

## **Einfamilienhaus mit Garten und 2 Garagen 48 m<sup>2</sup>**



**Objektnummer: 8188**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3300 Amstetten
<b>Wohnfläche:</b>	131,13 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	188,97 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,64
<b>Provisionsangabe:</b>	

21.564,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Thomas Mader

4immobilien GmbH  
Roßmarkt 29  
4710 Grieskirchen

T 0664 / 7310 8559

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





# Objektbeschreibung

## Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **Einfamilienhaus** Erstbezug Schlüsselfertige Übergabe
- **Nutzfläche** lt. Plan rund **131,13 m<sup>2</sup> inkl. Technikraum, + Geräteraum 9,59 m<sup>2</sup>**
- **Erdgeschoß ca. 70,05 m<sup>2</sup> : 41,97 m<sup>2</sup>** großer Wohn-Ess-Küchenbereich mit Ausgang auf die 20,94 m<sup>2</sup> Terrasse und einen kleiner Garten, 10,44m<sup>2</sup> Arbeitszimmer, 3,61m<sup>2</sup> WC mit Dusche, 9,57m<sup>2</sup> Vorzimmer und 4,46m<sup>2</sup> Technikraum.
- **Obergeschoß ca. 61,07 m<sup>2</sup> :** 1 Elternschlafzimmer 11,18m<sup>2</sup> mit Schrankraum 8,30 m<sup>2</sup>, 2 Schlafzimmer je ca. 13 m<sup>2</sup> , Vorzimmer, Bad 8,53 m<sup>2</sup> und WC 2,3m<sup>2</sup>, Galerie 4,65 m<sup>2</sup>
- **Vorgarten und kleiner Garten mit Terrasse**
- **Austria Email - Luftwärmepumpe**
- **Fliesen und Eichenholzdielen Böden**
- **elektrische Raffstores**
- **Eingang/Durchgang überdacht 11 m<sup>2</sup>**
- **2 Garagen 48,25 m<sup>2</sup>**

Der großzügige Wohn-Essbereich mit offener Küche bildet das Herzstück des Hauses und überzeugt durch helle Räume sowie direkten Zugang zur Sonnenterrasse und dem privaten Garten.

Im Obergeschoss erwarten Sie:

- Elternschlafzimmer mit begehbarem Schrankraum
- 2 große Kinderzimmer
- Modernes Badezimmer mit Dusche & WC

Highlights:

Luftwärmepumpe & Fußbodenheizung

Große Fensterflächen – lichtdurchflutete Räume

Hochwertige Ausstattung

Ruhige, familienfreundliche Lage

Aktuell stehen **noch 2 Doppelhaushälften und 1 Einfamilienhaus** zur Verfügung.

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.