße 1
4600 Wels

T +43 699 10639105

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



termin zur













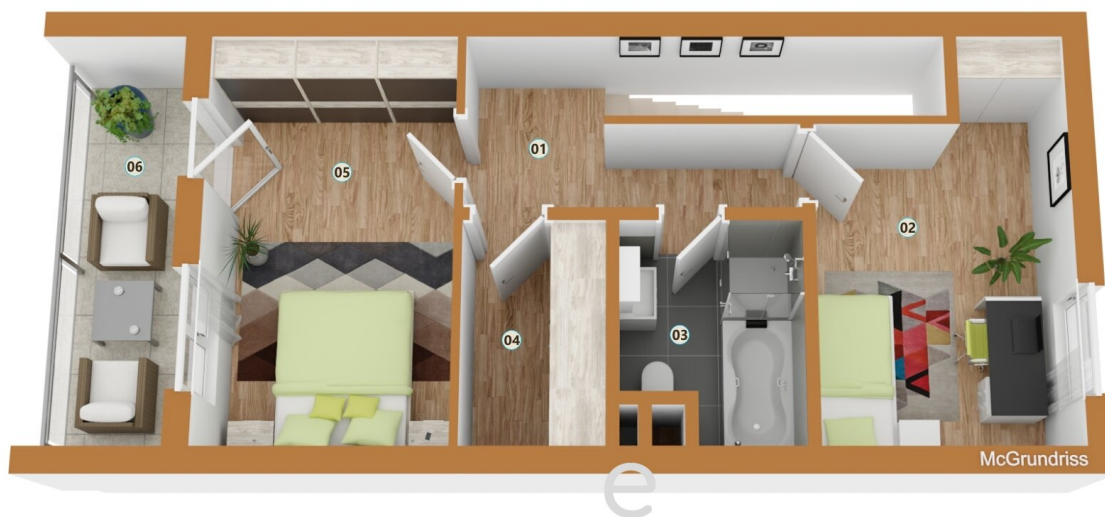
LEGENDE

- 01 Vorraum - 9,98 m²
- 02 Küche - 9,44 m²
- 03 WC - 1,55 m²
- 04 Wohnzimmer - 22,32 m²
- 05 Wintergarten - 14,10 m²
- 06 Garten



LEGENDE

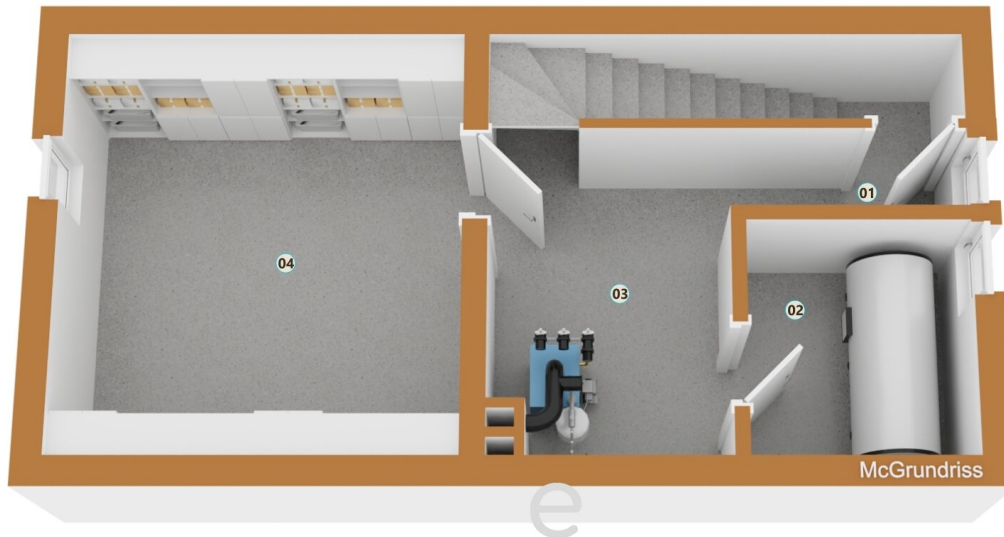
- 01 Vorraum - 4,90 m²
- 02 Kinderzimmer - 14,10 m²
- 03 Bad - 5,16 m²
- 04 Garderobe - 2,80 m²
- 05 Schlafzimmer - 19,97 m²
- 06 Balkon - 7,20 m²

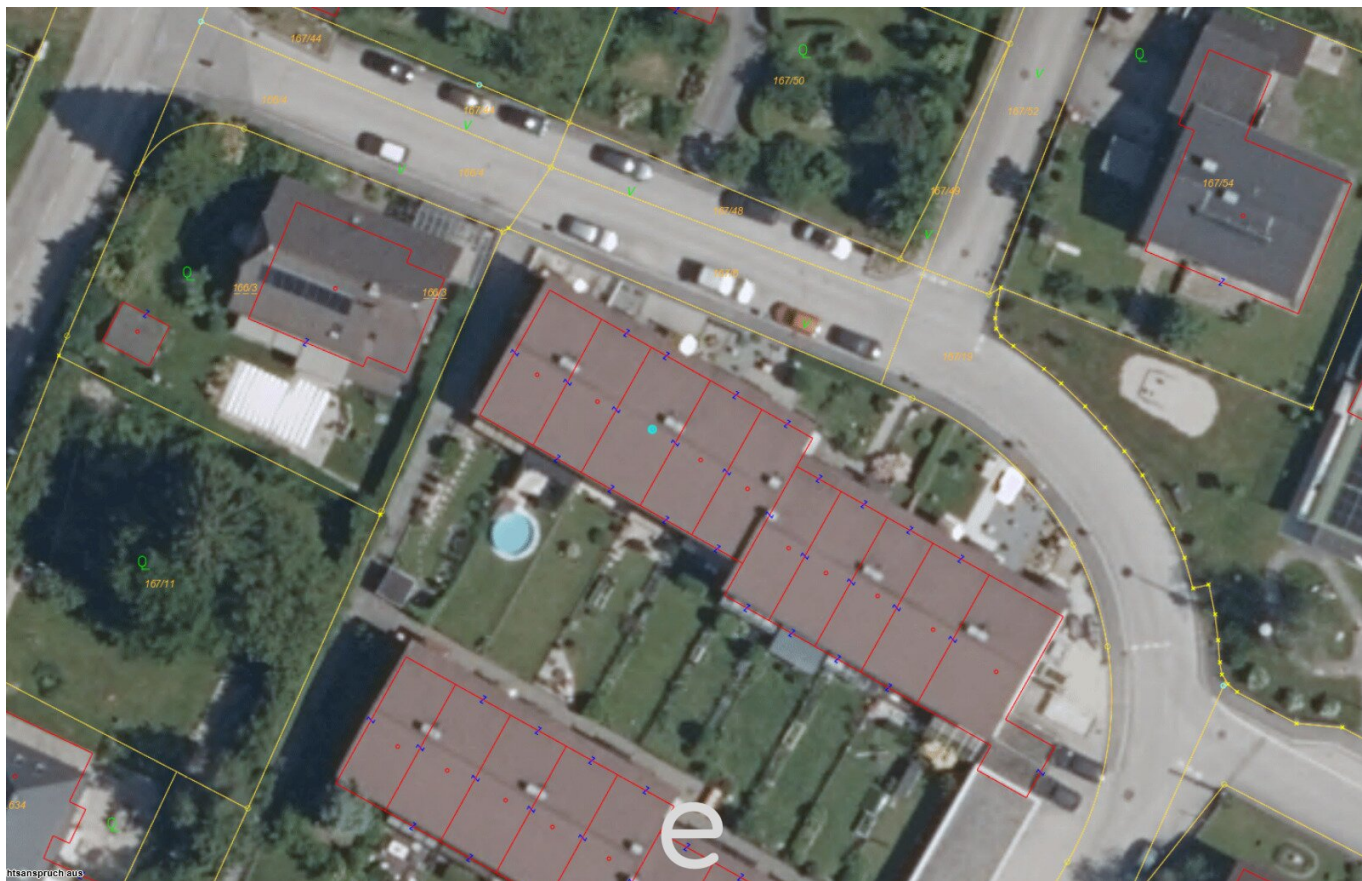


e

LEGENDE

- 01 Vorraum - 6,52 m²
- 02 Öltankraum - 6,57 m²
- 03 Heizraum - 10,21 m²
- 04 Kellerraum/Lageraum - 21,27 m²







Hinweis: Kein Rechtskatastralschnitt

Objektbeschreibung

Wohnen in ruhiger Reihenhaussiedlung

Dieses **1975 errichtete Reihnhaus (TOP 24)** mit einer **Wohnnutzfläche von rd. 104m²** (inkl. Wintergarten) präsentiert sich in einer äußerst gepflegten Wohnanlage mit insgesamt 28 Häusern. Auf zwei Wohnebenen bietet es Paaren wie auch Familien ein durchdachtes Zuhause mit viel Stauraum, behaglicher Atmosphäre und naturnaher Wohnqualität. Die gesamte Anlage überzeugt durch ein gepflegtes Erscheinungsbild und **ruhiges Wohnumfeld**.

Erdgeschoss – Wohnen mit Gartenflair

Das **Erdgeschoss mit rd. 57m²** inkl. Wintergarten heißt Sie über einen **begrüntem Vorgarten/Hauszugang** willkommen. Im Vorraum sorgt eine **Garderobe mit großzügigem Stauraum** für einen praktischen und einladenden Auftakt ins Haus. Ein Gäste-WC, eine **funktionelle EWE-Einbauküche mit gemütlicher Essgruppe** sowie das behagliche Wohnzimmer bilden den Mittelpunkt dieser Ebene. Vom Wohnzimmer gelangen Sie direkt in den **rd. 14m² großen, nicht einsehbaren Wintergarten** (mit Stromanschluss), der zum gemütlichen Rückzugsort mit wohnlichem Flair wird. Der liebevoll **angelegte Eigengarten mit rd. 70m²** schließt sich harmonisch an und erweitert den Wohnraum ins Grüne – ein idealer Ort für Entspannung und Privatsphäre.

Obergeschoss – Rückzugsort mit Balkon

Das **Obergeschoss mit rd. 54m²** inkl. Balkon bietet ein **helles Schlafzimmer mit angrenzendem Schrankraum**, der bei Bedarf auch als Abstellraum genutzt werden kann. Direkter Zugang zu einem **rd. 7,2m² großen, überdachten Balkon mit stabilem Glasgeländer** – hier sitzen Sie wettergeschützt und bequem im Freien. Ergänzt wird die Etage durch ein **Kinderzimmer mit Schreibtisch und Einbauschränk**, ein **komfortables Badezimmer** mit Badewanne, Dusche, WC und einer neueren Waschmaschine.

Kellergeschoss – vielseitig nutzbar

Im Kellergeschoss befinden sich der Heizraum und der Öltankraum sowie ein weiterer Raum, der flexibel als Lagerfläche, Werkstatt oder Hobbyraum genutzt werden kann.

Weitere Vorteile im Überblick

- **eigener Garten und Wintergarten inkl. Sitzgarnitur - elektrische Markise** zur Beschattung des Wintergartens
- **voll unterkellert** - durchdachte Raumaufteilung & viel Stauraum

- **zugeordnete Garage** & Parkmöglichkeit für Besucher direkt beim Haus
- **Betreuung durch Hausverwaltung** für ein sorgenfreies Wohnen

Der **Eigengarten** ist liebevoll angelegt und bietet eine grüne **Oase zum Entspannen**. Durch seine angenehme Größe ist er **leicht zu pflegen und zugleich groß genug, um gemütliche Sitzplätze, Blumenbeete oder auch einen kleinen Spielbereich für Kinder einzurichten**. Dank der **geschützten Lage** genießen Sie hier **Privatsphäre** und können in **ruhiger Atmosphäre** den Alltag hinter sich lassen.

Im Kaufpreis enthalten sind Bad/WC, die Küche sowie sämtliche fix verbauten Möbelstücke.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe ihrer Kontaktdaten (Anschrift, Telefonnummer, E-Mail-Adresse) bearbeiten können.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Ihr Oliver Gassenbauer, [0699/10 639 105](tel:069910639105), og@eurea.at

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de) - <https://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m

Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.500m

Post <1.000m

Polizei <7.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap