

## **Attraktives Einfamilienhaus mit Terrasse, Balkon & Pool in Altheim.**



**Objektnummer: 1224**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4950 Altheim
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	136,00 m²
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	460,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 78,80 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,21
<b>Kaufpreis:</b>	379.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	80,00 €
<b>Heizkosten:</b>	128,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**David Schnallinger**

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH

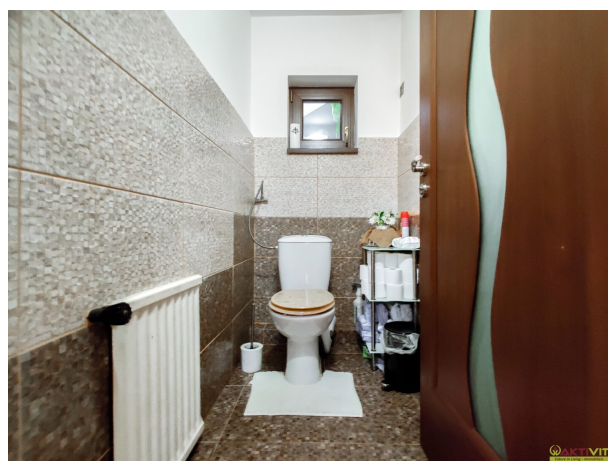




























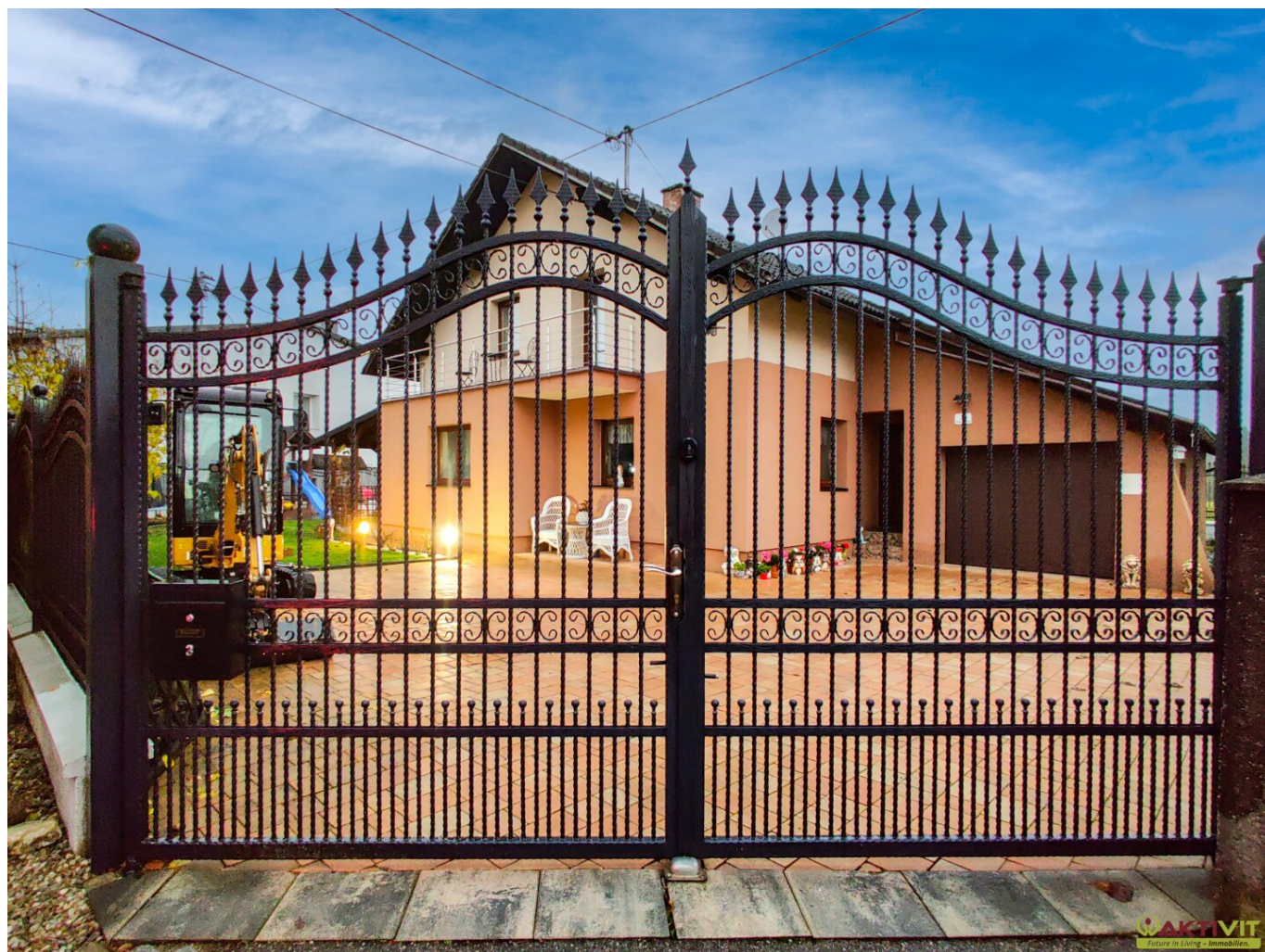






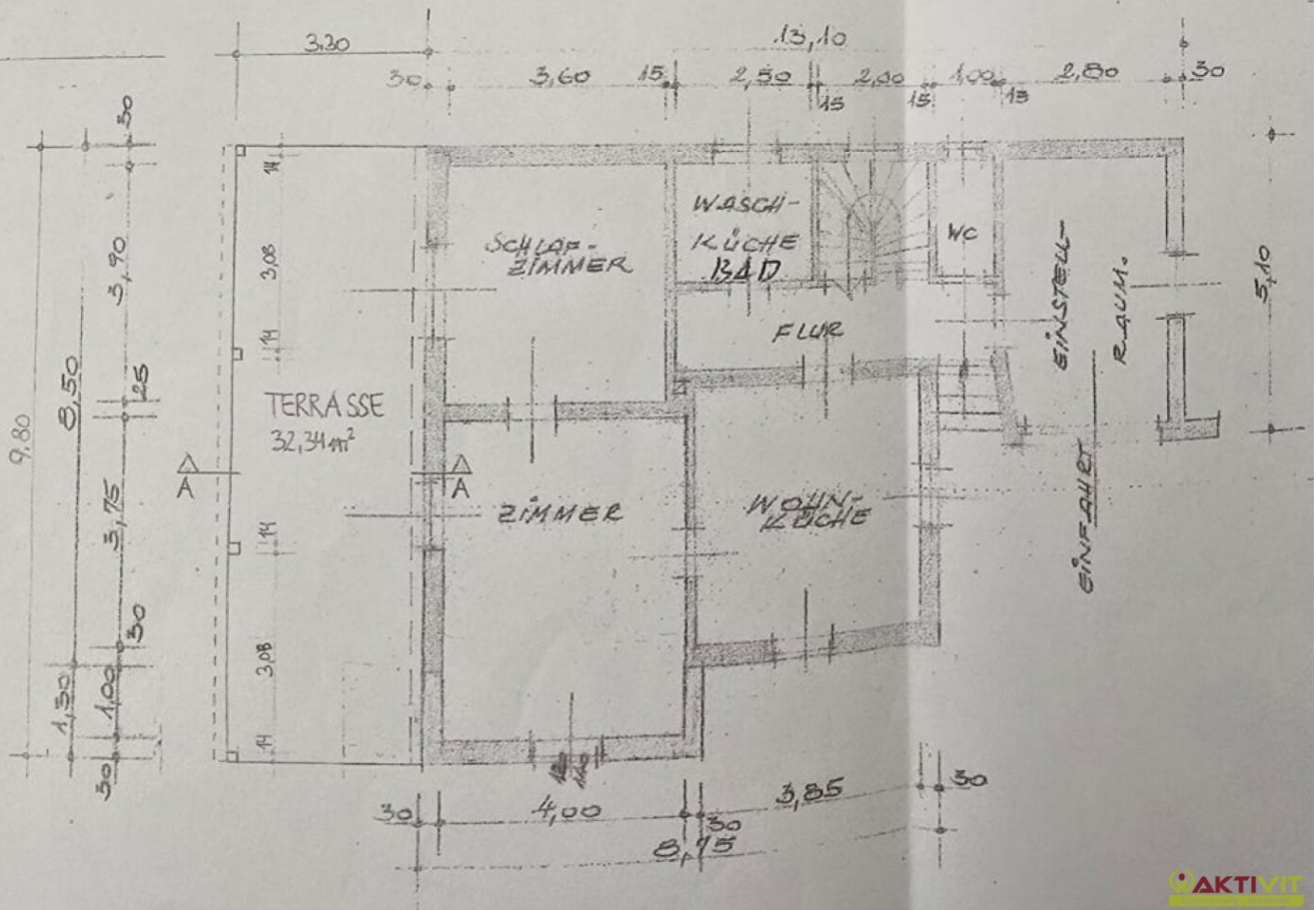








EDGE SCLOSS:





## Objektbeschreibung

Das gepflegte Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen Wohngegend von Altheim – und trotzdem sind Sie in wenigen Gehminuten mitten im Zentrum. Genau diese seltene Kombination aus Privatsphäre, Top-Infrastruktur und hochwertigem Gesamtpaket macht diese Immobilie so besonders. Auf rund 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 5,5 Zimmer, genießen Sie ein Zuhause mit spürbar viel Platz, großzügigen Außenflächen und einem Swimmingpool – ideal für alle, die nicht nur wohnen, sondern wirklich leben möchten.

### DIE VORTEILE DIESES HAUSES AUF EINEN BLICK:

- Ruhige, begehrte Wohnlage in Altheim – Zentrum fußläufig erreichbar
- Nur ca. 15 Autominuten nach Braunau am Inn
- 5,5 Zimmer auf ca. 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche – perfekt für Familien & Homeoffice
- Großzügige Freiflächen: ca. 32 m<sup>2</sup> Terrasse, ca. 8 m<sup>2</sup> Balkon
- Gepflegter Garten mit Swimmingpool – Ihre private Sommer-Oase
- Hochwertige Einfriedung + eigener Brunnen
- Teilweise überdachte Terrasse als Wintergarten nutzbar
- Garage und 2 Außenstellplätze – ein echtes Plus im Alltag
- Teilunterkellert – zusätzliche Nutz- und Staufläche
- Sehr gepflegter Zustand – umfassend saniert 2017–2021
- 580 m<sup>2</sup> Grund

### DAS HAUS

Das Wohnhaus erstreckt sich über mehrere Ebenen und bietet mit ca. 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 5,5 Zimmern eine Raumaufteilung, die im Alltag einfach funktioniert: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, zwei Bäder, zwei WCs sowie praktische Nebenräume wie Abstellfläche sind ideal aufeinander abgestimmt.

Ein echtes Highlight ist der direkte Übergang nach draußen: Die ca. 32 m<sup>2</sup> große Terrasse und



der ca. 8 m<sup>2</sup> große Balkon erweitern den Wohnraum spürbar. Ein Teil der Terrasse ist überdacht und kann als Wintergarten genutzt werden – ein geschützter Lieblingsplatz, der nicht nur im Sommer, sondern auch in der Übergangszeit begeistert. Der Garten ist gepflegt, angenehm privat und wird durch den Swimmingpool zur persönlichen Wohlfühlzone.

Eine Garage sowie mehrere Stellplätze auf dem Grundstück runden das Angebot ab. Zusätzlich steht ein Kellerbereich als praktische Nutzfläche zur Verfügung.

## **ZUSTAND UND AUSSTATTUNG.**

Das Haus wurde 1974 in Massivbauweise errichtet und laufend gepflegt. Besonders wertvoll: Zwischen 2017 und 2021 wurden umfassende Sanierungen durchgeführt. In diesem Zeitraum wurde das Haus vollständig isoliert, Strom- und Wasserleitungen wurden erneuert, der Garten mit einem hochwertigen Zaun eingefriedet und ein eigener Brunnen geschlagen. Das Ergebnis ist ein rundum sehr gepflegter Eindruck – hier spürt man, dass laufend investiert wurde.

Die Ausstattung umfasst Fliesen- und Laminatböden, eine Einbauküche sowie eingerichtete Badezimmer mit Fenster, Dusche und Badewanne. Beheizt wird das Haus über eine zentrale Fernwärmeversorgung. Kabel-/Sat-TV und der Gartenpool ergänzen das Gesamtpaket.

## **DIE LIEGENSCHAFT**

Das Grundstück ist voll erschlossen und verfügt über eine befestigte Straßenzufahrt. Insgesamt umfasst es 580 m<sup>2</sup>, davon sind ca. 120 m<sup>2</sup> verbaut. Die verbleibende Fläche bietet genau das, was man selten findet: ausreichend Platz für Garten, Pool und Parkmöglichkeiten – ohne unnötigen Pflegeaufwand.

Wenn Sie ein Zuhause suchen, das Lage, Substanz, Komfort und Lifestyle in einem bietet, dann ist dieses Haus nicht „eine Option“ – sondern sehr wahrscheinlich **die richtige Entscheidung**.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

David Schnallinger

[+43 664 468 54 64](tel:+436644685464)

[d.schnallinger@aktivit.org](mailto:d.schnallinger@aktivit.org)



Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Erteilen Sie uns ihren Suchauftrag und profitieren Sie von vielen Vorteilen und exklusiven Angeboten!**

Ganz einfach und kostenlos unter: [Jetzt Suchauftrag eingeben.](#)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap