

**Wohnen, arbeiten, wohlfühlen - Viel Platz für jede Lebensphase in Pucking**



Wohnbereich

**Objektnummer: 5753/516647925**

**Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Prandtauerstraße 16a
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4055 Pucking
Baujahr:	2000
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	120,38 m <sup>2</sup>
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Keller:	47,37 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 82,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,58
Kaufpreis:	439.000,00 €
Provisionsangabe:	

15.804,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Immobilien Bär - Stefan Artmayr**

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär



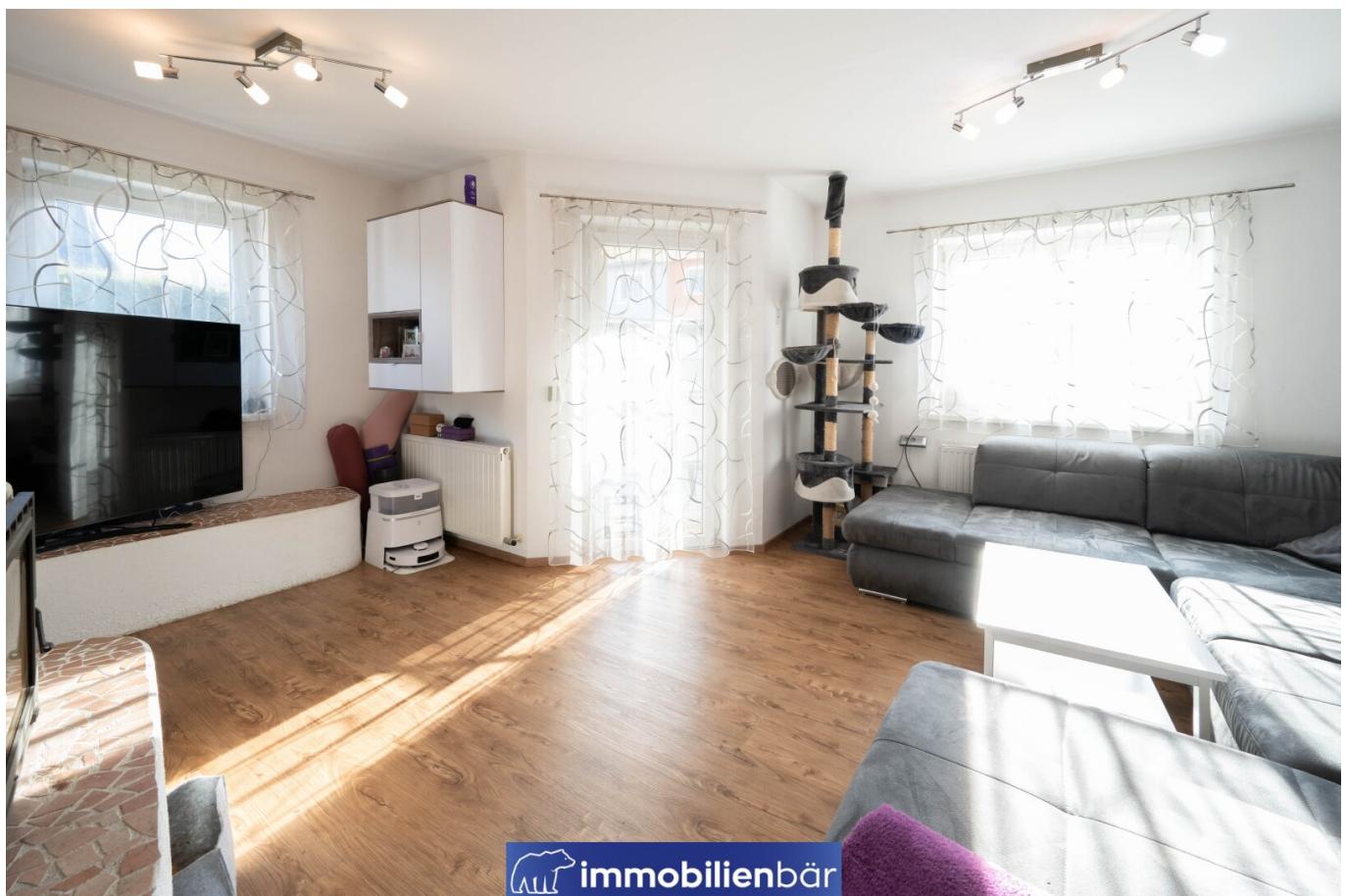
 immobilienbär

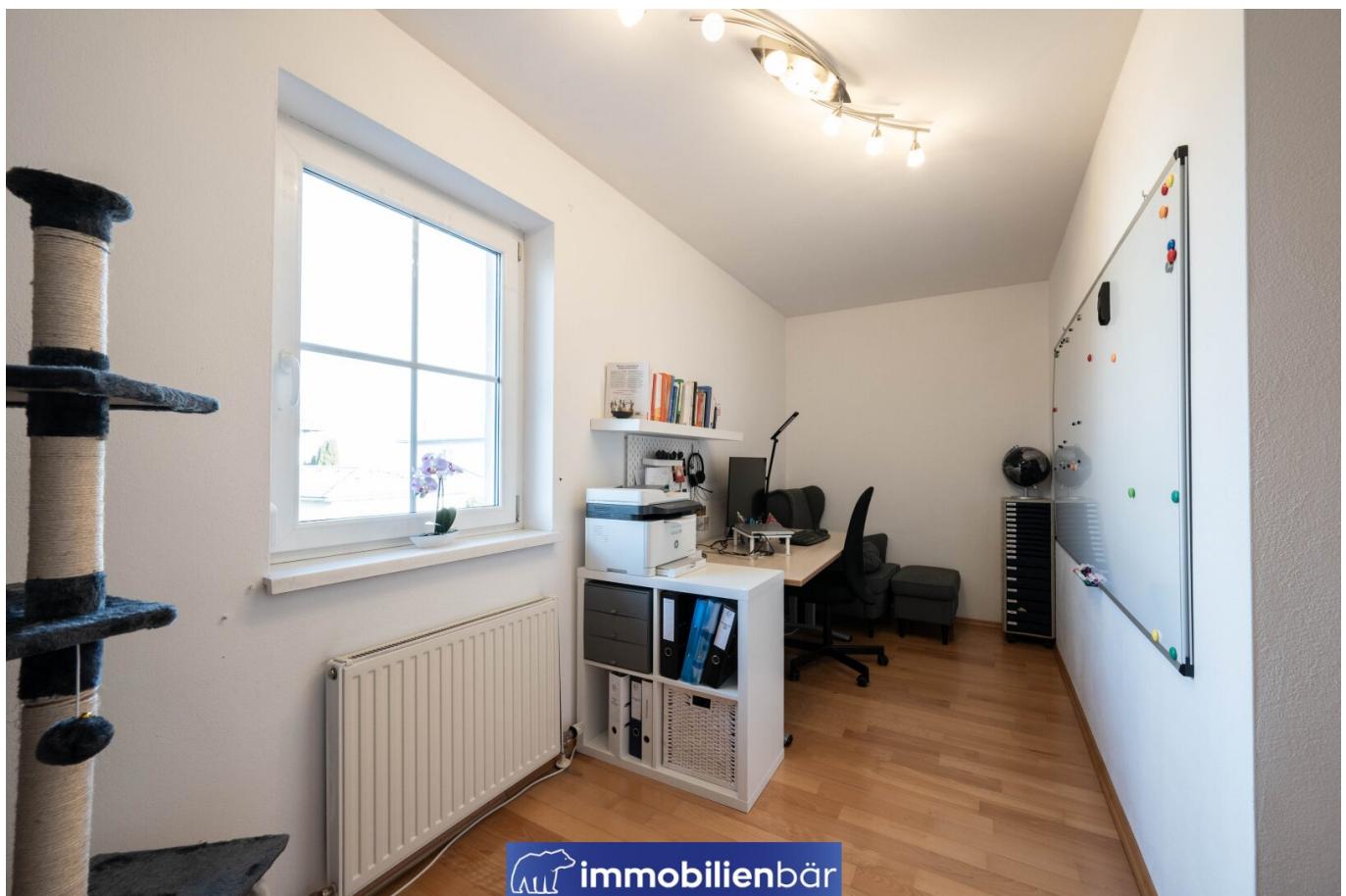


 immobilienbär



 immobilienbär



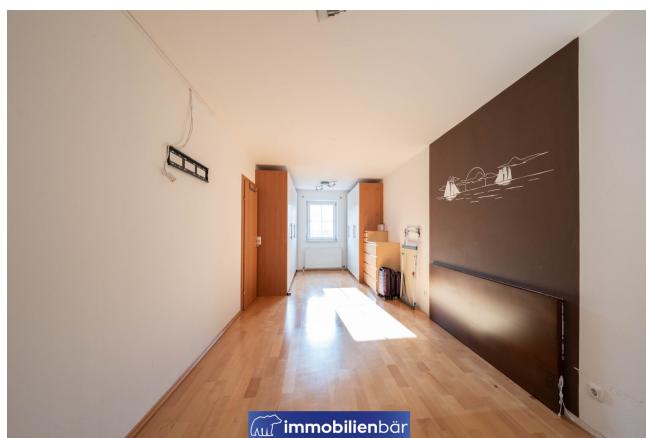


 immobilienbär





 immobilienbär



 immobilienbär



 immobilienbär





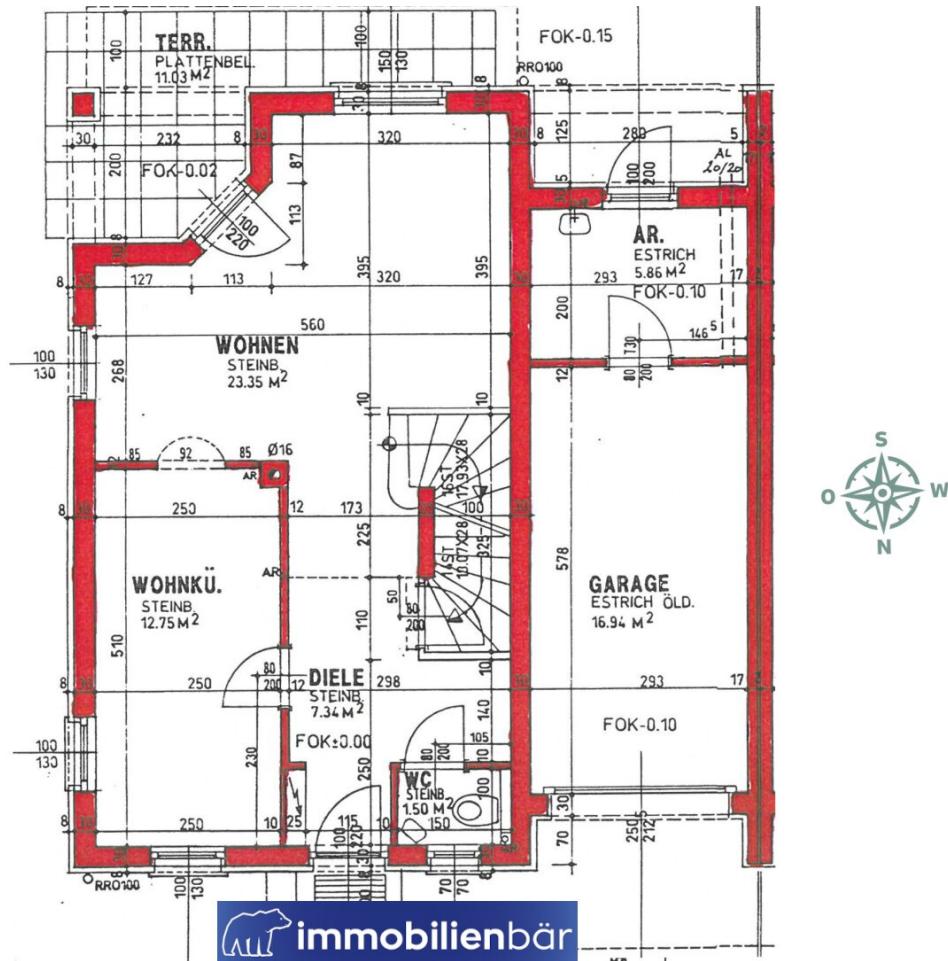
 immobilienbär

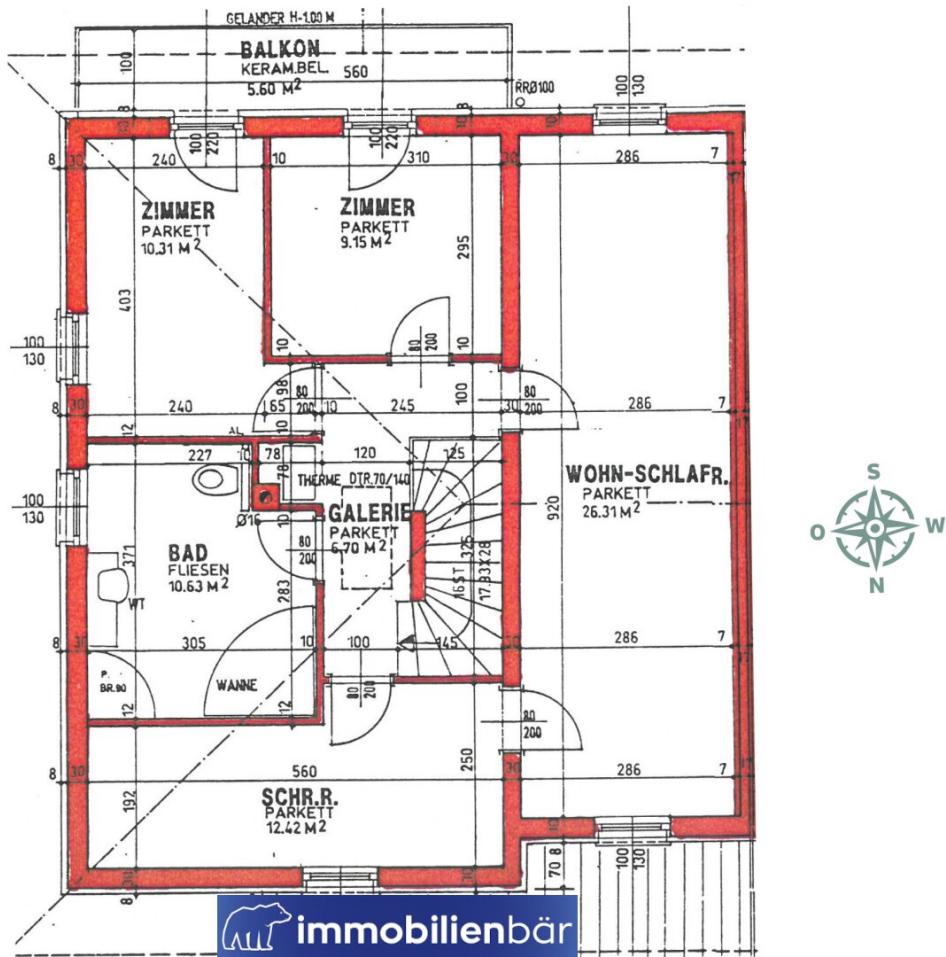


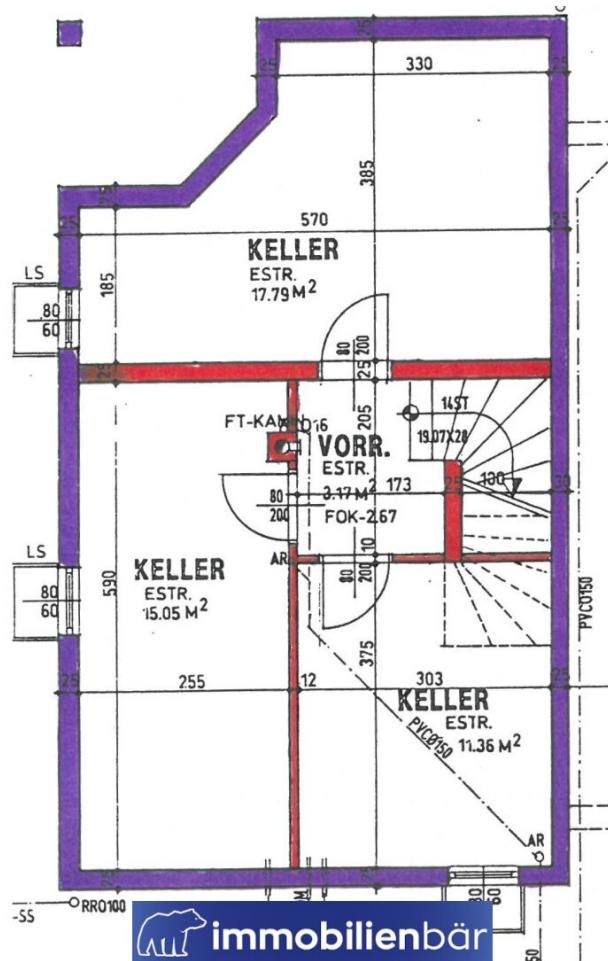
 immobilienbär



 immobilienbär







# **Objektbeschreibung**

Ein Zuhause für alle, die Wert auf Qualität, Raum und Wohlfühlatmosphäre legen. Dieses Doppelhaus in der Prandtauerstraße 16a wurde 2000 in massiver Wimberger-Bauweise errichtet und laufend modernisiert. Die ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche, fünf Zimmer,

der Keller sowie der gepflegte Außenbereich mit Pool bieten ideale Voraussetzungen für Familien oder Menschen mit Platzbedarf.

**Hier wohnt man gern – grün, ruhig und dennoch bestens angebunden.**

Die Prandtauerstraße gehört zu den attraktiven Wohngegenden in Pucking:

- Ruhiges Umfeld mit Einfamilienhäusern
- Nahversorger, Schule & Kindergarten im Ort
- Optimale Anbindung an Linz, Wels und die Autobahn
- Freizeitangebote, Spazierwege und Sportmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe

Ein Standort, der Lebensqualität schafft – und gleichzeitig kurze Wege in den Alltag bietet.

Sommer genießen - jeden Tag - Der private Garten ist eine echte Wohlfühloase:

- Terrasse aus 2017 – ideal für Grillabende & Entspannung
- Pool für heiße Sommertage
- Einzelgarage
- Carport mit 3 Stellplätzen – Platz für Familie, Gäste & Hobbys
- Gepflegte Grünflächen, ideale Sonnenausrichtung

## **Sanierungen im Überblick**

- Badezimmer: 2016
- Boden Erdgeschoss: 2016
- Küche: 2016

- Terrasse: 2017
- Heizung: 2015
- Poolpumpe: 2024

Damit präsentiert sich das Haus heute in einem sehr gepflegten, sofort nutzbaren Zustand.

### **Jedes Zimmer ein Pluspunkt.**

Die durchdachte Grundrissgestaltung macht dieses Haus besonders. Fünf vollwertige Zimmer erlauben Wohnen, Arbeiten und Rückzug ohne Kompromisse.

#### Erdgeschoss

- Offener Wohn- und Essbereich mit Gartenzugang
- Moderne Küche (2016)
- Gäste-WC
- Neuer Boden (2016)

#### Obergeschoss

- 4 helle Zimmer – ideal für Kinder, Gäste oder Homeoffice
- Modernisiertes Badezimmer (2016)
- Separates WC

#### Kellergeschoss – ca. 45 m<sup>2</sup>

- Mehrere Räume für Hobby, Lager oder Fitness

### **Highlights**

- Perfekte Raumauflteilung mit fünf Zimmern – ideal für Familien & Homeoffice
- Laufend modernisiert: Bad, Küche, Böden, Terrasse & Heizung erneuert
- Wohlfühlgarten mit Pool und geschütztem Terrassenbereich
- Viel Stauraum dank ca. 45 m<sup>2</sup> Keller, Garage und großem Carport

- Toplage in Pucking – ruhiges Wohnumfeld mit hervorragender Anbindung

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <2.725m  
Klinik <5.925m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.225m  
Schule <1.150m  
Universität <9.875m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <850m  
Bäckerei <2.700m  
Einkaufszentrum <3.475m

### **Sonstige**

Bank <1.300m  
Geldautomat <1.300m  
Post <3.350m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <200m  
Bahnhof <4.225m  
Straßenbahn <4.050m  
Autobahnanschluss <1.750m  
Flughafen <5.025m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap