

**RESERVIERT! Absolut gepflegtes Zuhause in Paschings
Toplage, viel Platz, Potenzial und echte Lebensqualität**



Haus Pasching

Objektnummer: 641

Eine Immobilie von Herz-ImmoAgentur GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

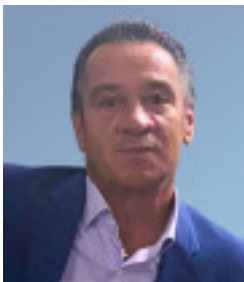
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4061 Pasching
Baujahr:	1975
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Nutzfläche:	205,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	566,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 265,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,62
Kaufpreis:	459.000,00 €
Betriebskosten:	161,30 €
Infos zu Preis:	

Preis Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner





IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT ★ DIE LÖSUNG FÜR IHR EIGENHEIM

**WIR VERKAUFEN IMMOBILIEN
WENN SIE WOLLEN, AUCH IHRE**

TIPPGEBERPROVISION GARANTIERT

Michael Tüchler, MBA MPA
☎ 0664 - 355 86 22

immoagentur
Immobilien und mehr

Herz ImmoAgentur GmbH
www.herz-immoagentur.at

IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT

AUSGEZEICHNET
TOP
UNTERNEHMEN
EMPFOHLEN

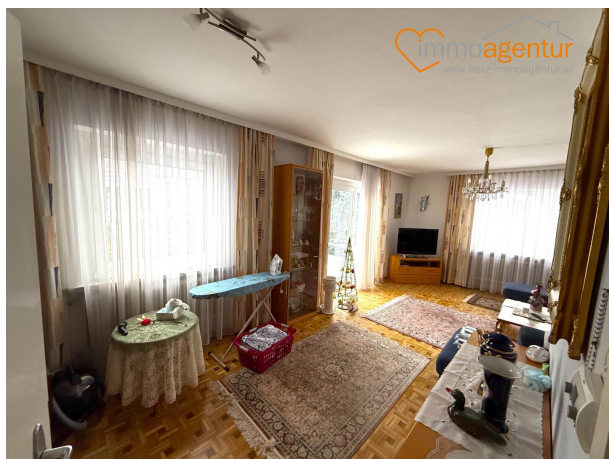
immoagentur
www.herz-immoagentur.at

IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT ★ DIE LÖSUNG FÜR IHR EIGENHEIM

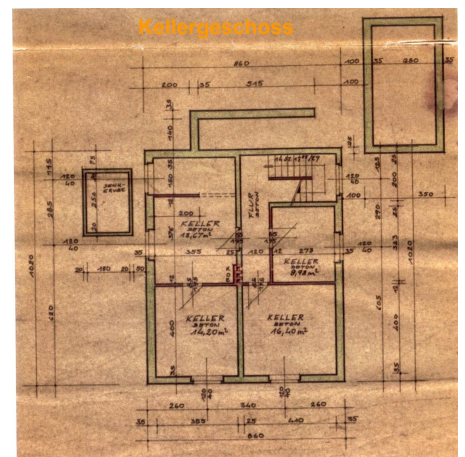
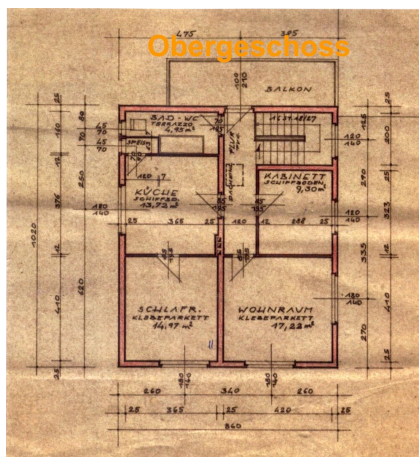
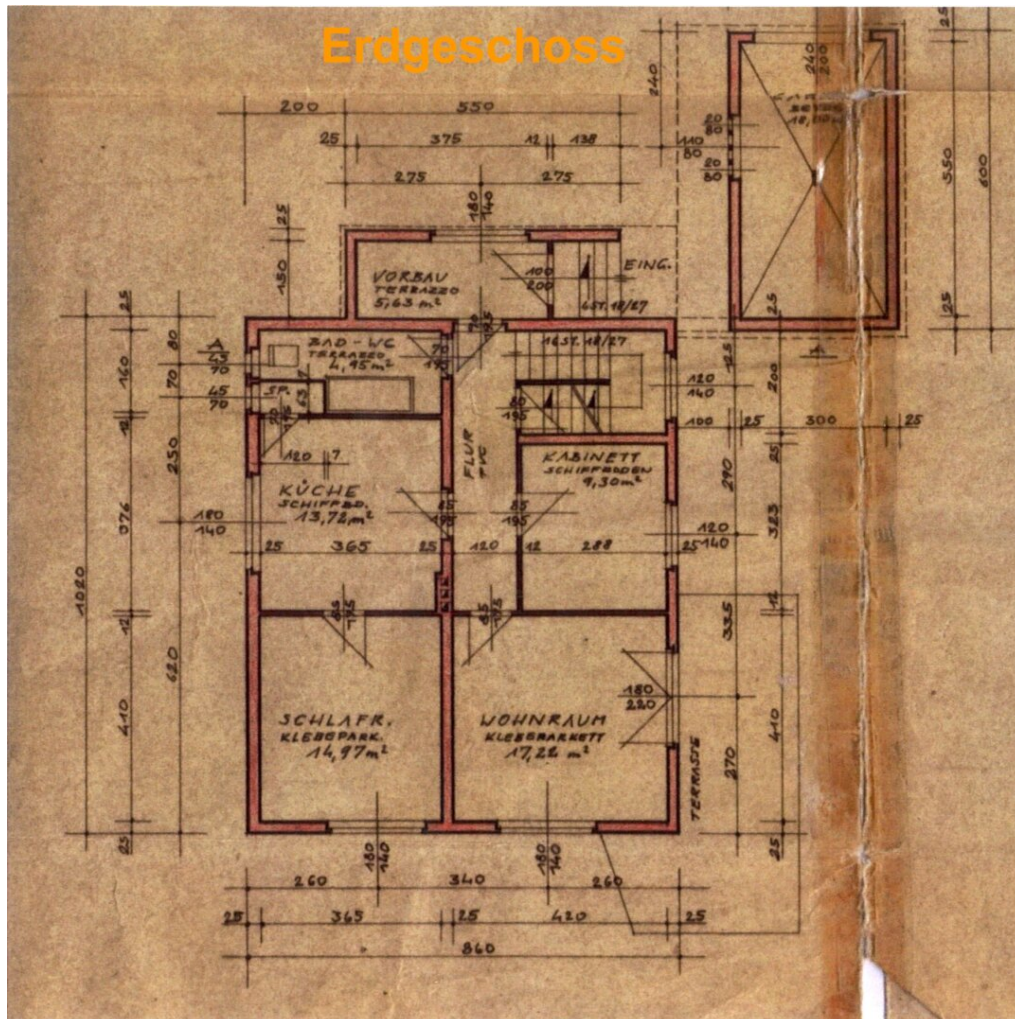












Raumaufteilung, Nutzfläche und Zubehör

Einfamilienhaus

KG

Keller	18,67 m²
Keller	8,98 m²
Keller	16,40 m²
Keller	14,20 m²
Flur	6,58 m²
Summe	64,83 m²

EG

Bad/WC	4,95 m²
Flur	6,58 m²
Kabinett	9,30 m²
Wohnraum	17,22 m²
Schlafraum	14,97 m²
Küche	13,72 m²
Speis	0,44 m²
Vorbau	5,63 m²
Summe	72,81 m²

Garage	18,00 m²
--------	----------

OG

Bad/WC	4,95 m²
Flur	6,58 m²
Kabinett	9,30 m²
Wohnraum	17,22 m²
Schlafraum	14,97 m²
Küche	13,72 m²
Speis	0,44 m²
Summe	67,18 m²

Im OG ist zusätzlich noch ein großer Balkon vorhanden
Großzügiger Dachboden / Boden gedämmt, viel Staufläche



Die Herz-Immoagentur GmbH, ein unabhängiges Immobilienunternehmen, welches sich ausschließlich auf den Verkauf, die Vermietung und das Leasing von Immobilien spezialisiert hat. Wir sind Ihr Partner für alle Fragen rund um das Thema Immobilien. Unser Ziel ist, Ihre Immobilienverhältnisse zu erleichtern und Sie bei der Suche nach der richtigen Immobilie zu unterstützen. Wir bieten Ihnen eine professionelle Beratung und Unterstützung bei der Kauf- oder Mietentscheidung. Wir helfen Ihnen bei der Finanzierung und bei der Abwicklung des Kauf- oder Mietvorgangs. Wir sind Ihr Partner für alle Fragen rund um das Thema Immobilien.

Kontaktieren Sie uns! Erklären Sie uns Ihre Situation und wir helfen Ihnen bei der Suche nach der richtigen Immobilie. Wir bieten Ihnen eine professionelle Beratung und Unterstützung bei der Kauf- oder Mietentscheidung. Wir helfen Ihnen bei der Finanzierung und bei der Abwicklung des Kauf- oder Mietvorgangs. Wir sind Ihr Partner für alle Fragen rund um das Thema Immobilien.

SCHWIERIG IST SIEBER, EMPFEHLEN IST GOLD. Das ist unsere Philosophie. Wir helfen Ihnen bei der Suche nach der richtigen Immobilie. Wir bieten Ihnen eine professionelle Beratung und Unterstützung bei der Kauf- oder Mietentscheidung. Wir helfen Ihnen bei der Finanzierung und bei der Abwicklung des Kauf- oder Mietvorgangs. Wir sind Ihr Partner für alle Fragen rund um das Thema Immobilien.




Niederschrift
zur Erteilung der Bewohnungs- und Benützungsbewilligung

aufgenommen vom

Stadtamt
Marktgemeindeamt
Gemeindeamt

Pasching

am 19. Juni 1975



4061 Pasching, Türkenstraße 9

hat die Vollendung des Baues 12.2.1975

Wohnhaus mit Garage

in 4061 Pasching, Türkenstraße 9

auf Grundstück Nr. 1812/23, EZ. 1292, der Katastralgemeinde Pasching

angezeigt und gleichzeitig um die Erteilung der Bewohnungs- und Benützungsbewilligung angesucht.

Die heute unter Leitung des Bgm. Hofr. Dr. G. BÖHM

im Beisein des Gemeindevorstandes, Herrn Dr. ----

und des Sachverständigen im Baufach, Herrn Ing. Josef HOFKO
Schriftführer Inge STADLER

des Bauherrn und des Bauführers

Türkenstraße 9 an Ort und Stelle vorgenommene Überprüfung hat ergeben, daß der Bau plangemäß und entsprechend den Bestimmungen der Bauordnung für Oberösterreich i. d. g. F. ausgeführt wurde. Gegen die bewilligungsgemäße Benützung des Baues besteht unter folgenden Auflagen kein Anstand:

- 1.) Die Anhaltestange bei der Kellerstiege ist anzubringen, ebenso beim östlichen Hauseingang. (Eine provisorische Absicherung ist sofort anzubringen)
- 2.) Ein Wasserabweisender Anstrich ist bis auf eine Höhe von 1,30m in der Waschküche anzubringen.
- 3.) Die Tafel Rauchen und Hantieren mit offenen Licht verboten ist in der Garage anzubringen.
- 4.) In der Garage ist der bestehende Ölfang mit einem Blechgefäß zu versehen.
- 5.) Die Dachbodentreppe ist im Dachbodenraum innen mit Blech zu verkleiden, ebenso die Stiege zum Dachbodenraum.

**IHR
IMMOBILIEN-
MAKLER
VOR ORT**

Raumaufteilung, Nutzfläche und Zubehör

Einfamilienhaus



KG

Keller	18,67 m ²
Keller	8,98 m ²
Keller	16,40 m ²
Keller	14,20 m ²
Flur	6,58 m ²
Summe	64,83 m²

EG

Bad/WC	4,95 m ²
Flur	6,58 m ²
Kabinett	9,30 m ²
Wohnraum	17,22 m ²
Schlafrum	14,97 m ²
Küche	13,72 m ²
Speis	0,44 m ²
Vorbau	5,63 m ²
Summe	72,81 m²

Garage	18,00 m ²
--------	----------------------

OG

Bad/WC	4,95 m ²
Flur	6,58 m ²
Kabinett	9,30 m ²
Wohnraum	17,22 m ²
Schlafrum	14,97 m ²
Küche	13,72 m ²
Speis	0,44 m ²
Summe	67,18 m²

Im OG ist zusätzlich noch ein großer Balkon vorhanden
Großzügiger Dachboden / Boden gedämmt, viel Staufläche

ENTWURF
 FÜR ERRICHTUNG EINES VONHAUSES FÜR
 MARIA FRANZ BRUNNEN
 AUF PARZELLE NUMMER 141/82 KATASTRALGEMEINSCHAFT PASCHING
 GEMEINSCHAFT PASCHING, 3857 KANALSTASSE NUMMER 141/82

LAGEPLAN

KARACENSCHNITT

M A S Z S T A B 1 : 100

M : 1 : 000



WESTANSICHT



OSTANSICHT



SÜDANSICHT



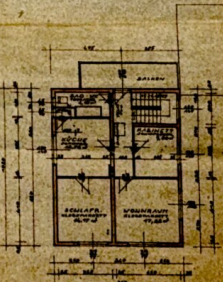
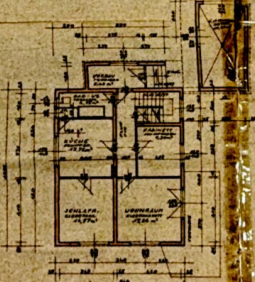
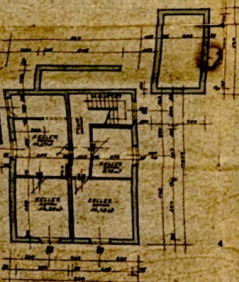
NORDANSICHT

KELLER

ERDGESCHOSS

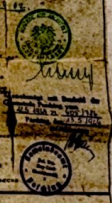
OBERGESCHOSS

SCHNITT A-A

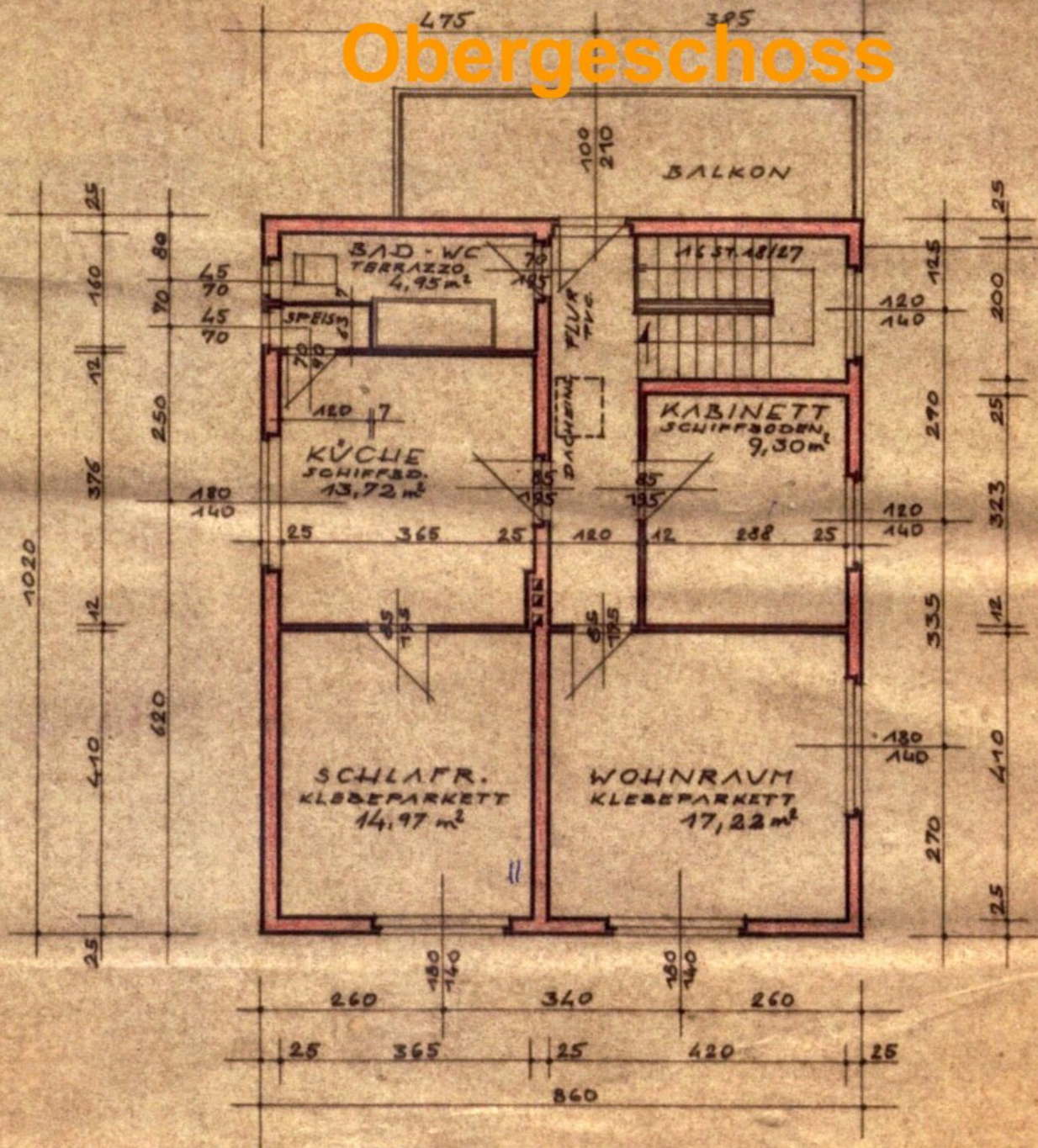


BAYERN

BAUFÜHRER



Obergeschoss



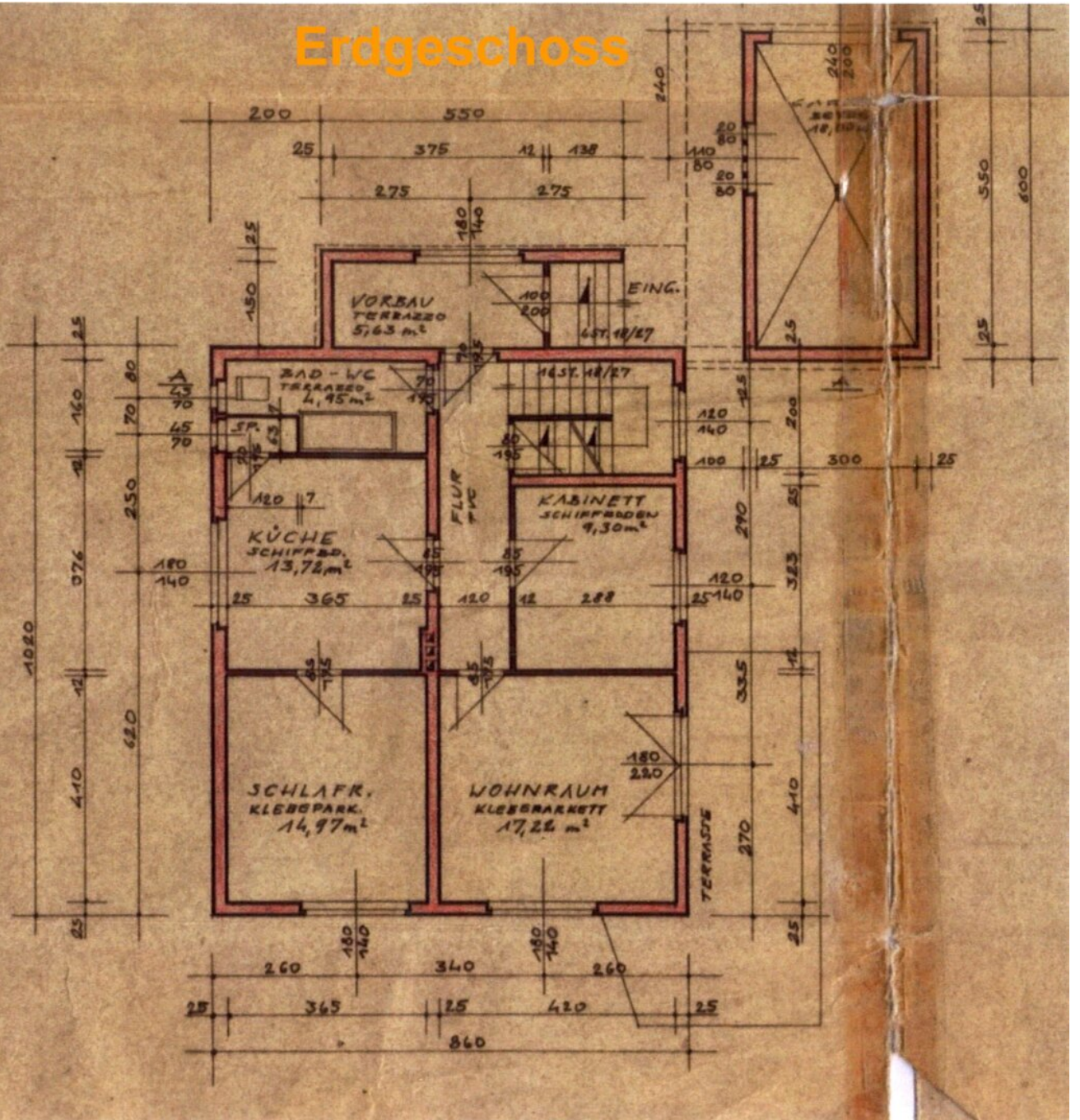
Kellergeschoss

The floor plan shows a basement layout with the following rooms and dimensions:

- SINK-KRUSE:** Located at the top left, with dimensions 120 x 75.
- KELLER BETON 18,67m²:** Located in the top center, with dimensions 376 x 150.
- FLUR BETON:** Located in the top right, with dimensions 14,31 x 17,95/27.
- KELLER BETON 9,98m²:** Located in the middle right, with dimensions 120 x 273.
- KELLER BETON 14,20m²:** Located in the bottom left, with dimensions 400 x 35.
- KELLER BETON 16,40m²:** Located in the bottom right, with dimensions 400 x 35.

The plan includes various wall thicknesses (e.g., 120, 100, 35) and overall dimensions (e.g., 860, 1020, 515). A central corridor is labeled 'EOK'.

Erdgeschoss



Niederschrift zur Erteilung der Bewohnungs- und Benützungsbewilligung

aufgenommen vom

Stadtamt
Marktgemeindeamt Pasching
Gemeindeamt

am 19. Juni 1975



4061 Pasching, Türkenstraße 9

hat die Vollendung des Baues 12.2.1975

Wohnhaus mit Garagē

in 4061 Pasching, Türkenstraße 9

auf Grundstück Nr. 1812/23, EZ. 1292, der Katastralgemeinde
Pasching

angezeigt und gleichzeitig um die Erteilung der Bewohnungs- und Benützungsbewilligung angesucht.

Die heute unter Leitung des Bgm. Hofr. Dr. G. BÖHM

im Beisein des Gemeindecartes, Herrn Dr. ----

und des Sachverständigen im Baufach, Herrn Ing. Josef HOFKO
Schriftführer Inge STADLER

des Bauherrn und des Bauführers

Türkenstraße 9 an Ort und Stelle vorgenommene Überprüfung hat ergeben, daß der Bau plangemäß und entsprechend den Bestimmungen der Bauordnung für Oberösterreich i. d. g. F. ausgeführt wurde. Gegen die bewilligungsgemäße Benützung des Baues besteht unter folgenden Auflagen kein Anstand:

- 1.) Die Anhaltetange bei der Kellerstiege ist anzubringen, ebenso beim östlichen Hauseingang. (Eine provisorische Absicherung ist sofort anzubringen)
- 2.) Ein Wasserabweisender Anstrich ist bis auf eine Höhe von 1,30m in der Waschküche anzubringen.
- 3.) Die Tafel Rauchen und Hantieren mit offenen Licht verboten ist in der Garage anzubringen.
- 4.) In der Garage ist der bestehende Ölfang mit einem Blechgefäß zu versehen.
- 5.) Die Dachbodentreppe ist im Dachbodenraum innen mit Blech zu verkleiden ebenso die Stiegeflucht zum Dachboden.

Objektbeschreibung

RESERVIERT!

Absolut gepflegtes Zuhause in Paschings Toplage, viel Platz, Potenzial und echte Lebensqualität

Dieses gepflegte Zuhause in absoluter Paschinger Bestlage vereint genau das, was heute so selten geworden ist, eine ruhige, sonnige Wohnumgebung, ein großzügiges Grundstück mit viel Privatsphäre und eine solide Substanz, auf der sich echte Lebensqualität entfalten kann. Die Liegenschaft liegt in einem gewachsenen, äußerst gepflegten Siedlungsgebiet und hervorragend angebunden. Ein Ort, an dem Alltag und Wohlgefühl mühelos miteinander verschmelzen. Dieses Raumwunder beeindruckt durch seine sehr gute Bausubstanz, vollunterkellert und absolut trocken, damit bietet es nicht nur wertvolle Zusatzflächen, sondern auch langfristig sichere Reserve und Lagermöglichkeiten. In den Wohnbereichen erwartet Sie eine angenehme Raumhöhe von rund **2,6 m**, die ein luftiges und großzügiges Wohngefühl schafft. Anschluss an das öffentliche Ortswasser und Kanalnetz ist selbstverständlich, zusätzlich steht ein eigener Brunnen für Brauchwasser zur Verfügung, ein Vorteil, der Betriebskosten reduziert und gerade bei der Gartenpflege enorme Freiheit schenkt. Für Wärme sorgt die bestehende Gasheizung, ergänzt durch die Option, den vorhandenen Festbrennstoffkessel zu aktivieren. Diese Kombination bietet Flexibilität und Sicherheit, die in heutigen Energiezeiten besonders geschätzt wird.

Dieses Raumwunder verfügt über insgesamt ca. 205 m² Nutzfläche und Raumhöhe 2,60 m, verteilt auf:

- EG 73 m² 3 Zimmer, geräumige Küche Bad, WC, Flur, Schmutzschleuse (Vorbau)
- OG 67 m² Küche, Speis, 3 Zimmer, Flur, Bad/ WC und einen großen Balkon mit Blick ins Grüne
- **Keller** 65 m² Hobbyraum, Lager, Haustechnik, insges. 4 Räume plus Flur
- Freistehende Garage mit ca. 18 m²

EIGENHEIM STATT MIETE - Eine Immobilie über die Herz-ImmoAgentur GmbH - IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT

Der Garten ist ein echtes Highlight:

- weitläufige, sonnige Rasenflächen
- großer, ideal nutzbarer Gartenbereich
- kleiner, liebevoll angelegter Fischteich in der Nähe der Terrasse
- geschützte Sitzecken für entspannte Stunden
- optimale Süd-/West-Ausrichtung Hier entstehen Lebensmomente, die bleiben.
- Ebene Liegenschaft mit einer Gesamtfläche von 688qm. Im Flächenwidmungsplan ist die Liegenschaft als Wohngebiet ausgewiesen und grenzt im Süden und Westen an ein gemischtes Baugebiet
- Das 688 m² große Grundstück ist vollständig eingefriedet und bietet damit absolute Privatsphäre für Familie, Pool, Kinder und Haustiere

Was dieses Haus besonders macht

- absolute Ruhelage in Pasching
- großer, sonniger Garten
- kleiner Fischteich bei der Terrasse
- freistehende Garage
- komplett eingefriedetes Grundstück

- zwei Heizsysteme: Gas + Festbrennstoff
- eigener Brauchwasserbrunnen
- solide Substanz
- **seltene Angebot in dieser Lage**
- Einreichplan vom 30.05.1962 mit Genehmigungsvermerk vom 13.05.1964, Bewohnungs und Benützungsbefehl vom 01.07.1975

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung. Ich freue mich darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause in Pasching vorstellen zu dürfen.

Sie haben Ihre Traumimmobilie gefunden, jedoch noch nicht die optimale Finanzierungslösung?

Unsere Finanzierungsspezialisten beraten Sie unverbindlich und ermöglichen dank exklusiver Partner optimale Konditionen. Kontaktieren Sie uns, wir finden die beste Lösung für Sie!

Weitere Informationen und Vereinbarung einer Besichtigung erhalten Sie nach schriftlicher Kontaktaufnahme. Selbstverständlich werden Ihre Daten vertraulich von uns behandelt.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass wir nur schriftliche Anfragen **mit vollständigen Kontaktdaten (Vor- u. Zuname, Wohnadresse, Tel., und E-Mail-Adresse) bearbeitet können.**

Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer sind vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. **Rechtlicher Hinweis: Nähere Angaben zum Energieausweis folgen.** Alle Flächenangaben verstehen sich als ca.- Werte der Wohn-, Nutz- und Nebenflächen laut derzeitiger Information. Wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Angebot freibleiben, Änderung, Irrtum und Zwischen-Vermietung - Verkauf vorbehalten. Alle Angaben stammen ausschließlich vom

Verkäufer. Für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernehmen wir keine Gewähr. Nähere Informationen zur Datenschutzgrundverordnung (DSGVO), finden Sie auf unserer Homepage (<http://www.herz-immoagentur.at>). Die Nebenkostenübersicht ist unter https://www.herz-immoagentur.at/images/pdf/Nebenkosten_Kauf.pdf jederzeit einsehbar. Energieausweis ist in Arbeit

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Krankenhaus <6.000m
Klinik <1.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <4.500m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap