

## **Wunderschönes Haus mit großzügigem Platzangebot und Wellnessbereich zu vermieten**



**Objektnummer: 7834/237**

**Eine Immobilie von LP Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                              |
|--------------------------------------|------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                      |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                   |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4202 Kirchschlag bei Linz    |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1989                         |
| <b>Zustand:</b>                      | Voll_saniert                 |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                       |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 130,00 m²                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5,50                         |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                            |
| <b>WC:</b>                           | 2                            |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                            |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 3                            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>D</b> 127,00 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,44                |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 1.980,00 €                   |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 1.563,64 €                   |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.800,00 €                   |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 236,36 €                     |
| <b>USt.:</b>                         | 180,00 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                              |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

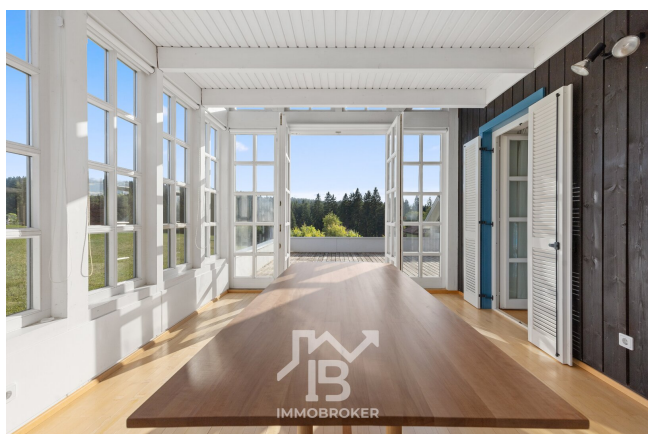


**Niklas Buchrucker, BSc**























## Pamerweg 15 4202 Kirchschlag bei Linz



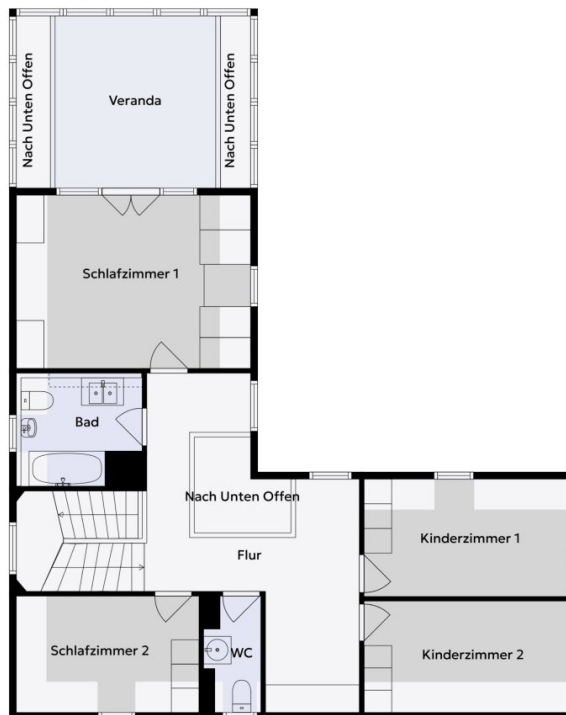
Die dargestellten Pläne sind nicht maßstabsgetreu. Abweichungen in Flächenangaben oder Raumaufteilungen sind möglich.



### Erdgeschoss

|               |                         |
|---------------|-------------------------|
| Eingang       | 9 m <sup>2</sup>        |
| WC            | 3 m <sup>2</sup>        |
| Esszimmer     | 21 m <sup>2</sup>       |
| Wohnzimmer    | 39 m <sup>2</sup>       |
| Glasveranda   | 19 m <sup>2</sup>       |
| Terasse       | 52 m <sup>2</sup>       |
| Küche         | 18 m <sup>2</sup>       |
| <b>Gesamt</b> | <b>90 m<sup>2</sup></b> |

## Pamerweg 15 4202 Kirchschlag bei Linz



Die dargestellten Pläne sind nicht maßstabsgetreu. Abweichungen in Flächenangaben oder Raumaufteilungen sind möglich.



### Obergeschoss

|                |                         |
|----------------|-------------------------|
| Flur           | 22 m <sup>2</sup>       |
| Kinderzimmer 1 | 9 m <sup>2</sup>        |
| Kinderzimmer 2 | 8 m <sup>2</sup>        |
| WC             | 3 m <sup>2</sup>        |
| Schlafzimmer 2 | 7 m <sup>2</sup>        |
| Bad            | 5 m <sup>2</sup>        |
| Schlafzimmer 1 | 15 m <sup>2</sup>       |
| Veranda        | 14 m <sup>2</sup>       |
| <b>Gesamt</b>  | <b>69 m<sup>2</sup></b> |



# Objektbeschreibung

Dieses wunderschöne Haus bietet auf mehreren Ebenen ein ideales Zuhause für Familien, die Wert auf Komfort, Raum und Lebensqualität legen.

## Raumaufteilung und Highlights:

- **Erdgeschoss:**

- Ein **offenes, lichtdurchflutetes Wohnzimmer** mit fließendem Übergang zum **großzügigen Essbereich** – ideal für gesellige Abende mit Familie und Freunden.
- Direkter Zugang zur **großen Terrasse**, die zum Sonnen, Entspannen oder gemütlichen Grillabenden einlädt.
- Die verglaste Veranda im Erdgeschoss erweitert den Wohnraum und schafft eine helle, vielseitig nutzbare Fläche mit Blick ins Freie.

- **Obergeschoss:**

- Großzügiges **Hauptschlafzimmer** mit direktem Zugang zu einer **weiten Veranda** – perfekt für entspannte Stunden im Freien.
- Drei **helle Kinderzimmer**, die flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können

- **Kellergeschoss:**

- Exklusiver **Wellnessbereich**, der zum Abschalten und Regenerieren einlädt.

- **Außenbereich:**

- Eine **Garage für ein Auto** sowie zusätzliche Stellmöglichkeiten. Von der Garage gelangen Sie direkt ins Haus.
- Die **große Terrasse** mit Blick ins Grüne bildet das Herzstück für sommerliche Outdoor-Momente - Diese wird auf Kosten der Eigentümer im Frühling 2026 mit einem neuen Holzboden ausgestattet.
- Die großzügige Gartenanlage besticht durch ihre Weitläufigkeit und schafft ein exklusives Ambiente für Erholung und stilvolle Gartenfeste.

### **Ausstattung und Besonderheiten:**

- Familienfreundliche Grundrissgestaltung mit **vier Schlafzimmern**
- Edle Fliesen und hochwertiges Parkett sorgen für ein stilvolles Ambiente. Die moderne Einbauküche ist perfekt ausgestattet und lässt das Herz eines jeden Hobbykochs höher schlagen.
- Kombination aus modernem Wohnkomfort und gemütlichem Ambiente
- Das Haus wurde mit einer PV-Anlage ausgestattet und zusätzlich wurde auch vor Kurzem die Heizung auf eine Luftwärmepumpe umgebaut.

Dieses Haus verbindet eine durchdachte Raumaufteilung mit besonderen Wohlfühl-Extras wie dem Wellnessbereich und der weitläufigen Terrasse. Ideal für Familien, die sich ein **repräsentatives, komfortables Zuhause** wünschen.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <7.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <2.000m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap