

Ihr Traumhaus mit idyllischer Grün-Oase und großem Wintergarten in Katzbach/Krenglbach!



Objektnummer: 1930/57

Eine Immobilie von Flutra Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4631 Katzbach
Baujahr:	2002
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	127,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Keller:	67,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 85,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,89
Kaufpreis:	548.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Flutra Isufaj

Flutra Immobilien GmbH
Ligusterstraße 4/Stiege 2
4600 Wels

T +43 664 994 23560

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















Objektbeschreibung

Dieses einladende Einfamilienhaus bietet Ihnen nicht nur ein gemütliches Zuhause, sondern auch eine perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort und naturnaher Lebensqualität.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von 127 m² und fünf lichtdurchfluteten Zimmern finden Sie hier ausreichend Platz für Ihre Familie und Freunde. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht es Ihnen, individuelle Rückzugsorte zu schaffen und gleichzeitig gesellige Stunden im offenen Wohnbereich zu genießen. Das Arbeiten von zuhause ist im Erdgeschoss oder auch Obergeschoss möglich, da hier genug Zimmer auf Sie warten.

Der gepflegte und mit viel Liebe angelegte Garten sowie die einladende Terrasse samt Wintergarten laden dazu ein, die warmen Sonnenstrahlen und die frische Luft in vollen Zügen zu genießen. Sie finden zu jeder Uhrzeit ein sonniges oder auch schattiges Plätzchen. Stellen Sie sich vor, wie Sie laue Sommerabende mit Barbecues oder entspannenden Stunden im Freien verbringen – ein echtes Paradies für Naturliebhaber und Gartenfreunde! Der herrliche Grünblick wird Sie täglich erfreuen und sorgt für eine entspannende Atmosphäre.

Die hochwertige Ausstattung des Hauses lässt keine Wünsche offen. Eine moderne Einbauküche, die sich nahtlos in den Wohnbereich einfügt, sorgt für kulinarische Freuden. Das große Bad mit Fenster, ausgestattet mit Badewanne und Dusche, ermöglicht Ihnen erholsame Wellness-Momente in den eigenen vier Wänden.

Komfort wird hier großgeschrieben: Zwei WCs, Kabel- und Satelliten-TV-Anschluss sowie ein großes Carport mit zusätzlichen Stellplätzen für bis zu zwei Fahrzeuge bieten Ihnen und Ihrer Familie den nötigen Freiraum und Bequemlichkeit. Weiters befinden sich vor dem Carport noch weitere 2 Autoabstellmöglichkeiten.

Raumaufteilung und Gestaltung:

Keller ca. 67 m² (2 Räume beheizt - Fußbodenheizung):

- Vorraum
- Heizraum/Technik
- Pelletslager
- 2 Kellerräume

Erdgeschoss ca. 63 m² (38er Ziegel):

- Windfang
- Diele
- Abstellraum
- Büro
- WC mit Fenster
- großes Wohn-/Esszimmer mit einer Marken DAN-Einbauküche inkl. Miele/Siemens/Beko-Geräte
- großer Wintergarten

Obergeschoss ca. 64 m² (25er Ziegel mit VWS):

- großzügige Diele
- Bad mit Eck-Wanne, Dusche und Fenster
- WC
- Kinderzimmer
- Schlafzimmer

- Büro / zweites Kinderzimmer

Highlights Zusammenfassung:

- 2 Autoabstellplätze
- großes Carport (2 Stellplätze)
- Nebengebäude (für Fahrräder, Werkzeug, etc.)
- hochwertiger verglaster Wintergarten mit Beschattungsmöglichkeit
- mehrere Terrassen
- großer liebevoll angelegter Garten
- Wasserzisterne 3000 Liter für die Gartenbewässerung
- niedrige Stromkosten dank Energiegemeinschaft
- neue Pelletsheizung mit automatischem Einzug steuerbar per Handy-App (2023)
- Kaminofen

Die Lage in Katzbach ist optimal für all jene, die die Vorzüge ländlichen Lebens mit einer guten Anbindung an die Stadt kombinieren möchten. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend – sowohl Bus als auch die Autobahn sind in wenigen Minuten erreichbar, sodass Sie schnell und unkompliziert zum gewünschten Ziel gelangen. Ein Bus holt Ihre Kinder direkt vor der Haustüre ab um in den Kindergarten/Volksschule zu gelangen.

Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie verzaubern und vereinbaren Sie einen

Besichtigungstermin.

Finanzierung: Meine Kooperationspartner (Spezialisten für Wohnbaufinanzierungen) bieten Ihnen ein maßgeschneidertes Angebot für den Erwerb Ihres neuen Eigenheimes. Gerne stellen wir den Kontakt zum jeweiligen Ansprechpartner her.

Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers. Angebot freibleibend und vorbehaltlich Irrtum.

Wir bitten um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer Daten (Name, Postanschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) bearbeiten können.

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://flutra-immobilien-gmbh-in-gruendung.service.immo/registrieren/de) - <https://flutra-immobilien-gmbh-in-gruendung.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <3.500m
Krankenhaus <5.000m
Klinik <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <3.500m
Universität <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m

Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <2.500m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap