

**Idyllisches Ferienhaus zum Selbstausbau mit 1.680 m<sup>2</sup>  
traumhaft gepflegtem Garten in sehr ruhiger 1A-Lage in  
Tomerlweg in Alt-Attnang**



Drohnenfoto

**Objektnummer: 4486/1203**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4800 Attnang-Puchheim
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 238,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,33
<b>Kaufpreis:</b>	358.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Philipp Weissl**

Mag. Leinweber & Partner Immobilientreuhand GmbH  
Seestraße 8  
4844 Regau

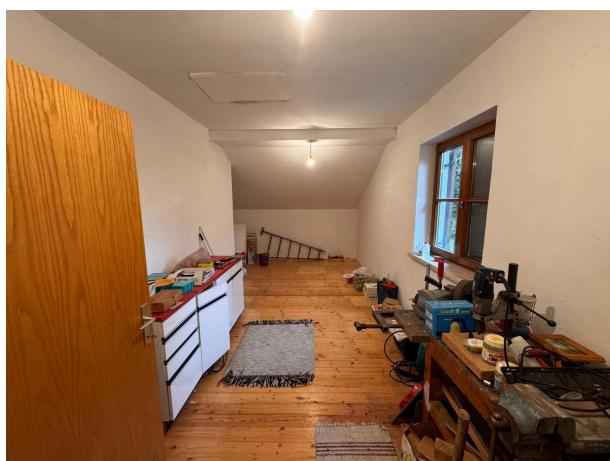
T +43 7672 25 577  
H 43 664 88 67 86 98

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











# Objektbeschreibung

## Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses entzückende 1990 errichtete Häuschen, welches sich auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von ca. 1.680 m<sup>2</sup> (Widmung W) befindet, bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten, um Ihre Wohnträume zu verwirklichen. Das Wohngebäude mit ca. 130 m<sup>2</sup> Nutzfläche ist in einer ruhigen Siedlungslage in Alt Attnang situiert und überzeugt durch eine gut durchdachte Raumaufteilung.

Mit etwas handwerklichem Geschick wird aus diesem kleinen Häuschen wieder ein wahres Schmuckstück.

## Folgende Highlights erwarten Sie:

- Grundstücksfläche mit 1.680 m<sup>2</sup> (Widmung W)
- Wohnfläche ca.
- Nutzfläche ca. 130 m<sup>2</sup> laut Plan
- Kaminofen in der Küche
- ruhige Siedlung mit Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen
- Fertigteilgarage
- ideal für Hobbygärtner oder als Erholungsraum

- teilweise renovierungsbedürftig
- befestigte Zufahrt
- ausreichend Platz für ein oder mehrere Wohnhäuser.
- Kindergärten, Volksschulen, Neue Mittelschule und berufsbildende Schulen.
- Supermärkte, Fachgeschäfte und Wochenmärkte für den täglichen Bedarf.
- Ärzte, Apotheken und ein modernes Gesundheitssystem sind leicht erreichbar.
- Einer der wichtigsten Bahnknotenpunkte in Österreich mit direkten Verbindungen nach Linz, Salzburg und Wien.

Attnang-Puchheim, eine charmante Stadt im Bezirk Vöcklabruck in Oberösterreich, vereint ländliches Flair mit urbanem Komfort.

Mit einer Bevölkerung von rund 9.000 Einwohnern bietet die Stadt eine ideale Umgebung für Familien, Paare und Einzelpersonen.

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.

Die Kaufnebenkosten entnehmen Sie bitte der beiliegenden Nebenkostenübersicht.

**Kontakt:**

Philipp Weissl

M: +43 664 88 67 86 98

M: pw@immobilientreuhand.info

Website: [www.immobilientreuhand.info](http://www.immobilientreuhand.info)

Zentrale: Egarter Straße 36, 4845 Rutzenmoos

Büro: Seestraße 8, 4844 Regau

**Infrastruktur / Entfernungen****Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m

Krankenhaus <6.000m

Klinik <9.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <3.500m

Höhere Schule <5.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap