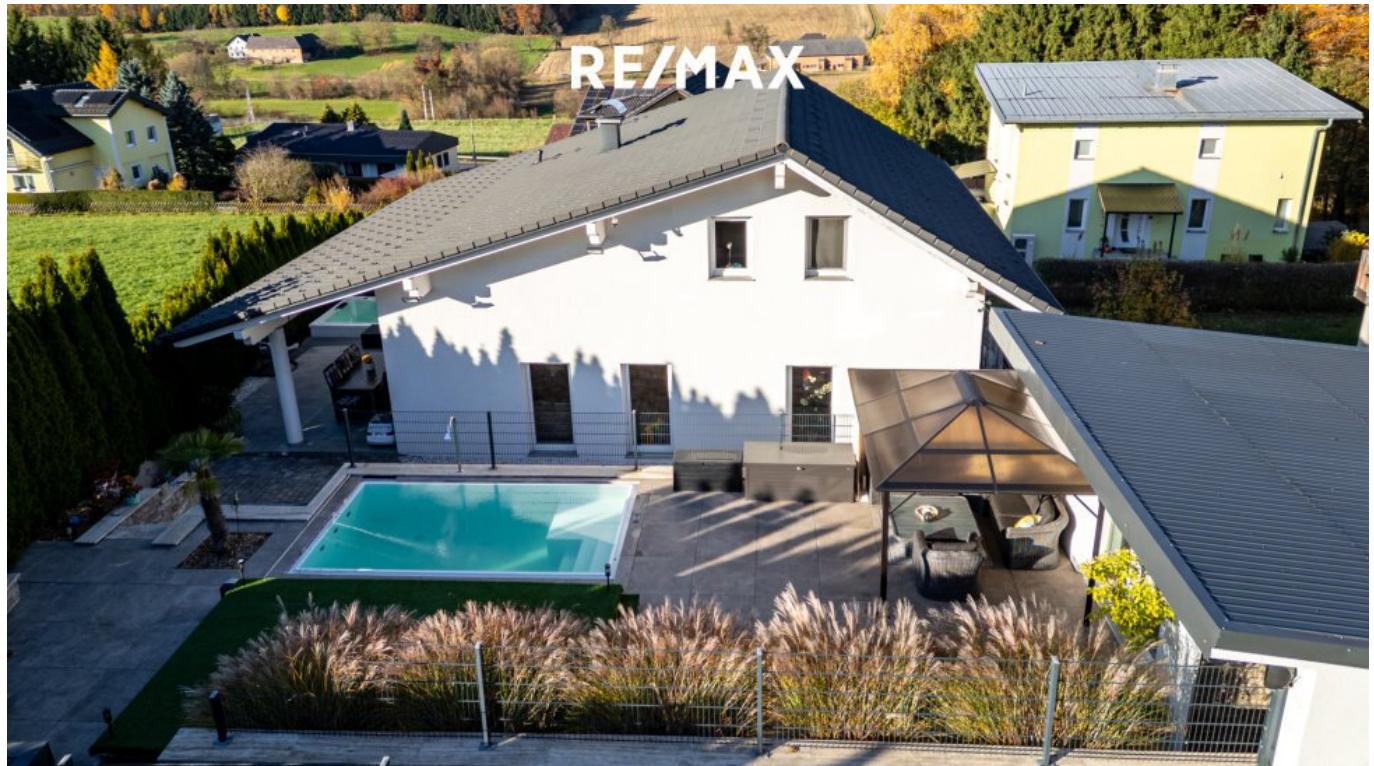


**Top Lage, - tolles Haus mit großzügigem Wellnessbereich**



**Objektnummer: 7359/3529**

**Eine Immobilie von CASA TERRA IMMOBILIENTREUHAND GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4840 Vöcklabruck
<b>Baujahr:</b>	2007
<b>Wohnfläche:</b>	190,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 54,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,81
<b>Kaufpreis:</b>	799.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

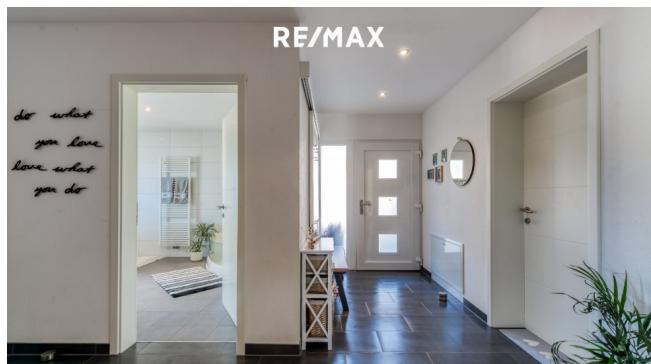


**Günther Mamoser**

RE/MAX ImmoCenter - CASA TERRA IMMOBILIENTREUHAND GmbH  
Stadtplatz 36  
4840 Vöcklabruck

T +43 676 516 94 40  
H +43 7672 22 1 22  
F +43 7672 221 22 50

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





**RE/MAX**



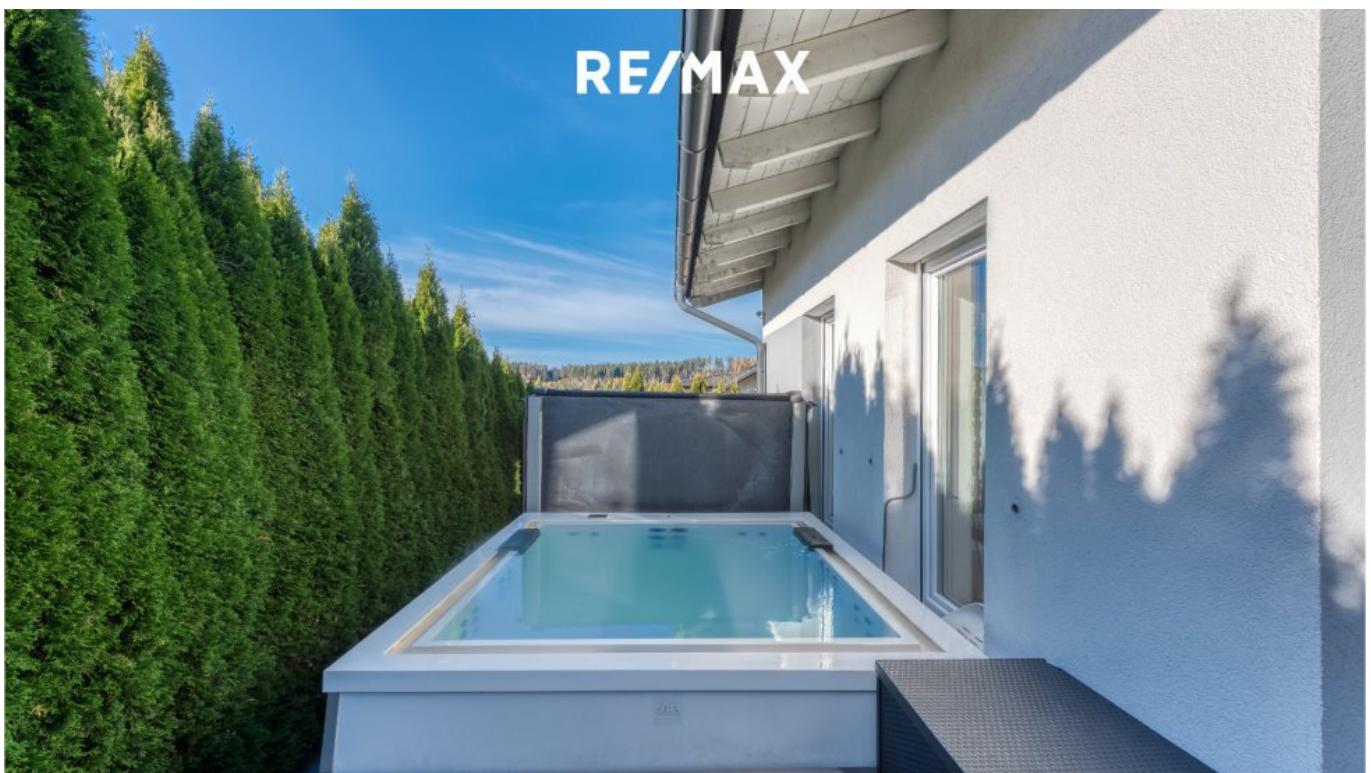
**RE/MAX**

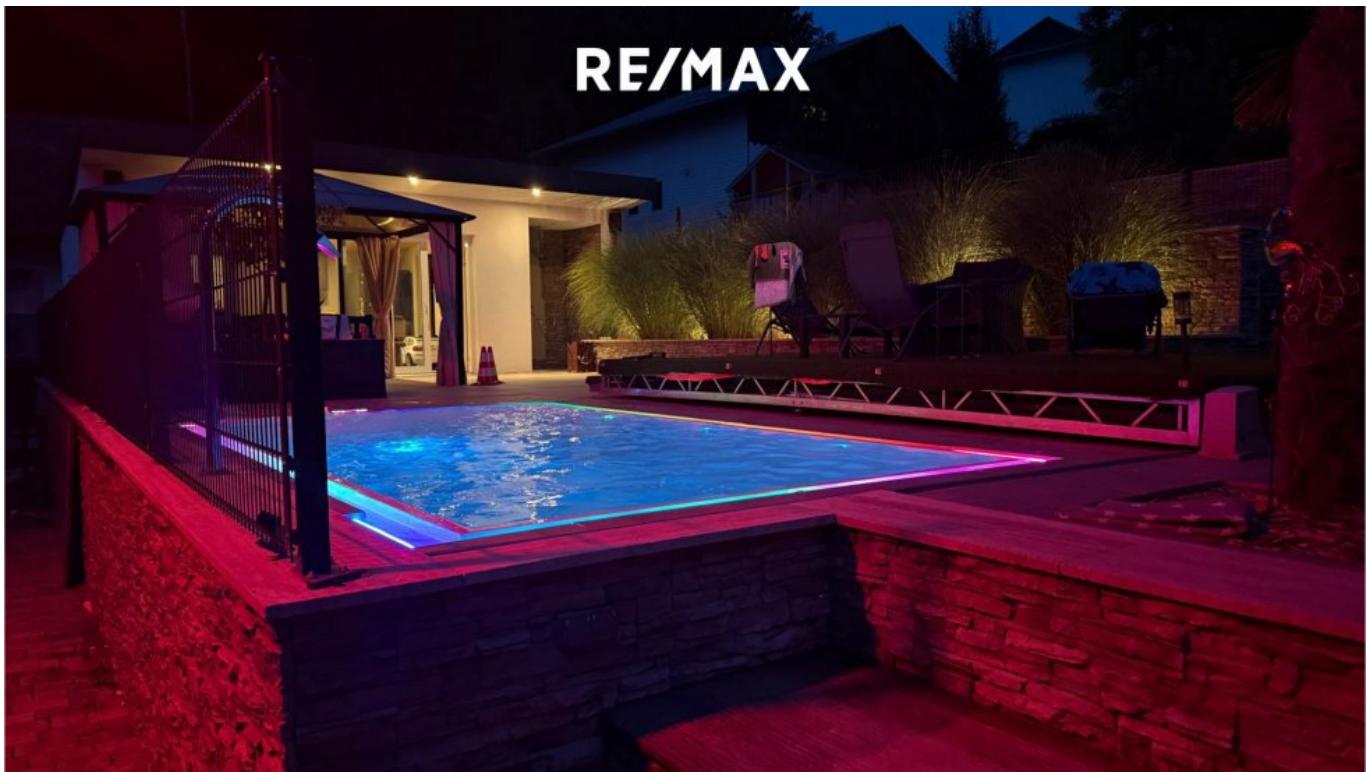


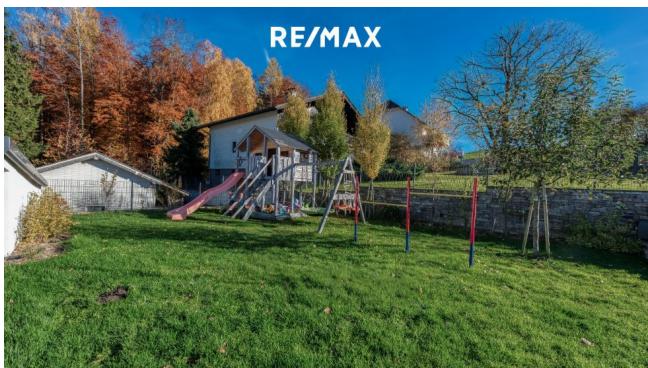
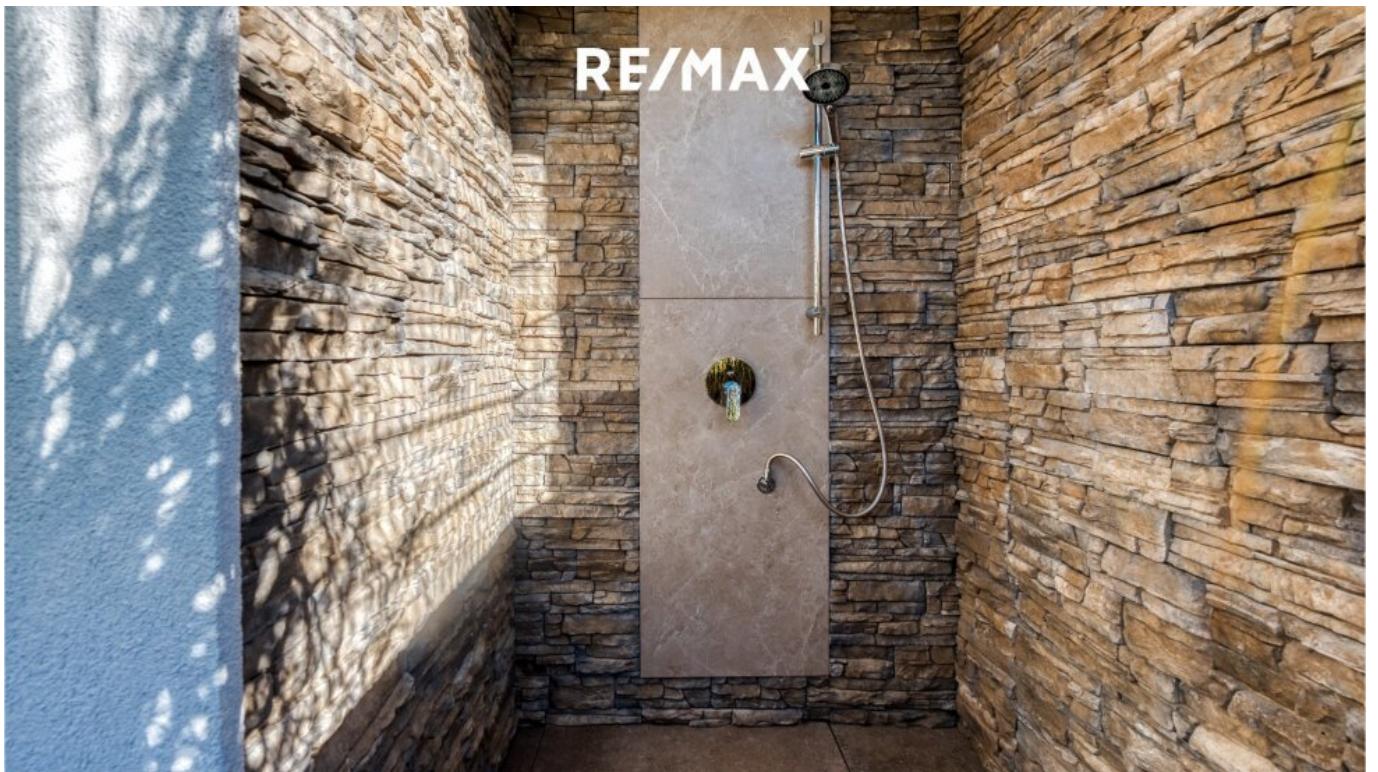
**RE/MAX**



