

# **Exklusives Einfamilienhaus in Ruhelage mit Pool, Sauna & Fernblick**



WORN WOHNTRAUMREAL  
BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG  
REAL OÖ | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NO

**Objektnummer: 5576/3504**

**Eine Immobilie von Wohntraumreal GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4616 Weißkirchen an der Traun
<b>Wohnfläche:</b>	225,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	11
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Garten:</b>	800,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 78,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,85
<b>Kaufpreis:</b>	839.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Gerald Greßböck**

Wohnraumreal GmbH  
Rosenauerstraße 4  
4040 Linz

T +43 664 5888723  
H +43 664 5888723

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





WON  
BAU  
REAL

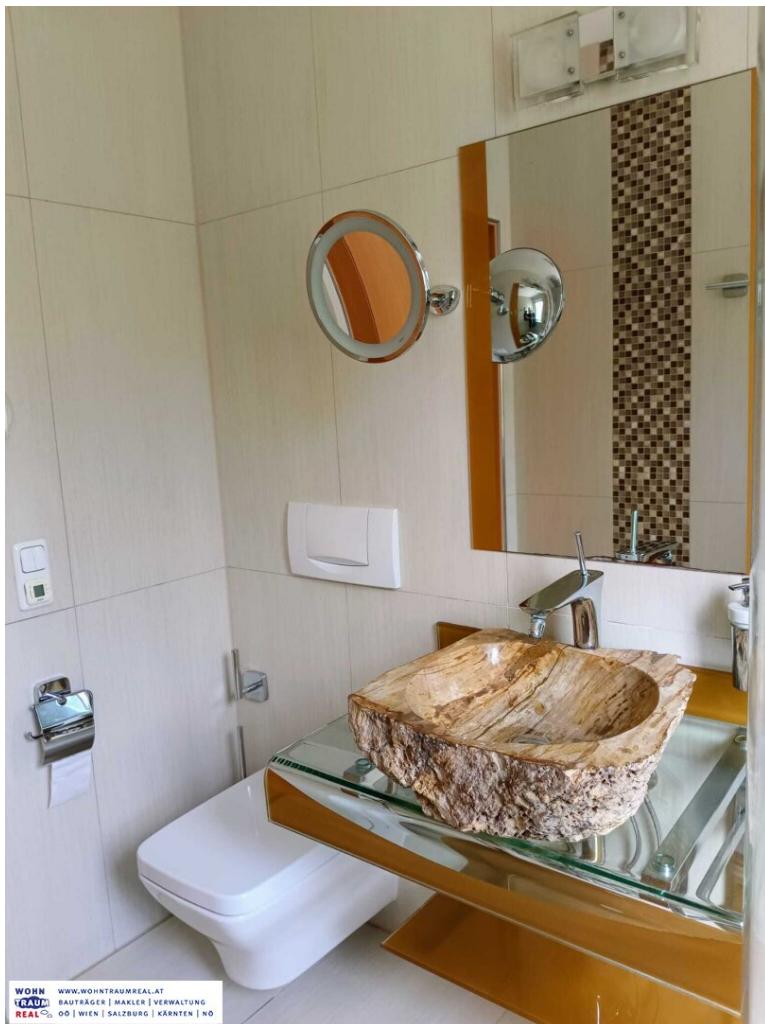


WON  
BAU  
REAL

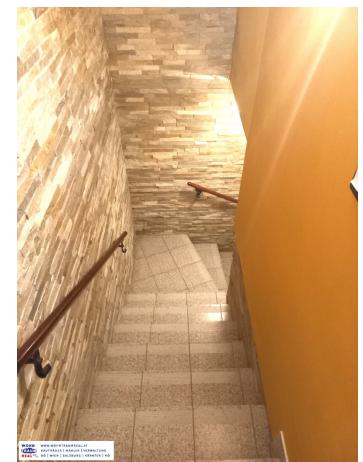


WON  
BAU  
REAL





WOHN  
TRAUM  
REAL  
BAUHSÄGER | MAKLER | VERWALTUNG  
OO | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NO



WWW.WOHNTRAUMREAL.AU  
BAUHSÄGER | MAKLER | VERWALTUNG  
OO | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NO



# Objektbeschreibung

## Traumhaus mit Aussicht und Ruhelage!

In absoluter Ruhelage, eingebettet in ein gepflegtes Wohnumfeld und in unmittelbarer Nähe zu einem renommierten Golfplatz, präsentiert sich dieses außergewöhnliche Luxusdomizil als perfekte Symbiose aus Eleganz, Komfort und modernster Technik. Das vollständig eingezäunte Grundstück mit **ca. 880 m<sup>2</sup> Grundfläche** bietet maximale Privatsphäre und einen unverbaubaren **Fernblick**, der zu jeder Tageszeit begeistert.

Die hochwertige Liegenschaft überzeugt durch eine **Wohnfläche von ca. 225 m<sup>2</sup>**, inklusive eines lichtdurchfluteten **Wintergartens mit ca. 50 m<sup>2</sup>**, der den Wohnraum harmonisch nach außen erweitert und ganzjährig nutzbar ist.

## Raumaufteilung & Wohnkomfort

Das Haus bietet ein durchdachtes Raumkonzept mit großzügigen, offen gestalteten Wohnbereichen:

- **5 geräumige Schlafzimmer**, davon **2 flexibel als Arbeits- oder Homeoffice-Räume** nutzbar
- **3 luxuriöse Badezimmer**, jeweils mit **WC und Tageslichtfenster**
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur **großen Sonnenterrasse**
- Hochwertige **Einbauküche** mit viel Stauraum und exklusiver Ausstattung
- Edle **Fliesen- und Holzböden** in allen Wohnräumen

Ein stilvoller **Kachelofen** sorgt zusätzlich für behagliche Atmosphäre und effiziente Wärme an kühleren Tagen.

## Wellness & Freizeit

Dieses Anwesen setzt Maßstäbe in puncto Erholung und Lebensqualität:

- **Privater Pool mit Gegenstromanlage**
- **Sauna** für exklusives Wellness-Feeling

- **Außendusche** im Pool- und Gartenbereich
- **Großzügige Terrasse** mit Blick ins Grüne – ideal für entspannte Abende oder repräsentative Anlässe

## Keller & Zusaträume

Der voll ausgebauten Keller bietet besondere Highlights:

- **Elegante Kellerbar** für gesellige Abende
- Separater **Weinkeller** für anspruchsvolle Genießer
- Viel zusätzlicher Stauraum und Technikräume

## Parkmöglichkeiten

- **3 Garagenplätze**
- **3 Außenstellplätze**  
? ausreichend Platz für Fuhrpark und Gäste

## Technische Ausstattung & Energieeffizienz

- **Moderne Luftwärmepumpe (Viessmann, Baujahr 2023)**
- **Neue Photovoltaikpaneelle, PV Module 11 kWp, Wechselrichter 10 kWp, Batteriespeicher 5,5 kWp**

**Wechselrichter und Stromspeicher erweitert im Sommer 2024**

- Sehr niedrige **Stromkosten**:
- **Objektinformationen**:
- Heizung: Luftwärmepumpe (Viessmann 2023)
- Wasser: eigener Hausbrunnen

- Stromkosten: EUR 50 pro Monat (März – Oktober) – EUR 150 (November – Februar)
- Gemeindekosten: EUR 204,64 pro Quartal (inkl. Grundsteuer, Abfallgebühr und Kanalbenützung)

## Versorgung & Betriebskosten

- **Eigener Hausbrunnen** (Wasserversorgung)

- Anschluss an **Kanal** und Stromnetz

- **Gemeindekosten:**

**EUR 204,64 pro Quartal**

(inkl. Grundsteuer, Abfallgebühr & Kanalbenützung)

## Lage

- Ruhige, exklusive Wohnlage

- **Golfplatznähe**

- Hervorragender **Fernblick**

- Ideale Kombination aus Natur, Erholung und gehobenem Wohnstandard

## Fazit

Der Wintergarten wurde nachträglich errichtet – ursprünglich handelte es sich um eine Terrasse, die zu einem Wintergarten umgebaut wurde. In diesem Zuge wurde das Haus um den Wintergarten und die darunterliegende Doppelgarage sowie den Weinkeller erweitert. Sämtliche Bäder wurden erneuert und modernisiert.

Im vergangenen Jahr wurde eine moderne Wärmepumpe der Marke Viessmann installiert. Zusätzlich wurden neue Photovoltaik-Paneele am Dach montiert, inklusive eines neuen Speichersystems und Wechselrichters. Diese Maßnahmen sorgen für eine zeitgemäße, energieeffiziente und nachhaltige Form der Beheizung und Stromversorgung des Hauses.

Der Garten verfügt über eine vollautomatische Bewässerungsanlage mit Zeitsteuerung. Das System wurde von einem Fachbetrieb (Rainbird) installiert und ermöglicht es, den Garten und die Rasenflächen sehr komfortabel automatisch bewässern zu lassen – besonders im Sommer ein großer Vorteil, damit die Grünflächen dauerhaft gepflegt bleiben. Das Haus hat einen eigenen Brunnen, somit ist das Wasser das ganze Jahr gratis.

Wichtig ist vielleicht auch zu wissen, dass der Garten zur Gänze eingezäunt ist und über sichere Tore verfügt. Dadurch ist gewährleistet, dass sich sowohl Kinder als auch Hunde geschützt im Garten aufhalten können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <5.500m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <6.000m  
Krankenhaus <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <2.500m  
Universität <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <5.000m  
Einkaufszentrum <6.500m

### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <2.500m  
Polizei <5.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <7.000m  
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap