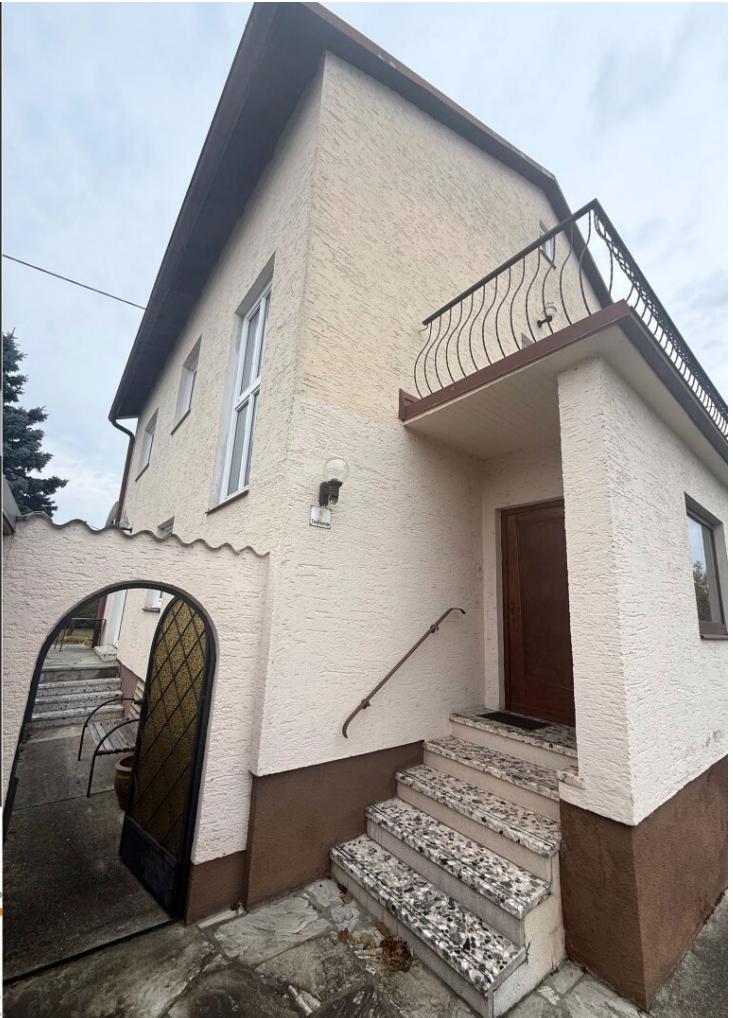


**RESERVIERT! Absolut gepflegtes Zuhause in Paschings  
Toplage, viel Platz, Potenzial und echte Lebensqualität**



Haus Pasching

**Objektnummer: 641**

**Eine Immobilie von Herz-ImmoAgentur GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

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**

Michael Tüchler, MBA MPA  
0664 - 355 86 22

TIPPGEBERPROVISION GARANTIERT

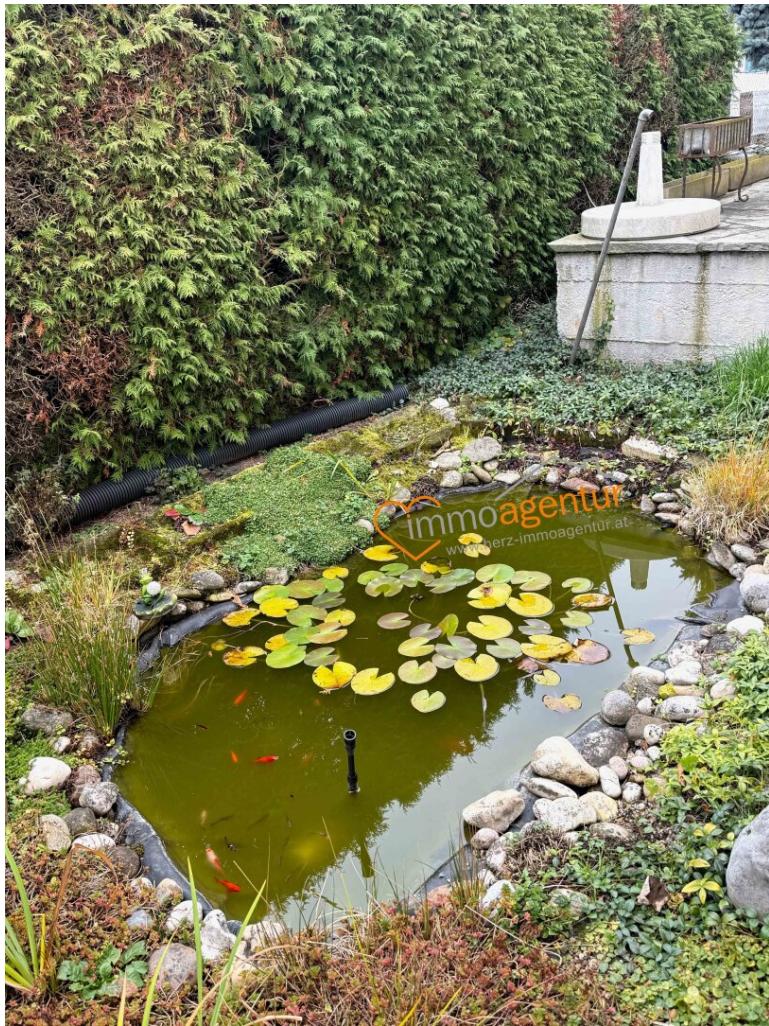
Herz ImmoAgentur GmbH  
[www.herz-immoagentur.at](http://www.herz-immoagentur.at)

AUSGEZEICHNET  
**TOP**  
UNTERNEHMEN  
EMPFOHLEN

immoagentur  
[www.herz-immoagentur.at](http://www.herz-immoagentur.at)

IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT

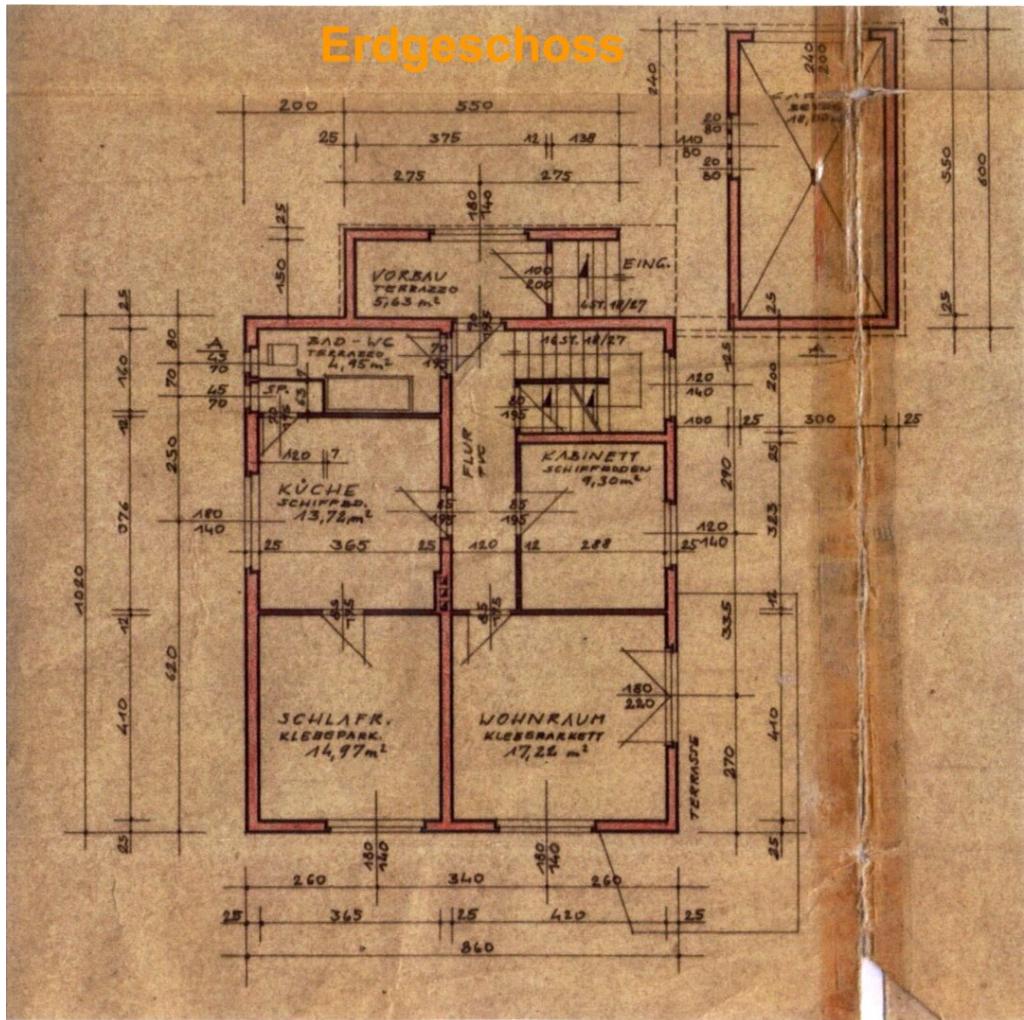




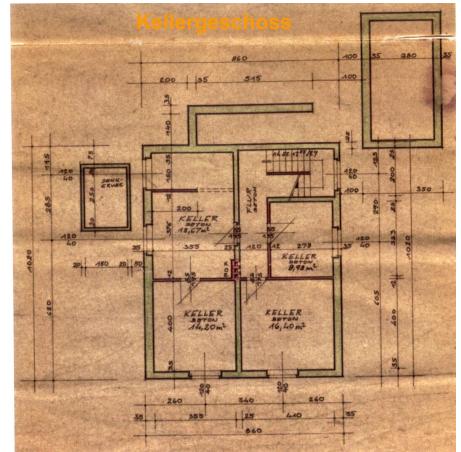
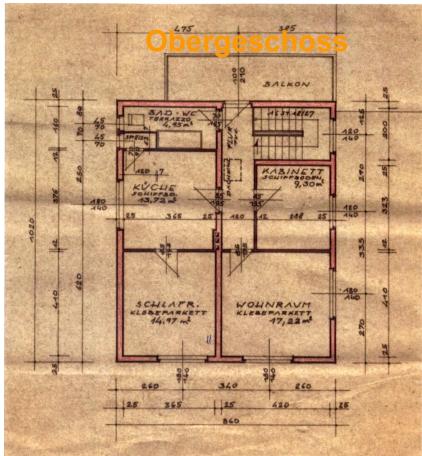








# Obergeschoß



**Raumaufteilung, Nutzfläche und Zubehör**

**Einfamilienhaus**

  
**immoagentur**  
[www.herz-immoagentur.at](http://www.herz-immoagentur.at)

<b>KG</b>	
Keller	18,67 m <sup>2</sup>
Keller	8,98 m <sup>2</sup>
Keller	16,40 m <sup>2</sup>
Keller	14,20 m <sup>2</sup>
Flur	6,58 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>64,83 m<sup>2</sup></b>

<b>EG</b>	
Bad/WC	4,95 m <sup>2</sup>
Flur	6,58 m <sup>2</sup>
Kabinett	9,30 m <sup>2</sup>
Wohnraum	17,22 m <sup>2</sup>
Schlafraum	14,97 m <sup>2</sup>
Küche	13,72 m <sup>2</sup>
Speis	0,44 m <sup>2</sup>
Vorbau	5,63 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>72,81 m<sup>2</sup></b>

<b>Garage</b>	
	18,00 m <sup>2</sup>

<b>OG</b>	
Bad/WC	4,95 m <sup>2</sup>
Flur	6,58 m <sup>2</sup>
Kabinett	9,30 m <sup>2</sup>
Wohnraum	17,22 m <sup>2</sup>
Schlafraum	14,97 m <sup>2</sup>
Küche	13,72 m <sup>2</sup>
Speis	0,44 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>67,18 m<sup>2</sup></b>

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

  
**IMMOBILIEN  
UND MEHR**

**Kontaktieren Sie uns und erhalten Sie das Interessante an der Stelle, an der Sie es brauchen. Ein persönliches Gespräch ist das Beste.**

**• Immobilienmakler vor Ort**

**Für Sie steht ein Kontaktmann bereit, der Sie nach Ihren Wünschen im Bereich **„ohne Stress“** informiert. **„Multi-Immobilie ohne Stress“** ist eine Mischung aus regionaler, überregionaler Immobilienberatung und einer regionalen Immobilienmakler-Region. Ihr Kontaktmann wird wöchentlich über die aktuelle Immobilienlage informiert und gehalten.**

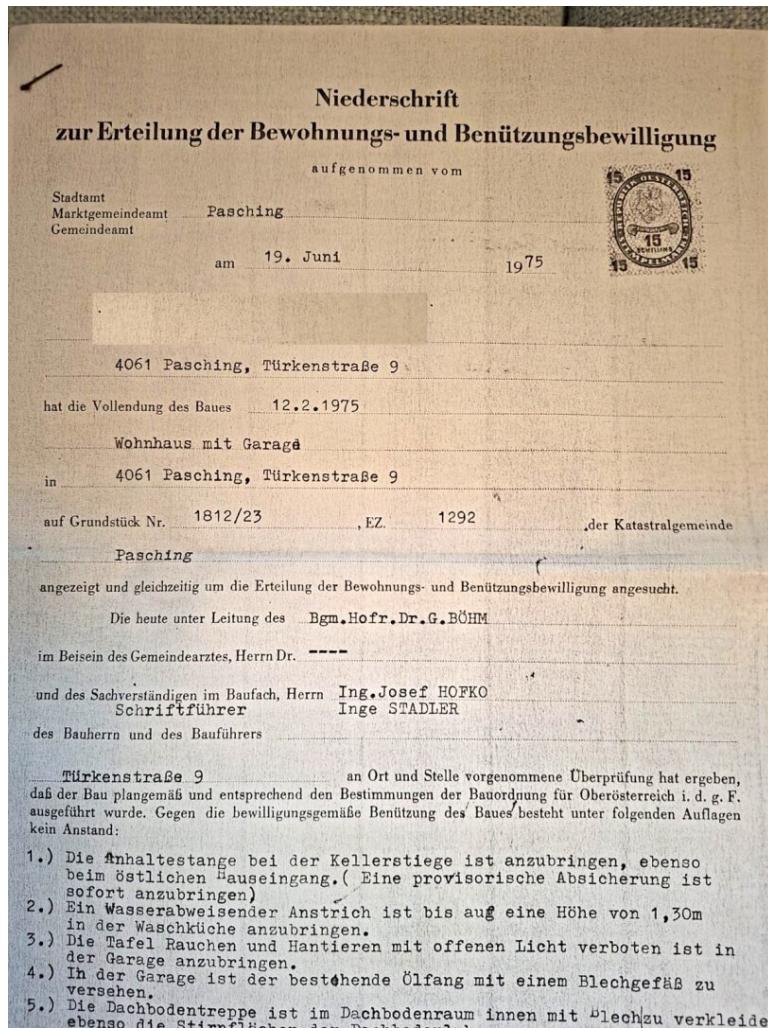
**Auch Angebote unserer Partner finden Einen in Rahmen der **„Immobilie ohne Stress“** statt. Ein Kontaktmann steht Ihnen **„prologratis“** zur Verfügung. Ein Kontaktmann der Zufriedenheit wird nach Anfragen zu bester **Leistung vor Rechnung** bereitgestellt.**

**„Sie haben bereits ein Angebot für Ihr Haus? Wir kontrollieren für Sie die aktuelle Immobilienlage und informieren Sie über die aktuelle Preisentwicklung. Von der Planung bis zur Fertigstellung eines persönlichen Angebots für Ihr Haus.“**

**„Sie finden uns in:**  
**03 - Salzburg - Amstetten**  
**Zentralstrasse 117**  
**4614 Marchtrenk**  
**Ö 43 (0) 664 - 355 86 22**  
**Ö 0664 - 355 86 22**  
[www.herz-immoagentur.at](http://www.herz-immoagentur.at)

**DIE LÖSUNG FÜR IHR EIGENHEIM • BAUEN OHNE VERSTECKTE KOSTEN**





## Raumaufteilung, Nutzfläche und Zubehör

### Einfamilienhaus

#### KG

Keller	18,67 m <sup>2</sup>
Keller	8,98 m <sup>2</sup>
Keller	16,40 m <sup>2</sup>
Keller	14,20 m <sup>2</sup>
Flur	6,58 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>64,83 m<sup>2</sup></b>

#### EG

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

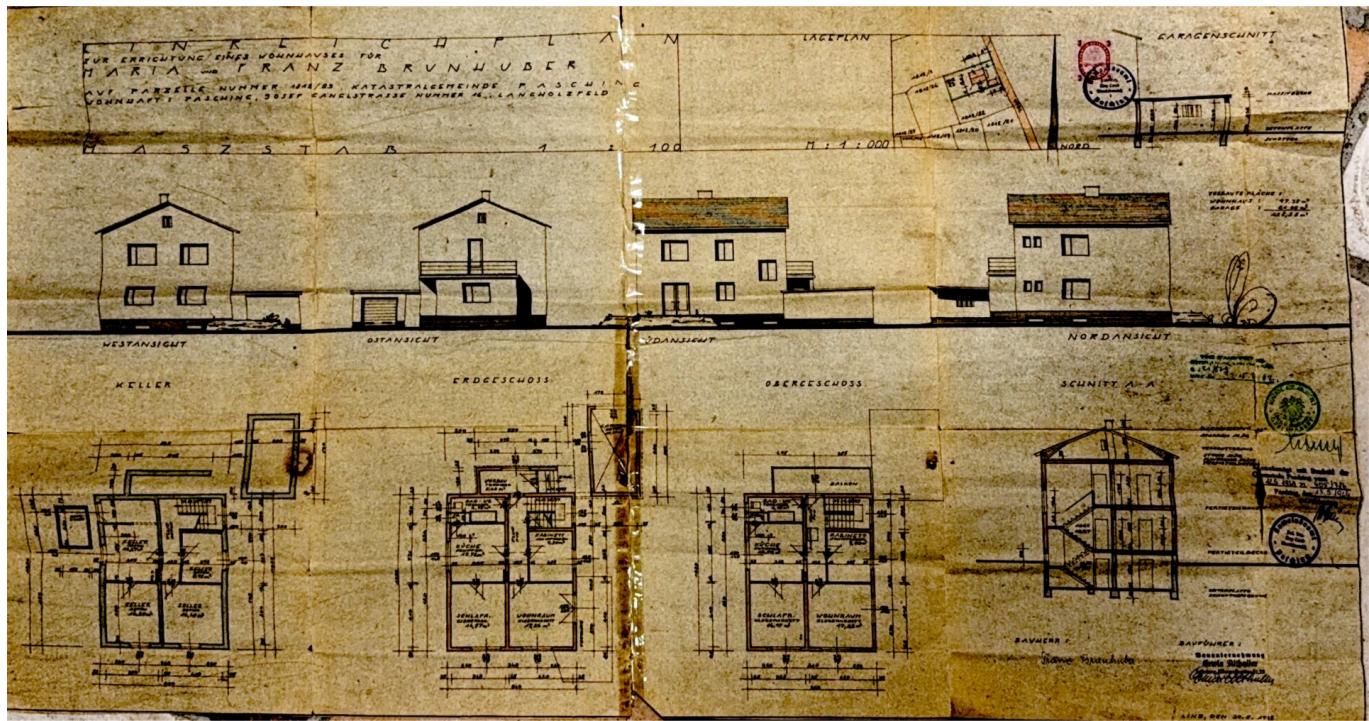
Garage	18,00 m <sup>2</sup>
--------	----------------------

#### OG

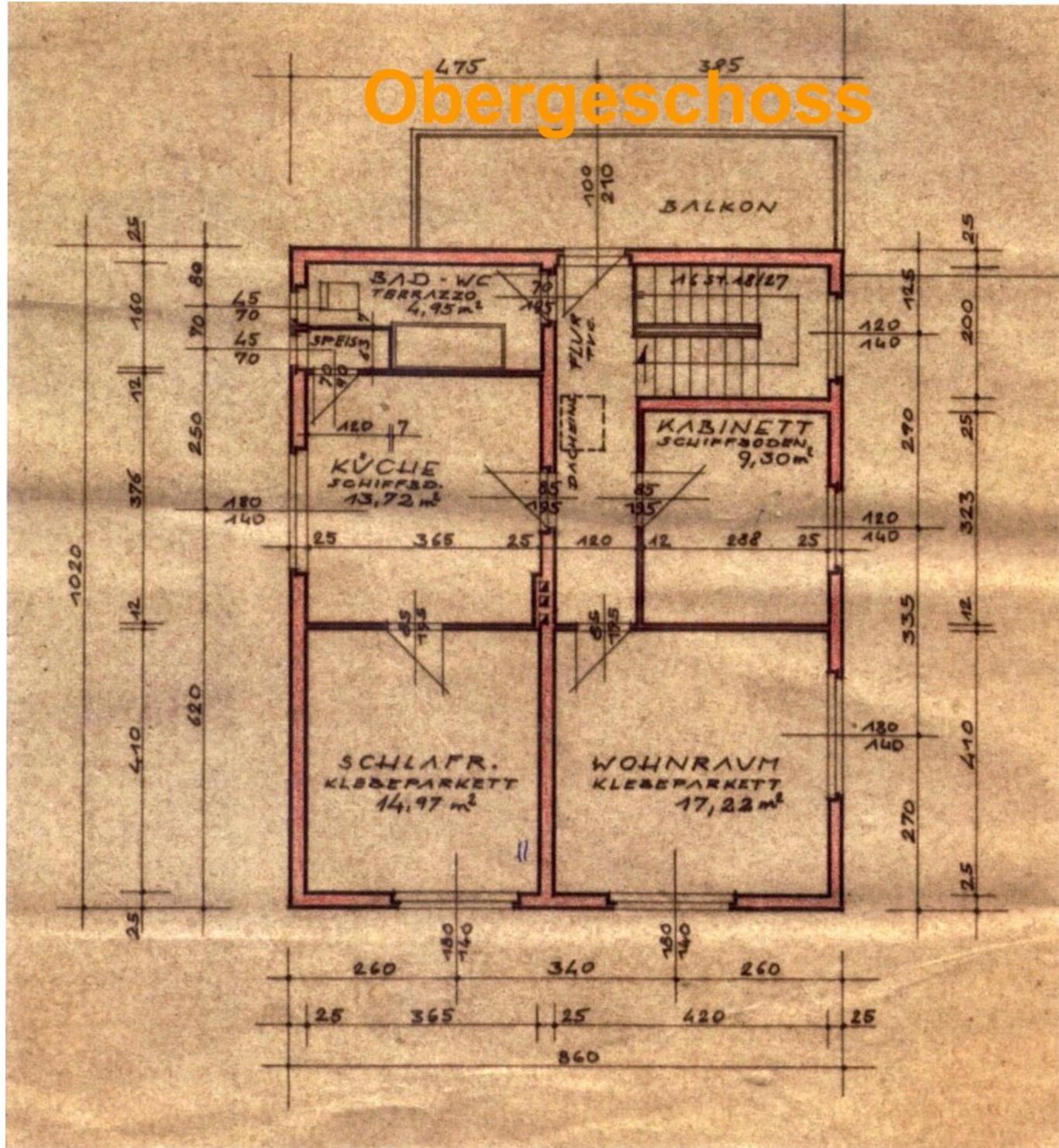
Bad/WC	4,95 m <sup>2</sup>
Flur	6,58 m <sup>2</sup>
Kabinett	9,30 m <sup>2</sup>
Wohnraum	17,22 m <sup>2</sup>
Schlafraum	14,97 m <sup>2</sup>
Küche	13,72 m <sup>2</sup>
Speis	0,44 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>67,18 m<sup>2</sup></b>

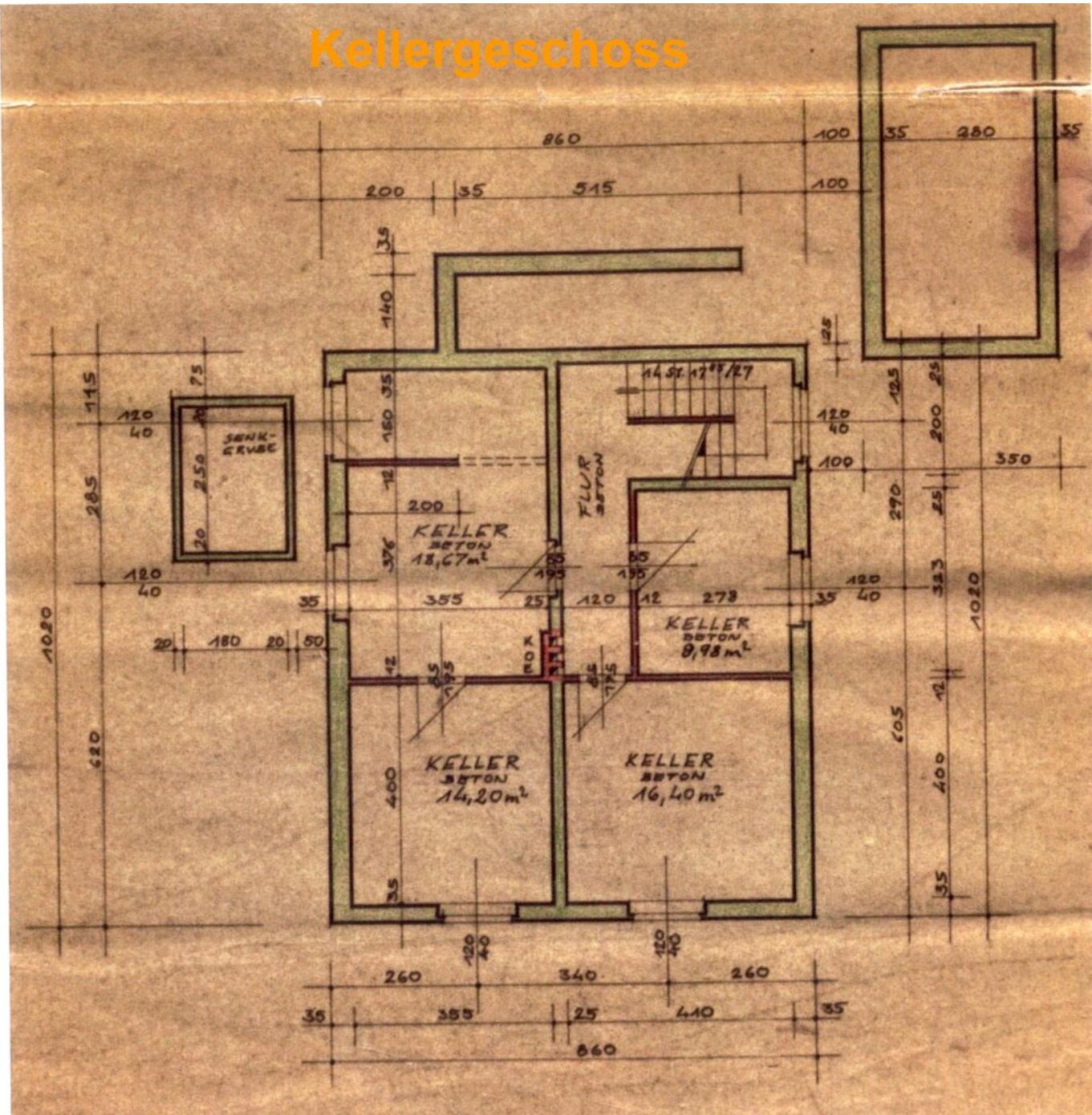
**Im OG ist zusätzlich noch ein großer Balkon vorhanden  
Großzügiger Dachboden / Boden gedämmt, viel Staufläche**



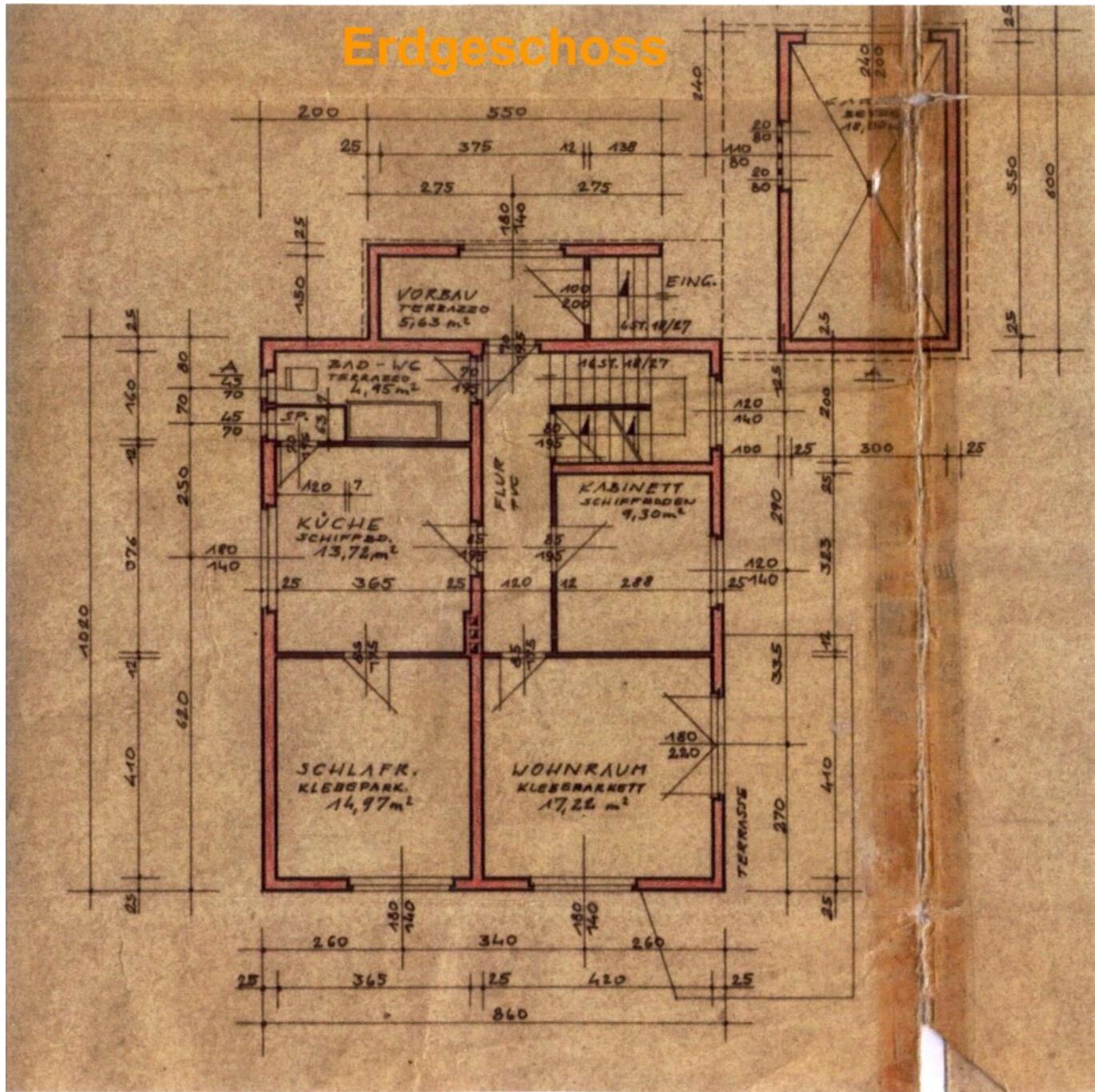


# 475 395 Obergeschoß





# 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 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 Gemeinendarztes, 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 offenem 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

# 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 m<sup>2</sup> Nutzfläche und Raumhöhe 2,60 m, verteilt auf:**

- EG 73 m<sup>2</sup> 3 Zimmer, geräumige Küche Bad, WC, Flur, Schmutzschleuse (Vorbau)
- OG 67 m<sup>2</sup> Küche, Speis, 3 Zimmer, Flur, Bad/ WC und einen großen Balkon mit Blick ins Grüne
- **Keller** 65 m<sup>2</sup> Hobbyraum, Lager, Haustechnik, insges. 4 Räume plus Flur
- Freistehende Garage mit ca. 18 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup> 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
- **seltenes Angebot in dieser Lage**
- Einreichplan vom 30.05.1962 mit Genehmigungsvermerk vom 13.05.1964, Bewohnungs und Benützungsbescheid 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](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