

# Ihr Traumhaus in Wipfing mit Pool und Photovoltaikanlage



**Objektnummer: 6924/342**

**Eine Immobilie von Kahler Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus                  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3426 Wipfing                            |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2019                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                               |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 117,51 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 2                                       |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 54,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 1,82                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 360.000,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 60,34 €                                 |
| <b>USt.:</b>                         | 43,52 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Kahler**

Kahler Real GmbH



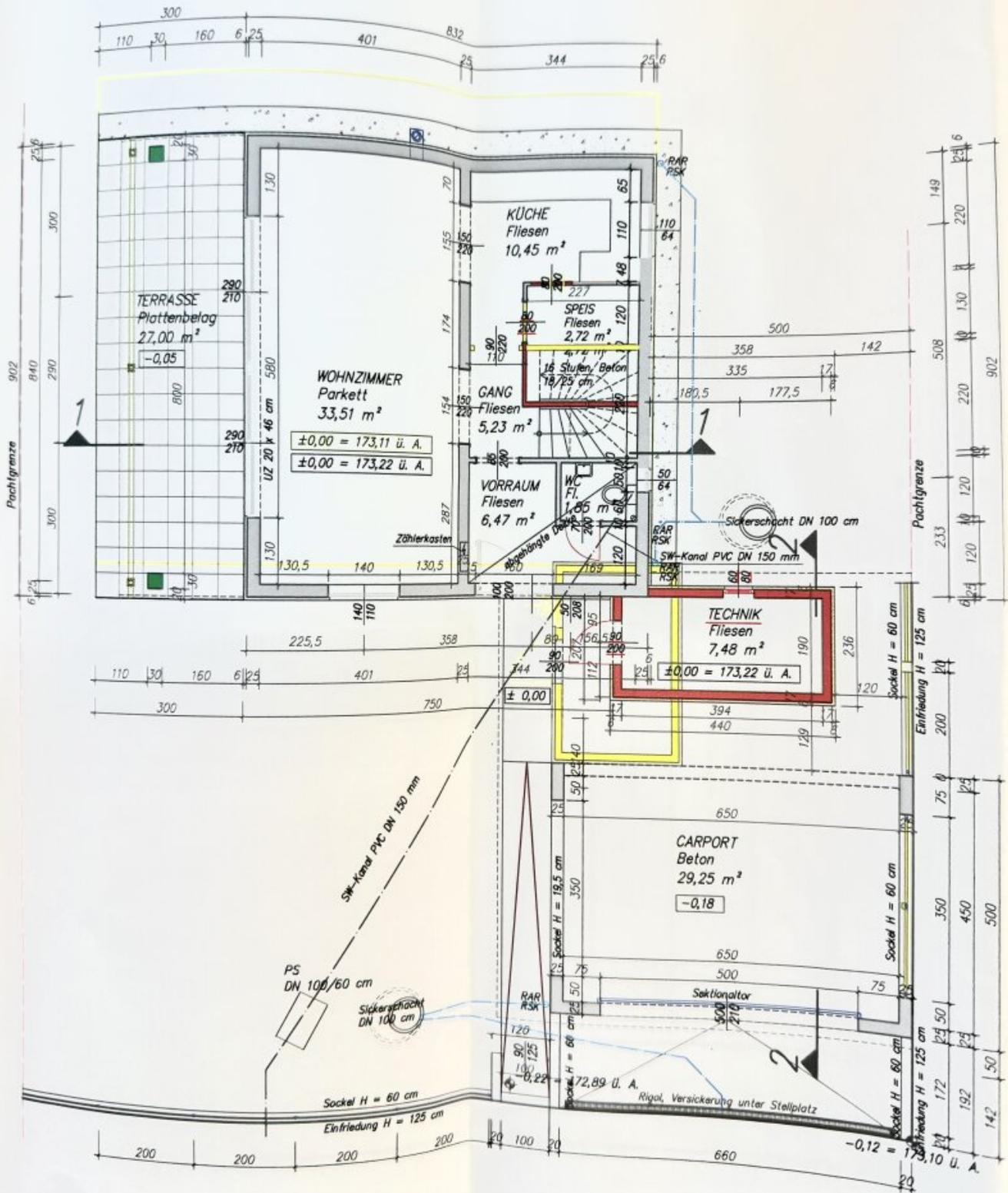






# ERDGESCHOSS

M 1:100





## Objektbeschreibung

**Auskunft Herr Kahler Andreas 0664/33 11 333**

**Das Einfamilienhaus befindet sich auf einem Pachtgrund. Die monatliche Vorschreibung für den Grund beträgt ab 2026 € 412,38.**

**Balkon:** 21,56 m<sup>2</sup>

**Terrasse:** 27,00 m<sup>2</sup>

**Garage:** 2 PKW

**Carport:** 1 PKW

Technikraum und Poolhaus

**Raumaufteilung:**

**Erdgeschoß:**

Wohnzimmer - Küche - Abstellraum - Vorraum

**1.Stock:**

Schlafzimmer - Kinderzimmer - Arbeitszimmer - Badezimmer - WC - Vorraum

**kurz Beschreibung:**

**Baujahr:** 2022

**Objektart:** Ziegelmassiv

**Heizung:** Wärmepumpe mit Fußbodenheizung

**Klimaanlage:** vorhanden

**Photovoltaikanlage:** 17,55 kWp

**Ladestationen:** für E-Autos vorhanden

**Fenster:** 3-Scheiben Kunststoffisolierglasfenster mit Rollläden

**Böden:** Fliesenböden, im Außenbereich Marmor- und Granitböden

**Pool:** mit Poolheizung und Gegenstromanlage

**Sicherheit:** Alarmanlage und Kamera im Außenbereich

### **Beschreibung:**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses neuwertige Einfamilienhaus in der malerischen Gemeinde Wipfing bietet Ihnen nicht nur modernes Wohnen, sondern auch einen Lebensstil, der Komfort, Nachhaltigkeit und Naturverbundenheit perfekt vereint.

Das Haus wurde im Jahr 2019 als hochwertiges Ziegelmassivhaus errichtet und befindet sich auf einem Pachtgrund, wofür ab 2026 eine monatliche Vorschreibung von € 412,32 anfällt. Mit einer Wohnfläche von 117,51 m<sup>2</sup> und einer durchdachten Raumaufteilung bietet dieses Haus Platz für die ganze Familie.

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit moderner Einbauküche bildet das Herzstück des Erdgeschosses. Hier finden Sie auch einen praktischen Abstellraum sowie einen großzügigen Vorraum. Im Obergeschoss erwarten Sie ein komfortables Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Arbeitszimmer, ein Badezimmer, ein separates WC sowie ein weiterer Vorraum – ideal für Familienleben, Homeoffice und persönliche Rückzugsorte.

### **Außenbereiche und Extras**

Das Haus überzeugt mit mehreren Außenbereichen, die für Entspannung und Freizeitgenuss stehen. Ein Balkon mit 21,56 m<sup>2</sup> und eine Terrasse mit 27,00 m<sup>2</sup> laden dazu ein, sonnige Tage in idyllischer Umgebung zu genießen. Für Ihr Badevergnügen sorgt der eigene Pool mit Heizung und Gegenstromanlage, ergänzt durch ein Poolhaus und einen Technikraum.

Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Garage mit Platz für zwei PKW sowie ein zusätzliches Carport für einen PKW zur Verfügung – ein echter Mehrwert in dieser Wohnlage.

### **Ausstattung und Technik**

Das Haus ist technisch und energetisch auf dem neuesten Stand:

- Wärmepumpe mit Fußbodenheizung für behagliches Raumklima
- Klimaanlage für heiße Sommertage
- Photovoltaikanlage mit 17,55 kWp für nachhaltige Energieversorgung

- Ladestationen für E-Autos direkt am Grundstück
- Kunststoffisoliertglasfenster mit Rollläden für optimale Dämmung
- Exklusive Böden: Fliesen im Außenbereich, Marmor- und Granitböden im Innenbereich
- Sicherheitssystem mit Alarmanlage und Kamera im Außenbereich

## **Lage und Infrastruktur**

Die Gemeinde Wipfing bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur: Kindergarten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Nähe. Dank der guten Verkehrsanbindung mit Bus und Bahn genießen Sie sowohl die Ruhe des Landlebens als auch die Nähe zur Stadt.

Dieses Einfamilienhaus vereint moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und ein Ambiente zum Wohlfühlen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Wipfing – Ihr Traumhaus wartet bereits auf Sie!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Der Anspruch auf Provision gemäß den Bestimmungen des Maklergesetzes und der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über die Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (StF: BGBl. Nr. 297/1996) tritt mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts in Kraft, das heißt mit der Einigung der Parteien oder dem Eintreten einer etwaigen Bedingung. Die Provision wird fällig mit der Unterzeichnung des Kauf- oder Mietvertrages, unter Berücksichtigung des Bestellerprinzips (der Auftraggeber zahlt die Provision) gemäß § 17a Maklergesetz. Die vermittelnden und/oder nachweisenden Personen sowie deren Beauftragte haben einen direkten Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer, dem gewerblichen Mieter oder dem Auftraggeber.

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben ohne Gewähr sind und sich ausschließlich auf Informationen stützen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Eine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen kann nicht übernommen werden. Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen finden ebenfalls Anwendung. Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass wir aufgrund gängiger Geschäftsgebräuche auch als Doppelmakler tätig sein können. Es besteht möglicherweise ein wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis, das sich aus einer regelmäßigen geschäftlichen Verbindung ergibt.

## **Information gemäß §11 FAGG, AGV und VRUG:**

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Ihnen gemäß einer neuen EU-Richtlinie seit Juli 2014 Informationen zu unseren Objekten und Besichtigungsmöglichkeiten (§ 11 FAGG) erst zusenden können, nachdem Sie bekräftigt haben, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen. Wir informieren Sie zudem, dass uns im Falle eines unterzeichneten Anbots die Maklerprovision nur bei tatsächlichem Vertragsabschluss zusteht. Zudem haben Sie bei einem unterzeichneten Anbot ein 14-tägiges Rücktrittsrecht ohne Angabe von Gründen. Mit Ihrer Anfrage oder E-Mail bestätigen Sie, dass Sie diese Information zur Kenntnis genommen haben.

Diese E-Mail kann rechtlich geschützte oder vertrauliche Informationen enthalten. Sollten Sie nicht der beabsichtigte Empfänger sein oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, bitten wir Sie, den Absender zu informieren und diese E-Mail zu löschen. Die unbefugte Verwendung dieser E-Mail ist untersagt.

## **Hinweis:**

Seit 1. Januar 2009 sind Verkäufer und Vermieter verpflichtet, einen gültigen Energieausweis vorzulegen. Bei Nichterbringung gilt eine Gesamtenergieeffizienz, die mindestens dem Alter und der Art des Gebäudes entspricht, als vereinbart.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <4.500m  
Krankenhaus <6.000m  
Klinik <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <7.000m

### **Sonstige**

Bank <5.000m  
Geldautomat <5.000m

Post <1.500m  
Polizei <4.000m

**Verkehr**

Bus <1.000m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap