

**Leistbarer Luxusbungalow Tiroler Style mit Pool,
Gartenhaus, Pavillon, Doppelcarport und PV-Anlage der
die Herzen höher schlagen lässt Ampflwang am Hausruck**



Objektnummer: 4486/1408

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4843 Ampflwang
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	115,00 m ²
Nutzfläche:	132,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	6
Heizwärmebedarf:	C 52,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	575.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

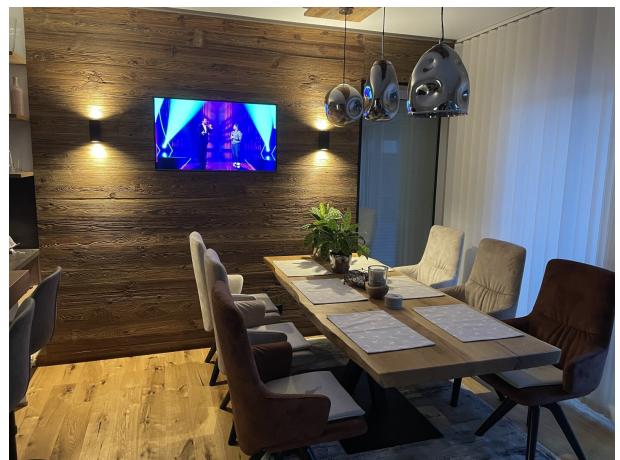
Ihr Ansprechpartner



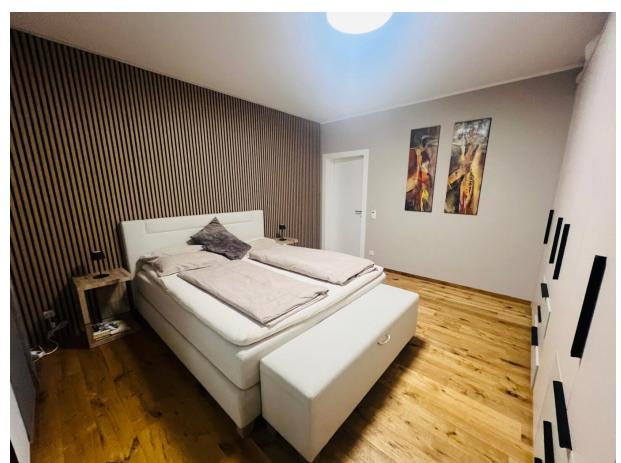
Irfan Ameti

Mag. Leinweber & Partner Immobilientreuhand GmbH
Seestraße 8
4844 Regau

















Objektbeschreibung

Wohnen wie im Urlaub

In angenehmer, ruhiger Wohnlage von **Ampflwang** erwartet Sie dieser **stilvolle Bungalow (Baujahr 2021)** in Massivbauweise der modernen Wohnkomfort mit hoher Lebensqualität verbindet. Das durchdachte Raumkonzept, das großzügige Grundstück und der private Pool machen diese Immobilie zu einem besonderen Zuhause für anspruchsvolle Eigennutzer.

Folgende Highlights erwarten Sie:

- barrierefreies Wohnen auf einer Ebene
- großzügliches **ca. 828 m² Grundstück**
- erhöhte Raumhohe 270 cm für ein großzügliches Raumgefühl
- Vito Küche mit AEG-Einbaugeräten
- alte Holzwände (Tirol) im Vorraum, Essbereich und Wohnzimmer
- hochwertige Landhausdielen (Eiche)
- Kamin mit Glasscheibe im Wohn Essbereich
- exklusives Badmöbeln vom Tischler
- große Fensterflächen mit 3?fach?Isolierglas (Actual)
- 3 elektrische Markisen auf der Terrasse
- elektrische Rollläden & Insektenschutz

- Granitfensterbänke außen
- Fußbodenheizung über moderne Luftwärmepumpe (Dimplex)
- großzügige Terrasse mit Blick in den Garten und Pool
- **Poolwasser** wird bequem über eine Wärmepumpe temperiert
- Gartenlounge mit Poolblick
- **Photovoltaik auf dem Dach** für eigene Stromerzeugung 5,2 kWp
- Doppelcarport mit Geräteraum, Wallboxanschluss und 4 Pkw-Abstellplätze
- ruhige, familienfreundliche Lage mit hoher Lebensqualität
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Gastronomie sind vor Ort vorhanden
- Bezug ab Juni 2026 möglich

Lassen Sie sich jetzt schon sehr gerne vormerken.

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:

Irfan Ameti, MBA

M: +43 664 88 67 28 22

M: ia@immobilientreuhand.info

Mag. Walter Leinweber

M: +43 664 136 81 76

M: wl@immobilientreuhand.info

Website: www.immobilientreuhand.info

Zentrale: Egarter Straße 36, 4845 Rutzenmoos

Büro: Seestraße 8, 4844 Regau

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.000m

Apotheke <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <4.000m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <2.000m

Polizei <6.000m

Verkehr

Bus <1.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap