

**SCHNELLBEZUG! Traum Bungalow mit Kachelofen
überdachter Terrasse, Gartenoase, Wohnkeller und
Doppelgarage im Laahfeld /Ansfelden**



Objektnummer: 4486/1350

**Eine Immobilie von Mag. Leinweber & Partner Immobilientreuhand
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| Art: | Haus - Bungalow |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 4052 Ansfelden |
| Baujahr: | 2001 |
| Wohnfläche: | 143,74 m ² |
| Zimmer: | 4 |
| Bäder: | 2 |
| WC: | 2 |
| Terrassen: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | 90,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 1,00 |
| Kaufpreis: | 580.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Philipp Weissl

Mag. Leinweber & Partner Immobilientreuhand GmbH
Seestraße 8
4844 Regau

T +43 7672 25 577
H 43 664 88 67 86 98

























Objektbeschreibung

Einziehen & Wohlfühlen

In ruhiger und begehrter Lage von Ansfelden befindet sich dieser charmante Bungalow aus dem Baujahr 2001 (Fassade 2012) mit großzügigem Garten und einladender Terrasse.

Die Kombination aus durchdachter Raumaufteilung, hochwertiger Ausstattung und behaglichem Wohnambiente bietet ideale Voraussetzungen für Paare oder Familien, die Wert auf Komfort, Ruhe und Lebensqualität legen.

Der großzügige Wohnbereich mit Kachelofen bildet das Herzstück des Hauses und sorgt für eine warme, gemütliche Atmosphäre. Große Fensterflächen schaffen helle Räume und verbinden das Wohnen harmonisch mit dem Garten.

Der voll unterkellerte Bereich bietet reichlich Platz für Hobby, Stauraum oder Wellness. Eine Doppelgarage sowie mehrere Außenstellplätze runden das attraktive Gesamtpaket ab.

Folgende Highlights erwarten Sie:

- gemütlicher Kachelofen im Wohnbereich und Küche
- großzügige teils überdachte XXL-Terrasse und sonniger Garten
- Fliesen im ganzen Haus
- Fußbodenheizung mittels Gasheizung
- elektrische Rollläden im ganzen Haus
- voll unterkellert (wurde als Wohneinheit genutzt)

- Doppelgarage mit ca. 36 m²
- Sachverständiger bescheinigt sehr gute Bausubstanz
- ruhige und beliebte Wohnlage im Ansfelden
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Freizeiteinrichtungen sind schnell erreichbar
- Die Nähe zur A1 sowie zur B139 sorgt für eine ideale Verkehrsanbindung Linz, Traun und Haid sind in wenigen Minuten erreichbar

Im Falle einer positiven Vermittlung dürfen wir 3 % Provision + 20% USt. in Rechnung stellen.

Weiters wird festgehalten, dass die Firma Mag. Leinweber & Partner als Doppelmakler tätig ist.

Kontakt:

Philipp Weissl

M: +43 664 88 67 86 98

M: pw@immobilientreuhand.info

Website: www.immobilientreuhand.info

Zentrale: Eggarter Straße 36, 4845 Rutzenmoos

Büro: Seestraße 8 , 4844 Regau

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <9.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m
Schule <1.500m
Universität <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <3.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.000m
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap