

**Ihr neues Zuhause - charmantes Familienhaus mit vielen Extras in Ruhelage**



**Objektnummer: 1937/7645471**

**Eine Immobilie von AREV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

**Art:** Haus - Mehrfamilienhaus  
**Land:** Österreich  
**PLZ/Ort:** 4753 Taiskirchen im Innkreis  
**Wohnfläche:** 210,00 m<sup>2</sup>  
**Bürofläche:** 150,00 m<sup>2</sup>  
**Heizwärmebedarf:** C 86,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a  
**Gesamtenergieeffizienzfaktor:** C 1,24

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Karin Hattinger**

AREV Immobilien Gesellschaft m.b.H.  
Hannesgrub Süd 6  
4911 Tumeltsham

T +43 7752 85885303  
H +43 6648185360

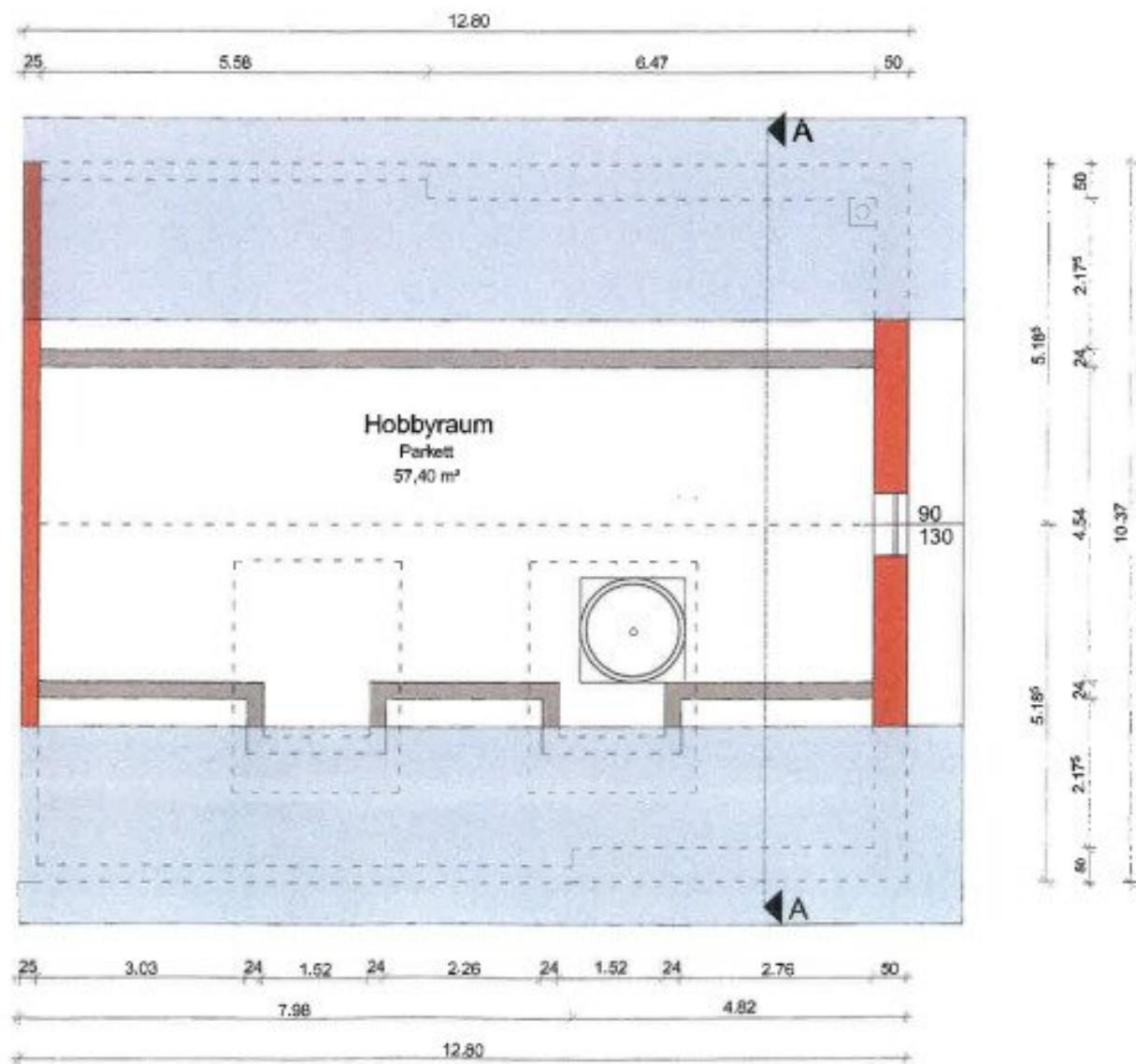
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

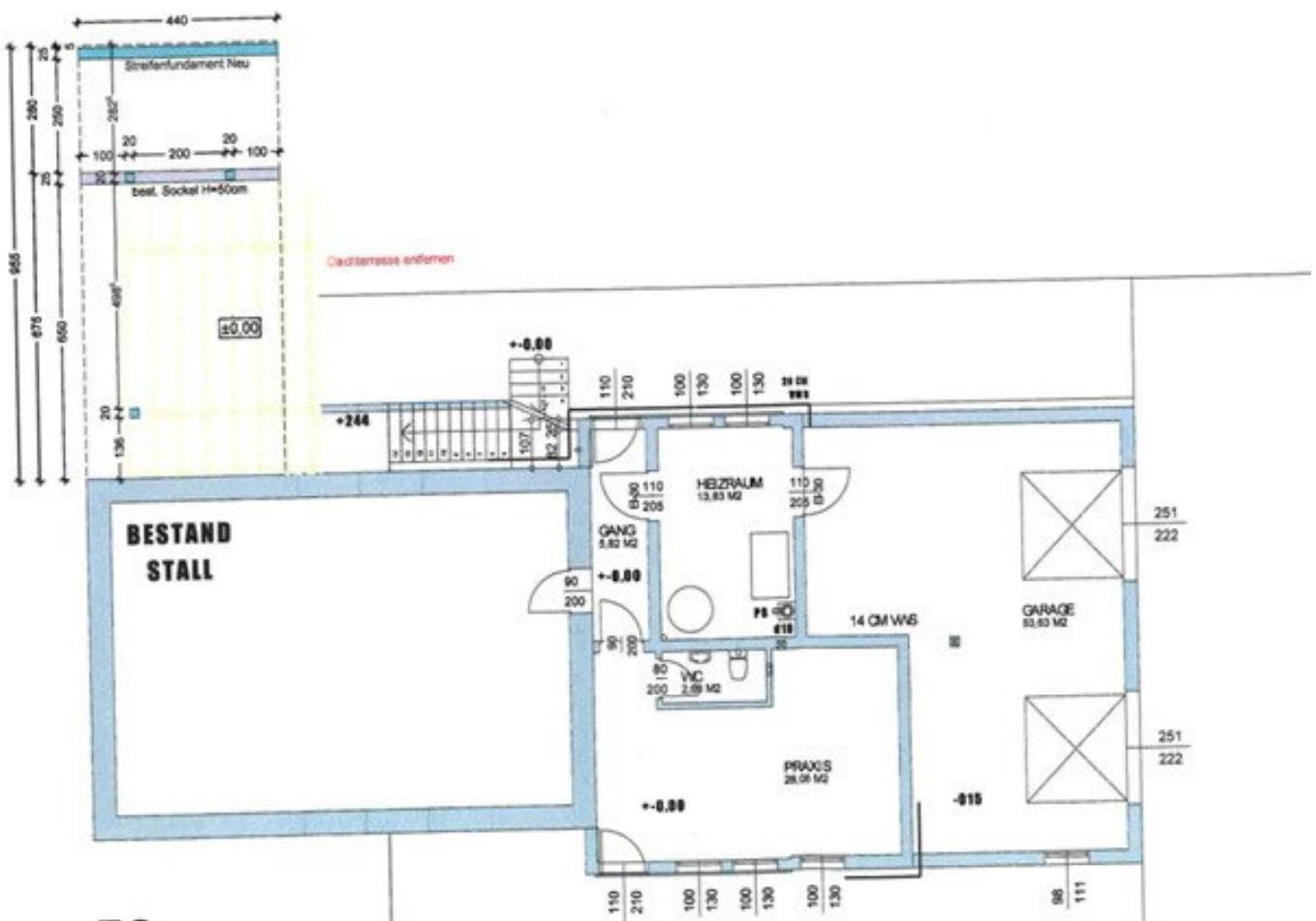






Grundriss - Dachgeschoss M 1 : 100

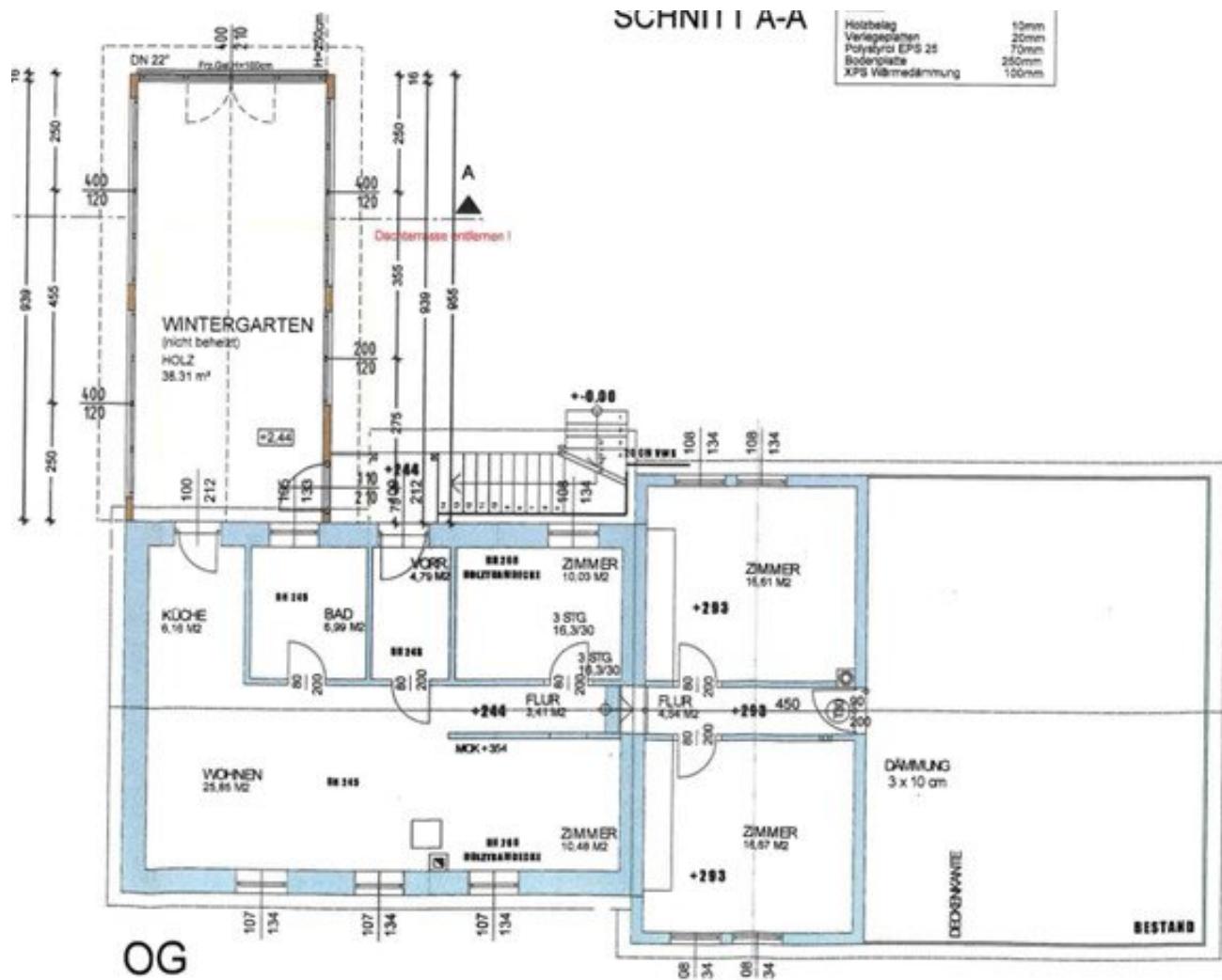




## SCHNITT A-A

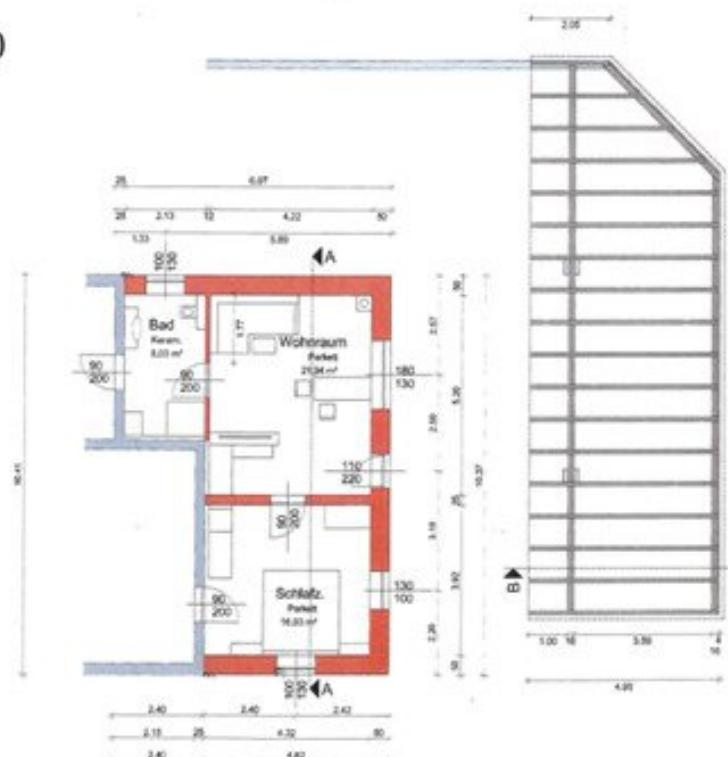
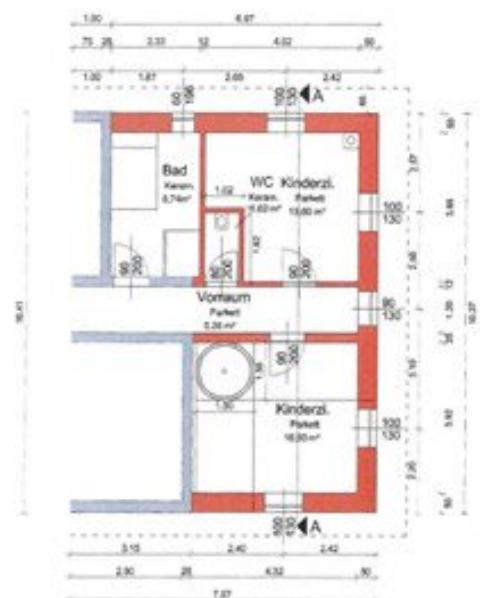
Holzbelag  
Verlegesplatten  
Polystyrol EPS 25  
Bodenplatte  
XPS Wärmedämmung

13mm  
20mm  
70mm  
250mm  
100mm

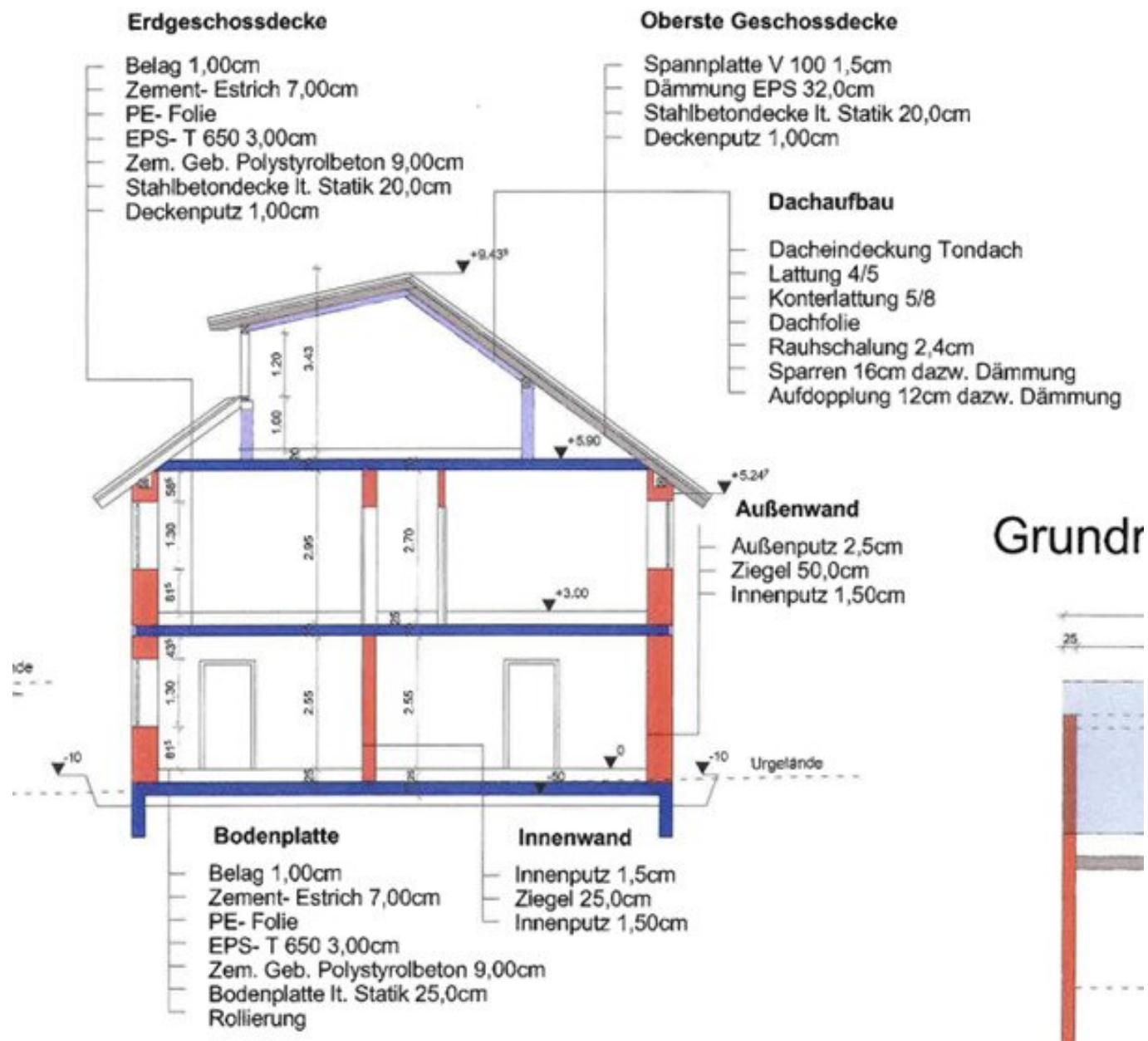


## Grundriss - Erdgeschoss M 1 : 100

## Grundriss - Obergeschoss M 1 : 100



# Schnitt A-A M 1:100



# Objektbeschreibung

**Willkommen in Ihrem zukünftigen Wohntraum !**

## **Charmantes Familienhaus mit vielen Extras**

Willkommen in diesem geräumigen **Zweifamilienhaus** in der Gemeinde Taiskirchen im Innkreis, das Ihnen und Ihrer Familie die perfekte Grundlage für Wohnen im Grünen bietet. Mit einer eigenen barrierefreien Wohnfläche von ca. **80 m<sup>2</sup>** im Erdgeschoß sowie **210 m<sup>2</sup>** Wohnfläche im **Obergeschoß/Dachgeschoß** ist diese Immobilie ideal für kinderreiche Familien oder zwei Generationen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten, geeignet.

Die Immobilie überzeugt durch:

- Viel Platz für Ihre Familie mit mehreren Schlafzimmern und Sanitärbereichen
- Die Möglichkeit, die separate, barrierefreie Einheit im Erdgeschoß mit ca. **80 m<sup>2</sup>** Wohnfläche für die zweite Generation zu nutzen
- Helle, freundliche Räume, die ein einladendes Wohnklima schaffen

Das barrierefreie Erdgeschoss wurde zuvor als Praxis genutzt, lässt sich jedoch mit wenigen Adaptierungen in eine eigenständige Wohnung verwandeln.

Über eine Außenstiege gelangen Sie in den einladenden Eingangsbereich des Hauptwohnhauses, wo Sie von der ansprechenden Küche im Landhausstil und dem gemütlichen Wohnzimmer mit einem Heizkamin empfangen werden.

Weiter geht es in der Raumfolge mit einem Büro, einem Badezimmer, einem Bügel-/Schrankraum sowie vier Kinderzimmern, die genügend Raum für Ihre Familie bieten. Ein separates WC sorgt für zusätzlichen Komfort.

Über eine Treppe erreichen Sie den Elternbereich, der mit zwei großzügigen Räumen ausgestattet ist und Ihnen einen Rückzugsort garantiert.

Die überdachte Dachterrasse ist ein weiteres Highlight, ideal für entspannte Sommerabende, und bietet direkten Zugang zum schlicht gestalteten Garten, der viel Platz für Outdoor-Aktivitäten und kreative Entfaltung bietet.

Auch die Technik dieser Immobilie ist auf dem neuesten Stand

- Glasfaseranschluss
- Alarmanlage
- Vorinstallation für eine mögliche PV-Anlage

Für Ihre Fahrzeuge steht ein Mehrfachcarport sowie eine Doppelgarage mit E-Anschluss zur Verfügung, die zusätzlich mit einer integrierten Werkstatt ausgestattet ist.

Der ehemalige Stall kann optimal als Lagerraum für Fahrräder oder andere Dinge genutzt werden.

**Nutzen Sie diese Gelegenheit und gestalten Sie Ihre Zukunft in diesem einzigartigen Zuhause.**

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <4.000m

Apotheke <4.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <4.000m

Kindergarten <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <5.500m

**Sonstige**

Bank <4.000m  
Geldautomat <4.000m  
Post <4.000m  
Polizei <5.000m

**Verkehr**

Bus <1.000m  
Bahnhof <5.000m  
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap