

**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 Immobilien treuhand  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4843 Ampflwang
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	115,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	132,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	6
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 52,80 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,66
<b>Kaufpreis:</b>	575.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Irfan Ameti**

Mag. Leinweber & Partner Immobilien treuhand GmbH  
Seestraße 8  
4844 Regau





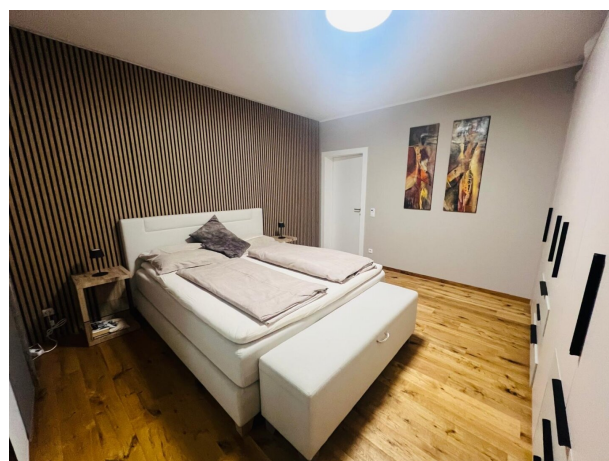




























# Objektbeschreibung

## 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
- großzügiges **ca. 828 m² Grundstück**
- **erhöhte Raumhöhe 270 cm für ein großzügiges 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](mailto:ia@immobilientreuhand.info)

Mag. Walter Leinweber

M: +43 664 136 81 76

M: [wl@immobilientreuhand.info](mailto:wl@immobilientreuhand.info)

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

Zentrale: Eggarter 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