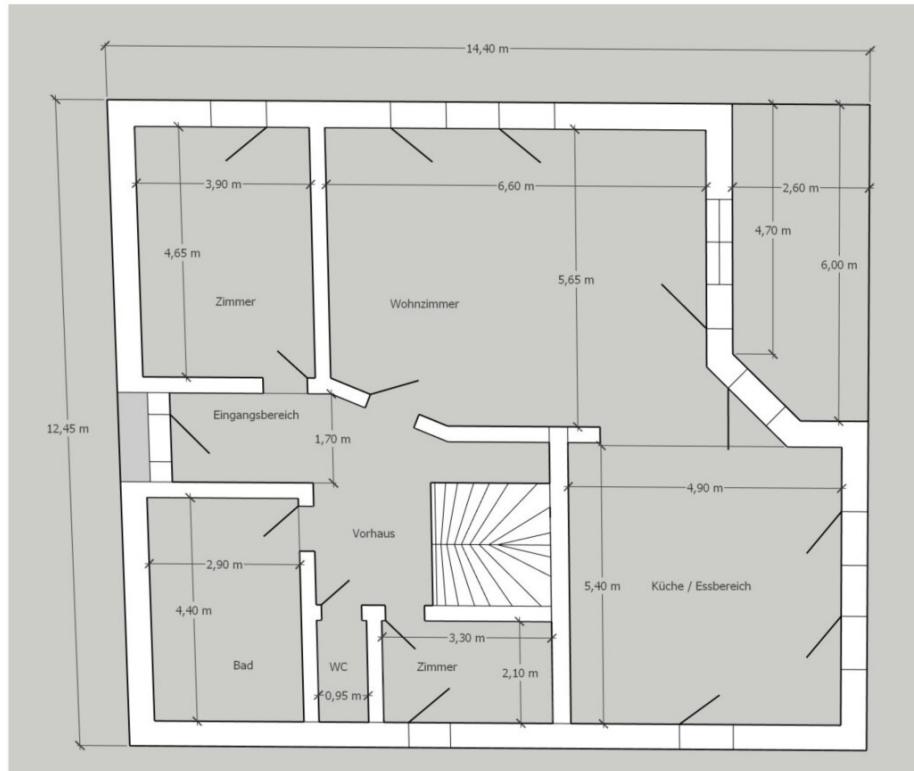




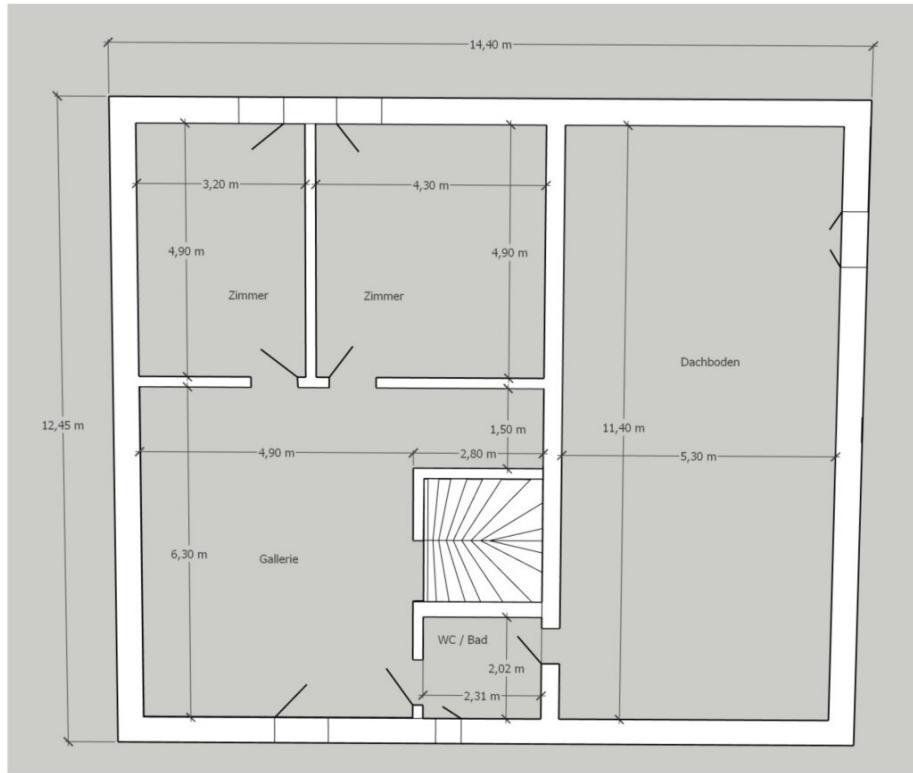




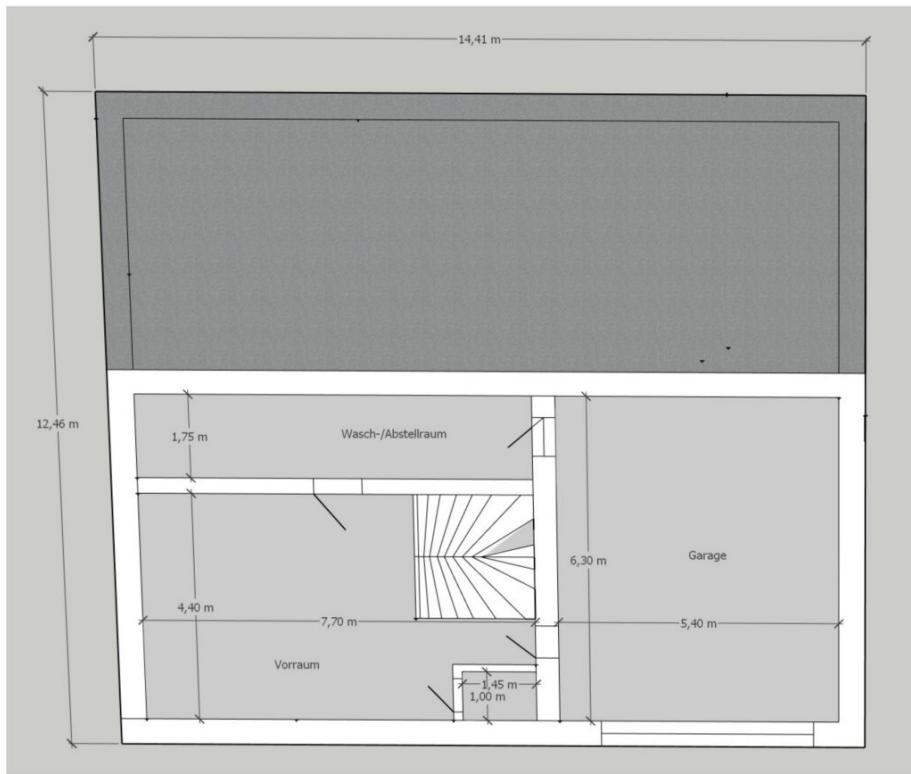
# Erdgeschoss



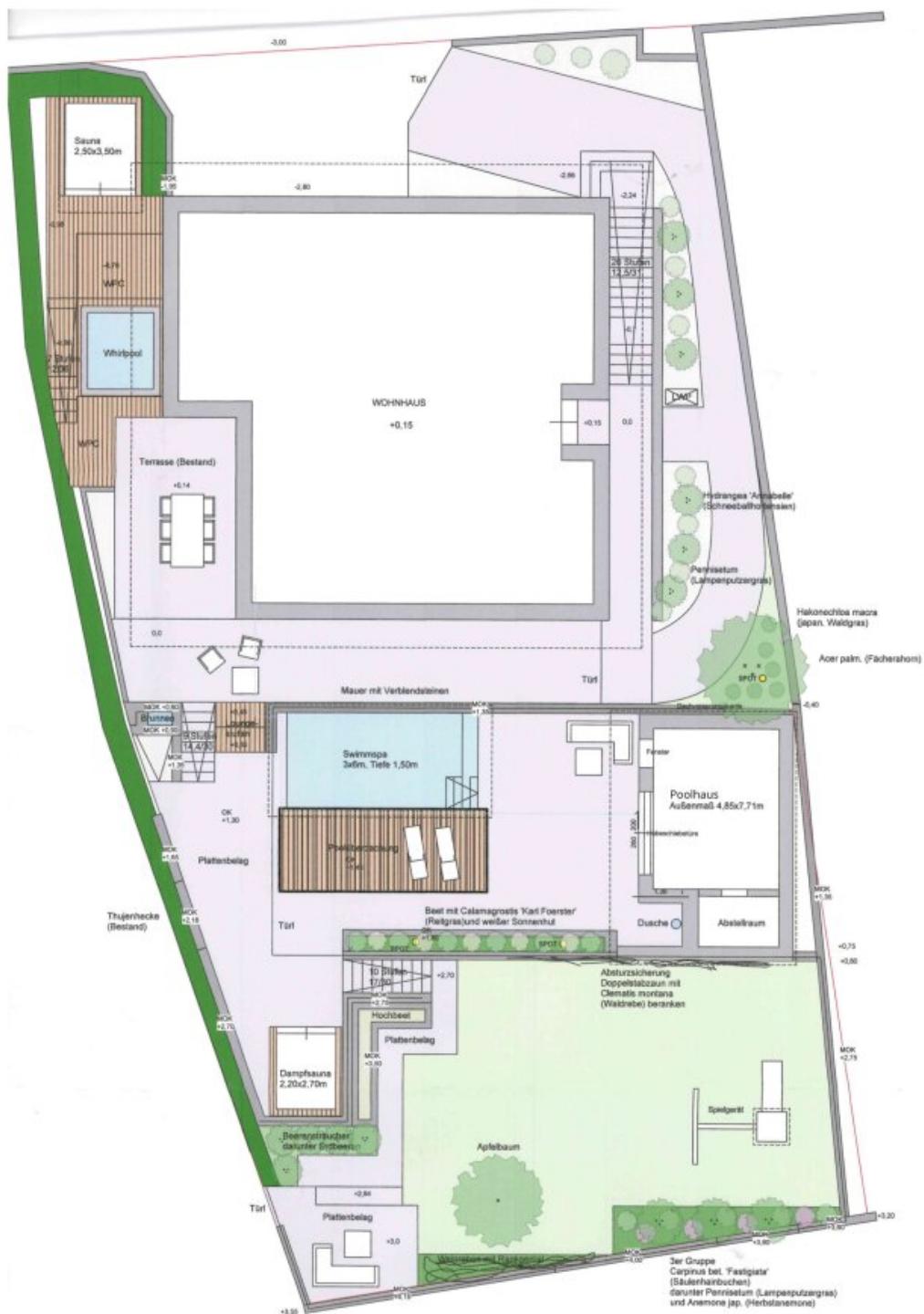
## Dachgeschoss



# Keller



# Gartenplan







# Objektbeschreibung

Top Lage, - tolles Haus mit großzügigem Wellnessbereich

Dieses gepflegte Einfamilienhaus vereint Ruhe, Sonne und Komfort in idealer Lage – direkt neben dem Wald und trotzdem zentral.

Mit rund 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 808 m<sup>2</sup> Grundstück bietet das Haus (Fertigstellung 2010) ein modernes, offenes Wohngefühl, sonnige Räume und einen hochwertigen Außenbereich.

Das Gebäude wurde seit der Fertigstellung laufend erweitert, modernisiert und liebevoll gepflegt.

Innenbereich:

- Offener Wohn- und Essbereich (ca. 65 m<sup>2</sup>) mit Kaminofen und direktem Gartenzugang
- 4 weitere Zimmer + offene Galerie im Obergeschoss
- Erdgeschoss-Zimmer flexibel als Büro, Garderobe oder Gästezimmer nutzbar
- Badezimmer (Badewanne mit Licht- & Luftfunktion, Dusche extra)
- Separates WC im Erdgeschoss, WC im Obergeschoss (für Dusche alles vorbereitet)
- Beheizter Keller mit Waschraum, Speise, großer Raum, Warmwasserbecken & direktem Zugang zur Doppelgarage mit 30 m<sup>2</sup> (Platz für 2 Autos)
- Dachboden als zusätzlicher Stauraum
- Fußbodenheizung, Luftwärmepumpe und Kaminofen – energieeffizient & gemütlich.

Außenbereich:

- Beheizbarer Swim - Spa mit Gegenstromanlage – ideal zum Schwimmen & Entspannen
- Designer-Whirlpool mit Überlauf und Blick in den Garten
- Außendusche mit Warmwasseranschluss beim Poolbereich
- Finnische Sauna & Dampfsauna im Wellnessbereich

- Gemauertes Partyhaus mit voll ausgestatteter Küche, Fernseher, Side-by-Side-Kühlschränken & Gefrierschrank, dazu eine eigene beschattete Terrasse.
- Zwei große gemauerte Garten-Läden mit Schiebetüre, zum Verstauen von Zubehör, daneben Platz für Griller
- Mehrere Sitz- & Rückzugsbereiche – Sonne & Schatten den ganzen Tag
- Integrierte Lichtanlage & Musiksystem im Garten
- Eigener Wasserbrunnen (Trinkwasserqualität) + Gartenbrunnen zur Bewässerung
- Hochwertige Steinmauer, großformatige Gartenfliesen, gepflegte Hochbeete & absolute Privatsphäre

## Lage

Einmalige Kombination aus Ruhe, Natur und Zentralität – das Haus liegt direkt neben dem Wald, ideal zum Spazieren, Entspannen und Erholen.

Auf der anderen Seite eröffnet sich der Blick über weitläufige Felder und in Richtung Stadt.

Trotz der ruhigen Lage sind Schulen, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten und Bahnhof in wenigen Minuten erreichbar.

Sonne den ganzen Tag inklusive.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <2.500m  
Apotheke <2.500m  
Krankenhaus <4.000m

### Kinder & Schulen

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <2.000m

Polizei <2.500m

Post <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap