

## **Gemütliches Landhaus in sonniger Ruhelage von Eidenberg zu verkaufen!**



Außenansicht I

**Objektnummer: 6271/22696**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4201 Eidenberg
<b>Baujahr:</b>	1985
<b>Wohnfläche:</b>	117,58 m²
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 216,70 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,78
<b>Kaufpreis:</b>	285.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Simone Harrer**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

H +43 664 380 12 66

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



































## Objektbeschreibung

Charmantes Einfamilien- /Ferienhaus in idyllischer Lage von Eidenberg zu verkaufen!

Dieses liebevoll gestaltete Einfamilien- bzw. Ferienhaus in sonniger Hanglage von Eidenberg besticht durch seine traditionelle Holzbauweise und den einladenden Landhauscharakter. Sichtbare Dachbalken, Kachelöfen und warme Holzelemente verleihen dem Haus ein besonders gemütliches Wohnambiente.

Die charmante Immobilie überzeugt durch gut geschnittene Räume auf zwei Ebenen, eine eigene Sauna sowie eine großzügige Doppelgarage.

Im Erdgeschoss befinden sich ein gemütliches Stüberl mit Bar und Kachelofen, ein Wellnessraum mit Dusche und Sauna, ein WC, zwei Abstellräume sowie eine kleine Werkstatt – ideal für Hobby- & Freizeitgestaltung.

Das Obergeschoss besticht durch einen großzügigen, gemütlichen Wohnbereich, der nicht nur über einen Kachelofen verfügt, sondern auch Zugang zur überdachten Terrasse bietet. Zudem gibt es eine helle Küche mit Essbereich, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer, eine separate Toilette sowie einen weiteren Abstellraum.

Heizung: geheizt werden beide Ebenen einzeln mit jeweiligen wunderschönen Kachelöfen. Zudem befindet sich auf beiden Ebenen eine Fußbodenheizung, die elektrisch betrieben wird (nicht durch Wasserleitungen)

Kanalanschluss: vorhanden

Brunnen: ein eigener Brunnen befindet sich am Grundstück. Eine entsprechende Wasseraufbereitung befindet sich im Haus.

Zum Verkauf stehen zwei zusammenhängende Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 1.518m<sup>2</sup>, die nur gemeinsam erworben werden können. Auf dem einen befindet sich das Wohnhaus, auf dem anderen eine gemütliche Gartenhütte mit Stromanschluss.

Die Lage überzeugt durch ihre Ruhe und Naturnähe, gleichzeitig ist das Stadtzentrum von Linz in nur wenigen Minuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in bequemer Reichweite – ideal für alle, die Erholung und gute Anbindung verbinden möchten.

## KAUFPREIS:

€ 285.000,00

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter [www.nextimmobilien.at](http://www.nextimmobilien.at)!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die gesetzliche bzw. angeführte Provision in Höhe von 3% des Bruttoverkaufspreises zzgl. 20% USt. zur Zahlung fällig. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <4.500m  
Apotheke <6.000m  
Krankenhaus <9.500m  
Klinik <6.500m

### Kinder & Schulen

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <7.500m  
Höhere Schule <6.500m

### Nahversorgung

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <4.000m  
Einkaufszentrum <7.500m

### Sonstige

Bank <3.000m



Geldautomat <3.000m

Post <4.000m

Polizei <7.000m

### **Verkehr**

Bus <1.000m

Straßenbahn <6.500m

Bahnhof <7.000m

Autobahnanschluss <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap