

## **GENIALE RUHE-LAGE im Grünen in 4542 Nußbach**



Drohnenbild (bearbeitet)

**Objektnummer: 7879/303**

**Eine Immobilie von Sueno Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4542 Nußbach
<b>Baujahr:</b>	1977
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	223,36 m²
<b>Nutzfläche:</b>	346,52 m²
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	123,16 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 68,10 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,45
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

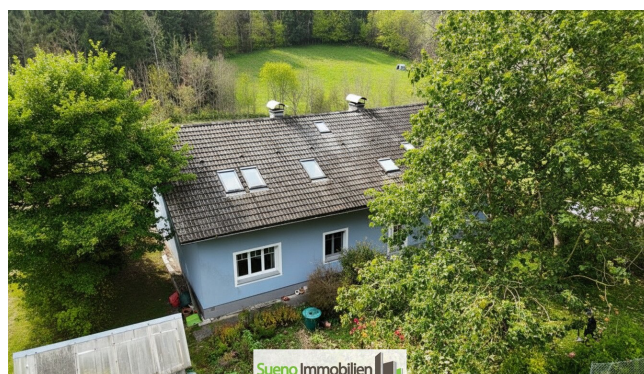
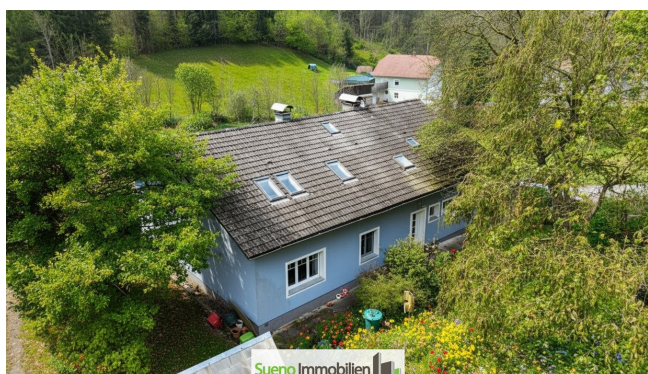
## Ihr Ansprechpartner



**Gerald Mayr**

Sueno Immobilien GmbH  
Keplerstraße 4  
4560 Kirchdorf an der Krems

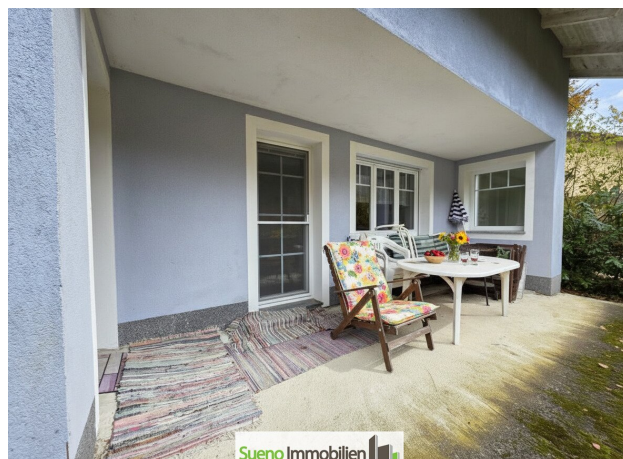
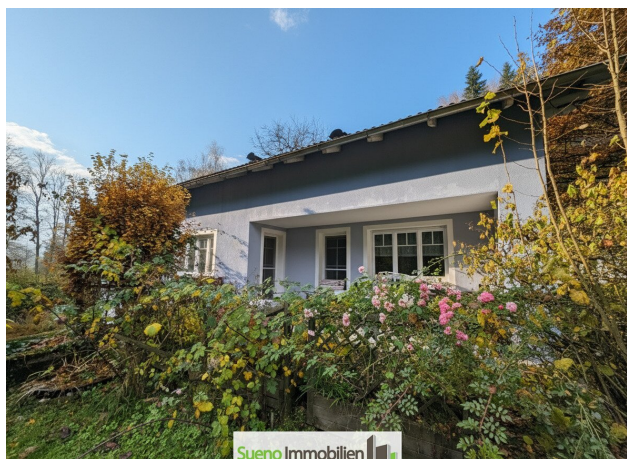
















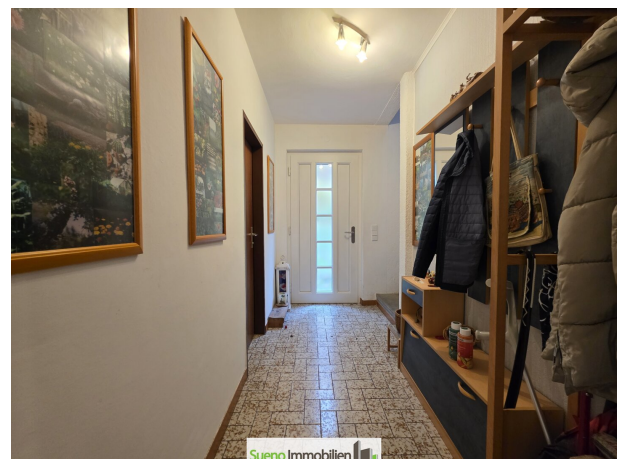
**Sueno Immobilien** 

...wir erfüllen Wohnträume

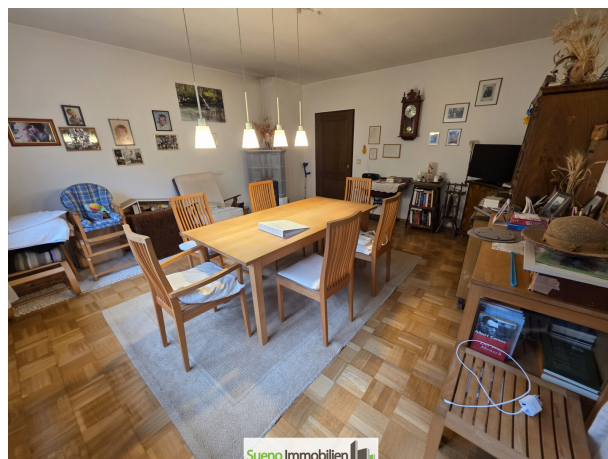
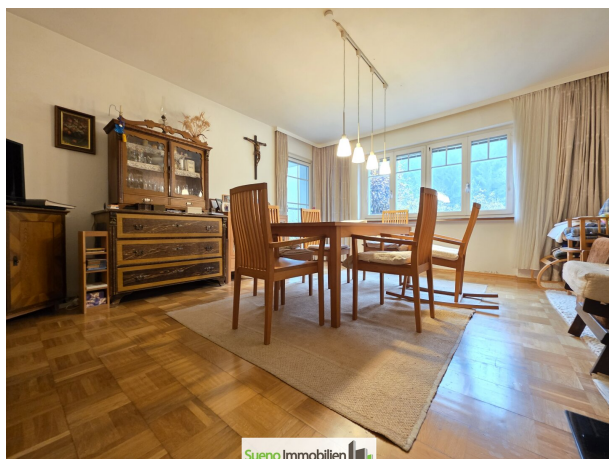


Wir sind Ihr kompetenter Ansprechpartner für alle Immobilien-Bereiche:  
**Makler, Hausverwalter, Bauträger, Immobilienrehändler  
 und Gerichtssachverständiger für Immobilien-Bewertung**

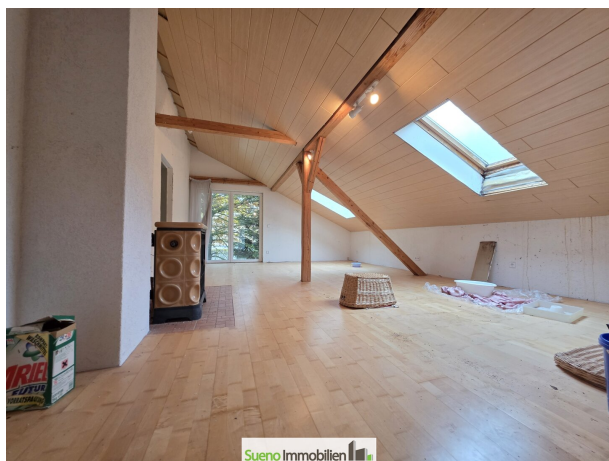
✉ [info@sueno.at](mailto:info@sueno.at)  [www.sueno.at](http://www.sueno.at)

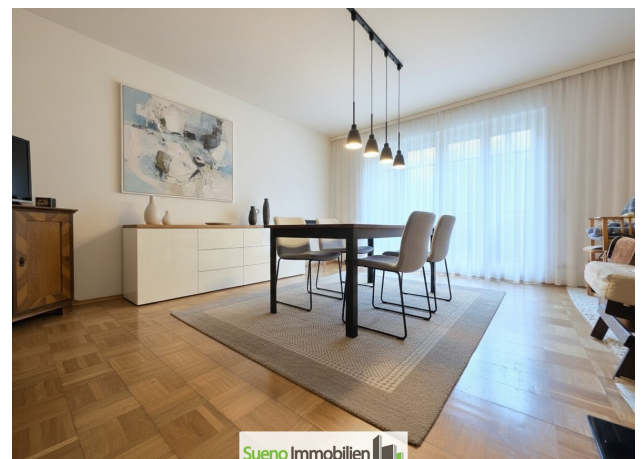




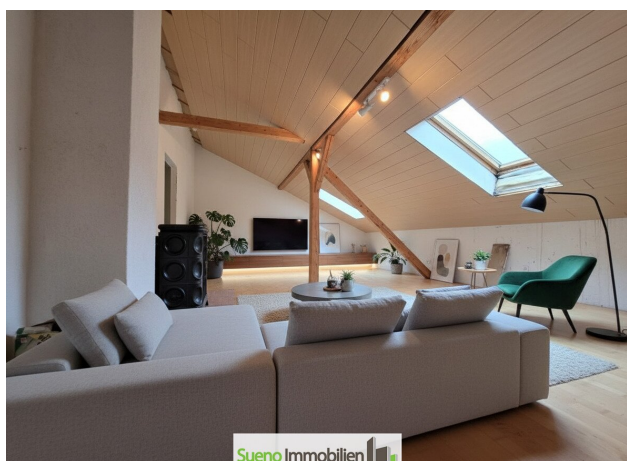














## Objektbeschreibung

**GENIALE RUHELAGE** umgeben von Wald und Wiesen in 4542 Nußbach, zwischen Kremsmünster und Kirchdorf.

**Ausführliches Bild- und Planmaterial erhalten Sie im Expose per Download von der SUENO-Website - vielen Dank!**

Die Key-Facts dieser wunderbaren Lage im Grünen:

- Sensationelle Grün-und Ruhelage
- 3 Etagen: Keller, Wohnetage, Dachgeschoss
- Die beiden Wohneinheiten wären trennbar
- Keller mit Garage
- Wohnhaus wurde stetig saniert wie Fassade, Fenster
- Keine automatische Heizung vorhanden - Einbau problemlos möglich
- Einzelöfen vorhanden
- Schöne defacto uneinsehbare Terrasse
- Ideal für Garten-Liebhaber
- Dachboden isoliert
- Fläche Keller: 123,16m<sup>2</sup>



- Fläche Erdgeschoss: 123,16m<sup>2</sup>
- Fläche Dachgeschoss: 100,20m<sup>2</sup>
- und viele weitere Pluspunkte...

Ein Bild sagt mehr als 1000 Worte. Ein tolles Haus mit defacto uneinsehbarer Terrasse!

Die letzten 3 Bilder sind Einrichtungs-Beispiele und entsprechen nicht dem derzeitigen Aussehen der Räumlichkeiten!

Für eine Live-Besichtigung stehen wir nach Terminvereinbarung gerne zur Verfügung.

**SUENO Immobilien... wir erfüllen Wohnträume! [www.sueno.at](http://www.sueno.at)**

Ansprechperson: Gerald Mayr - [info@sueno.at](mailto:info@sueno.at)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <4.000m  
Klinik <8.000m  
Krankenhaus <7.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <4.000m  
Einkaufszentrum <9.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.500m



Polizei <7.500m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap