

**NATURIDYLL - Ruhiges Wohnen mit Urlaubsfeeling und attraktiven Möglichkeiten, Ihre Freizeit aktiv zu gestalten**



**Objektnummer: 1143**

**Eine Immobilie von HIM GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4184 St. Stefan-Afiesl
Baujahr:	1985
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	85,00 m <sup>2</sup>
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	2
Keller:	65,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<span style="background-color: #c0392b; color: white; padding: 2px 5px;">F</span> 211,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<span style="background-color: #ffd700; color: black; padding: 2px 5px;">D</span> 1,87
Kaufpreis:	269.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**DI(FH) Ronald Himmelbauer**

HIM GmbH  
Stadtplatz 16  
4230 Pregarten

T + 43 664 3901407

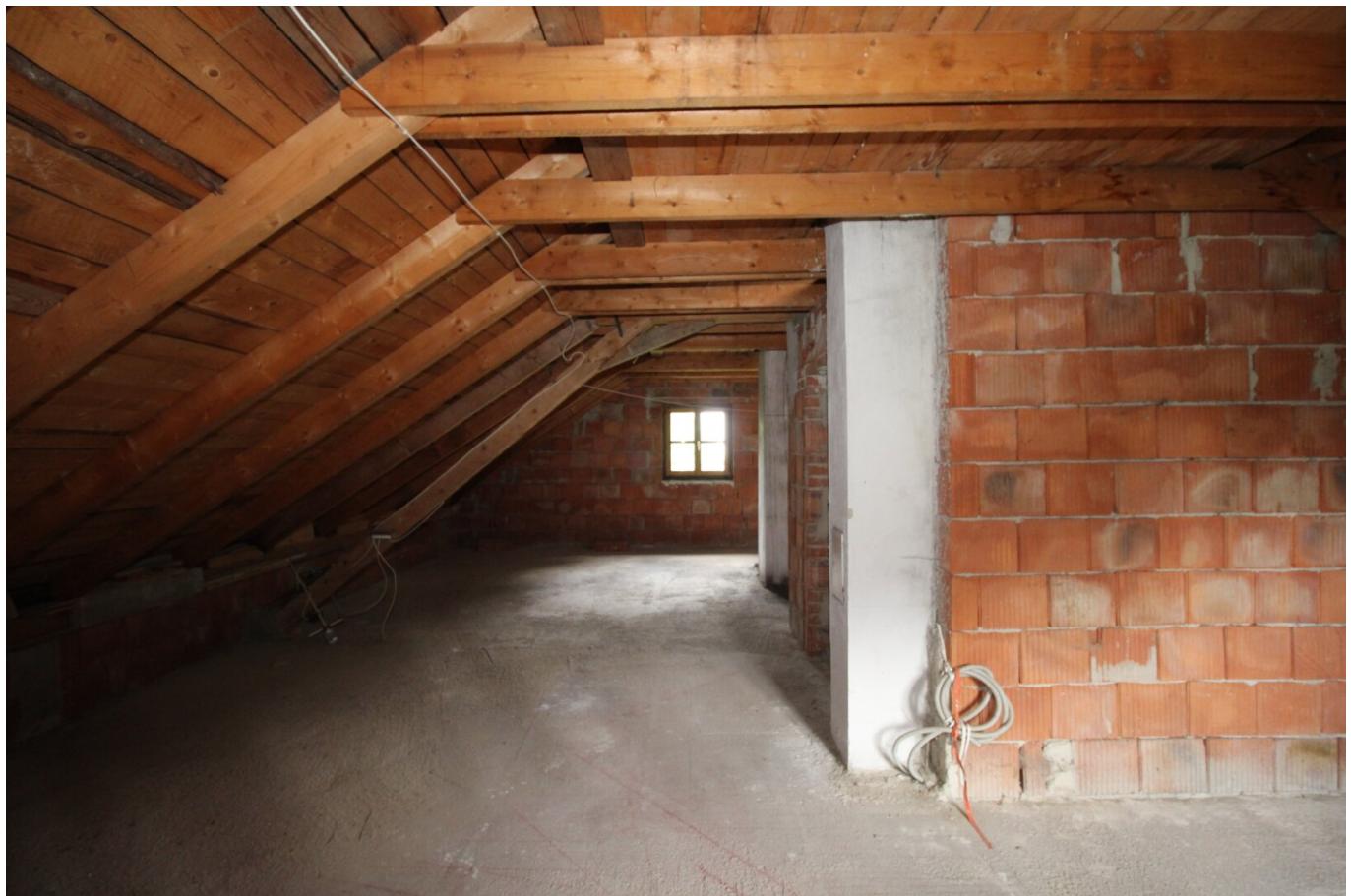


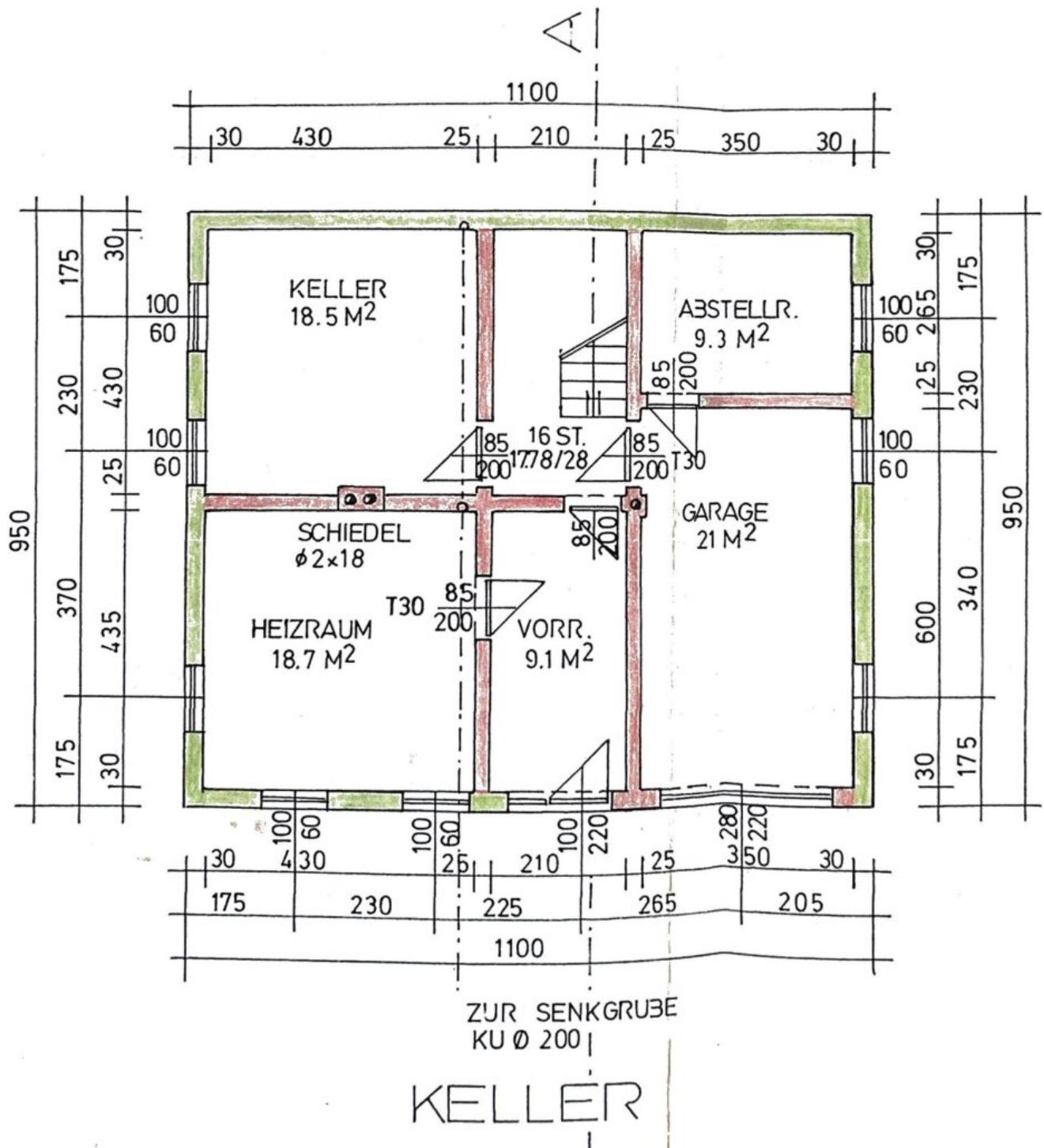


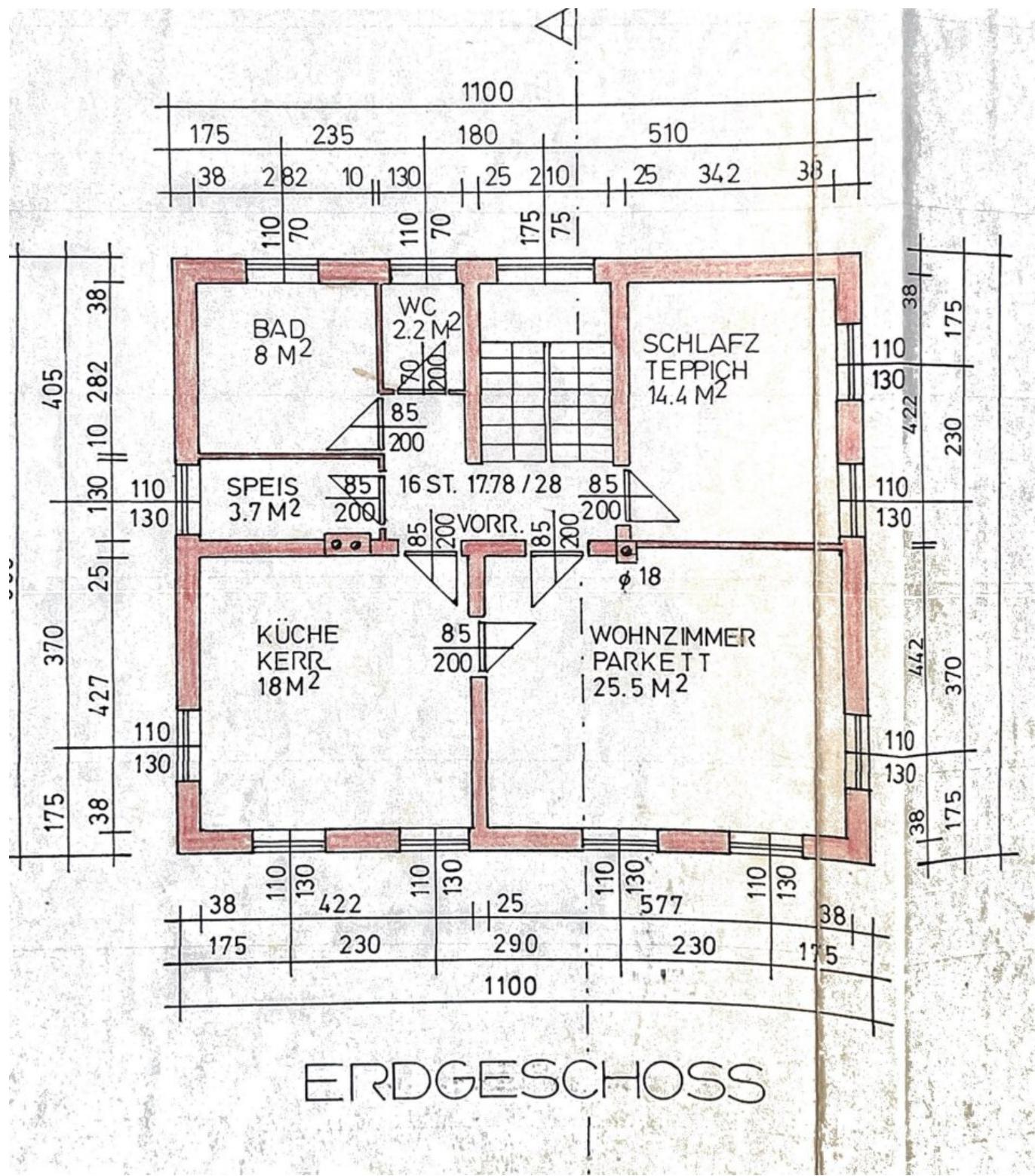


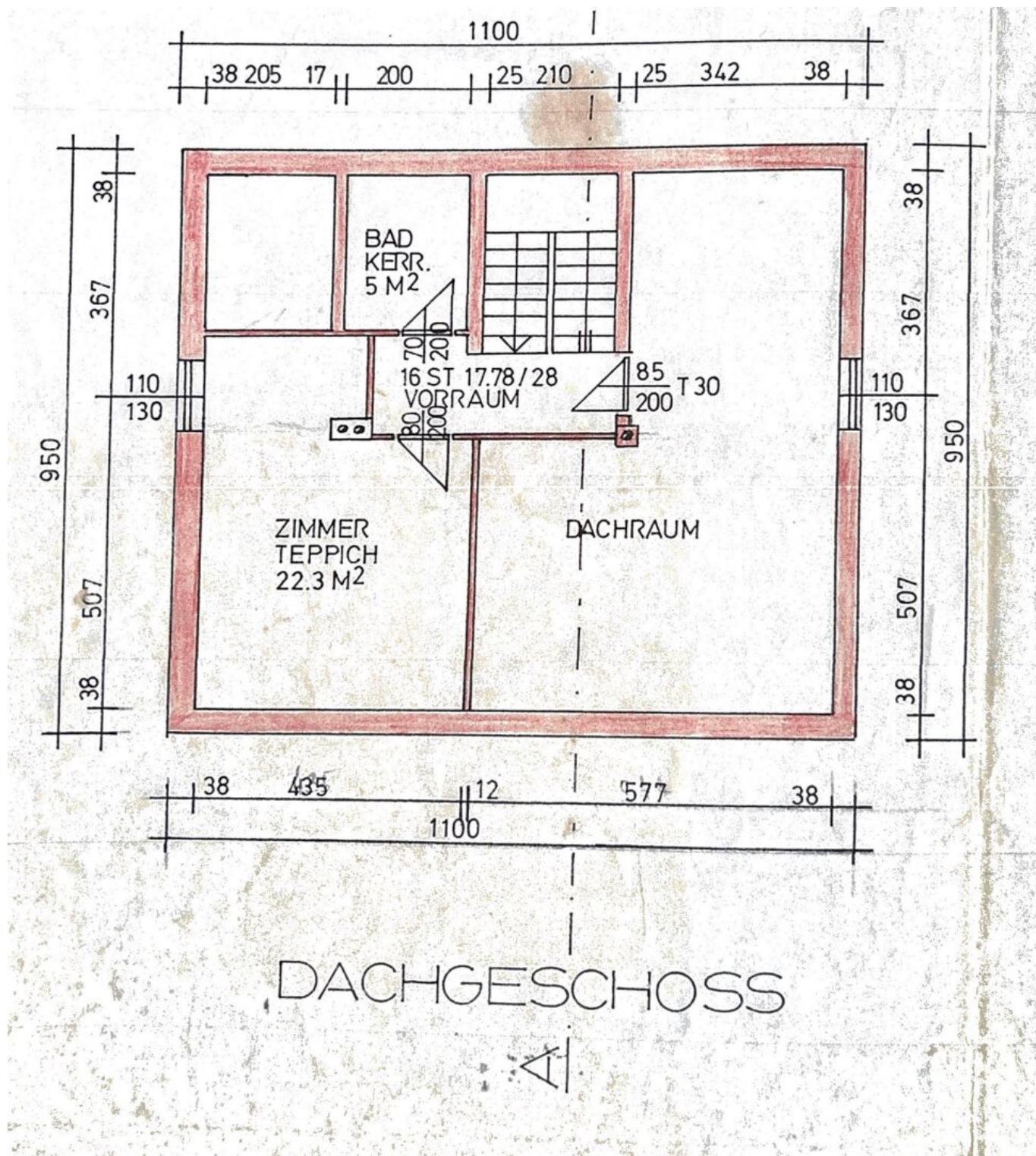


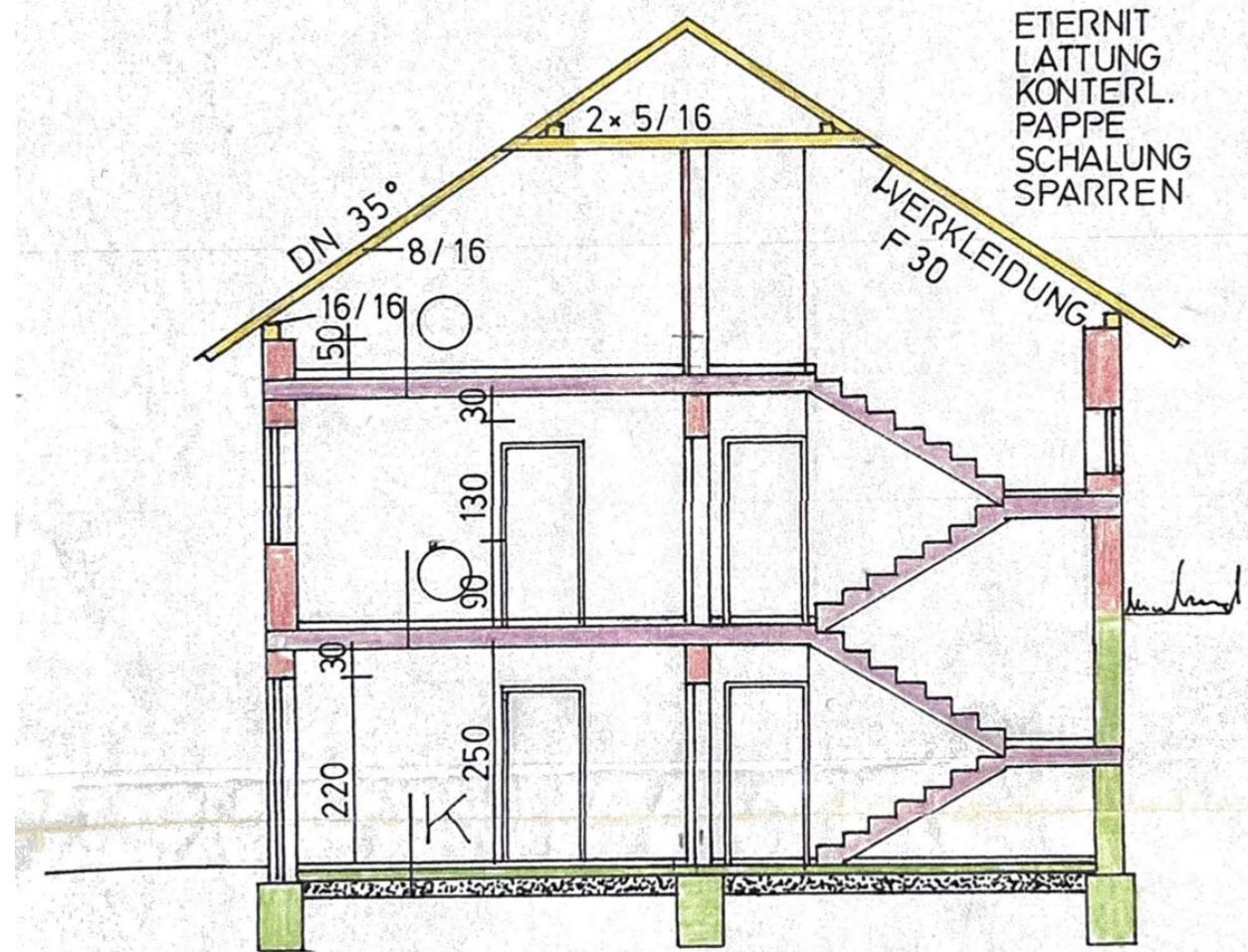




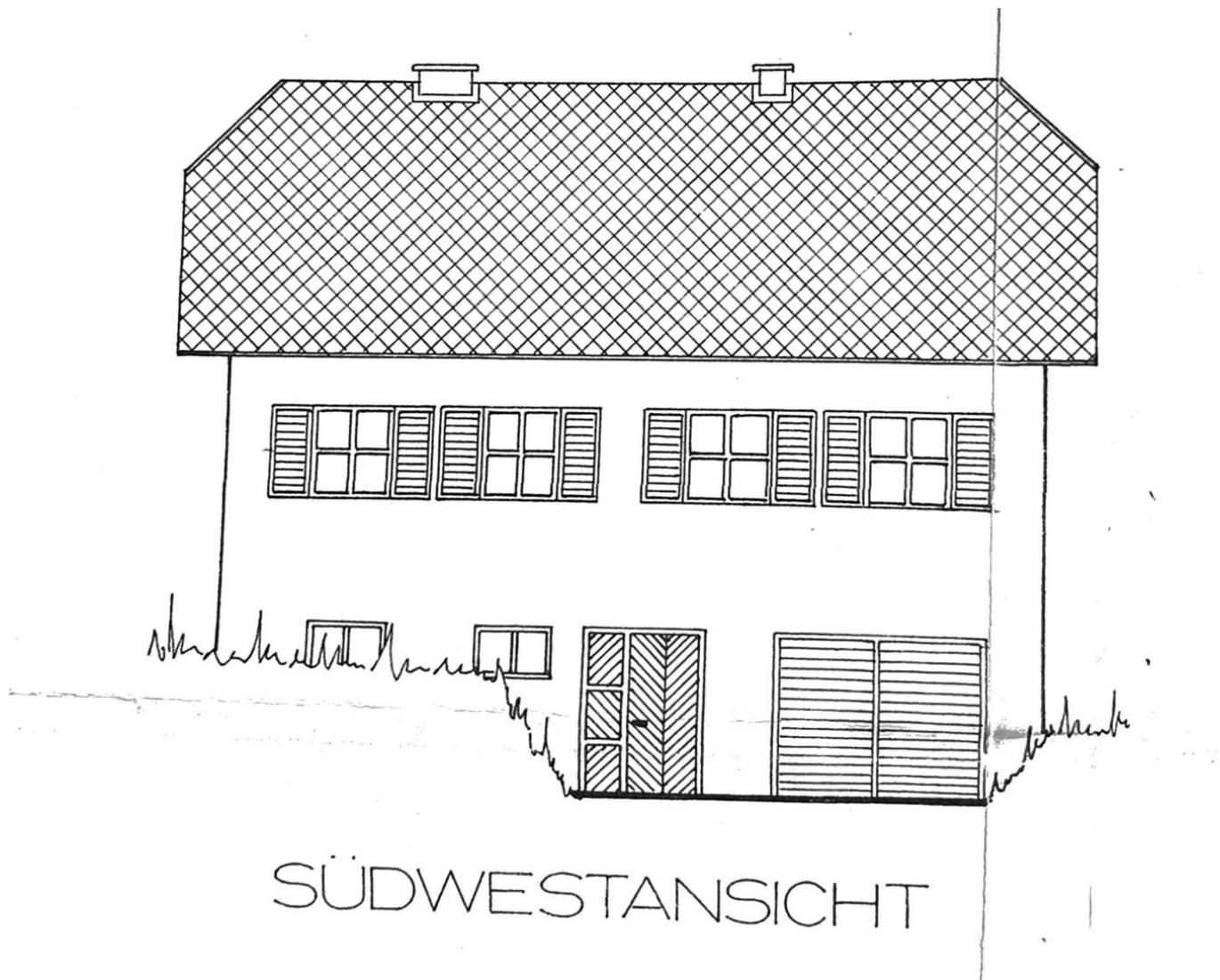








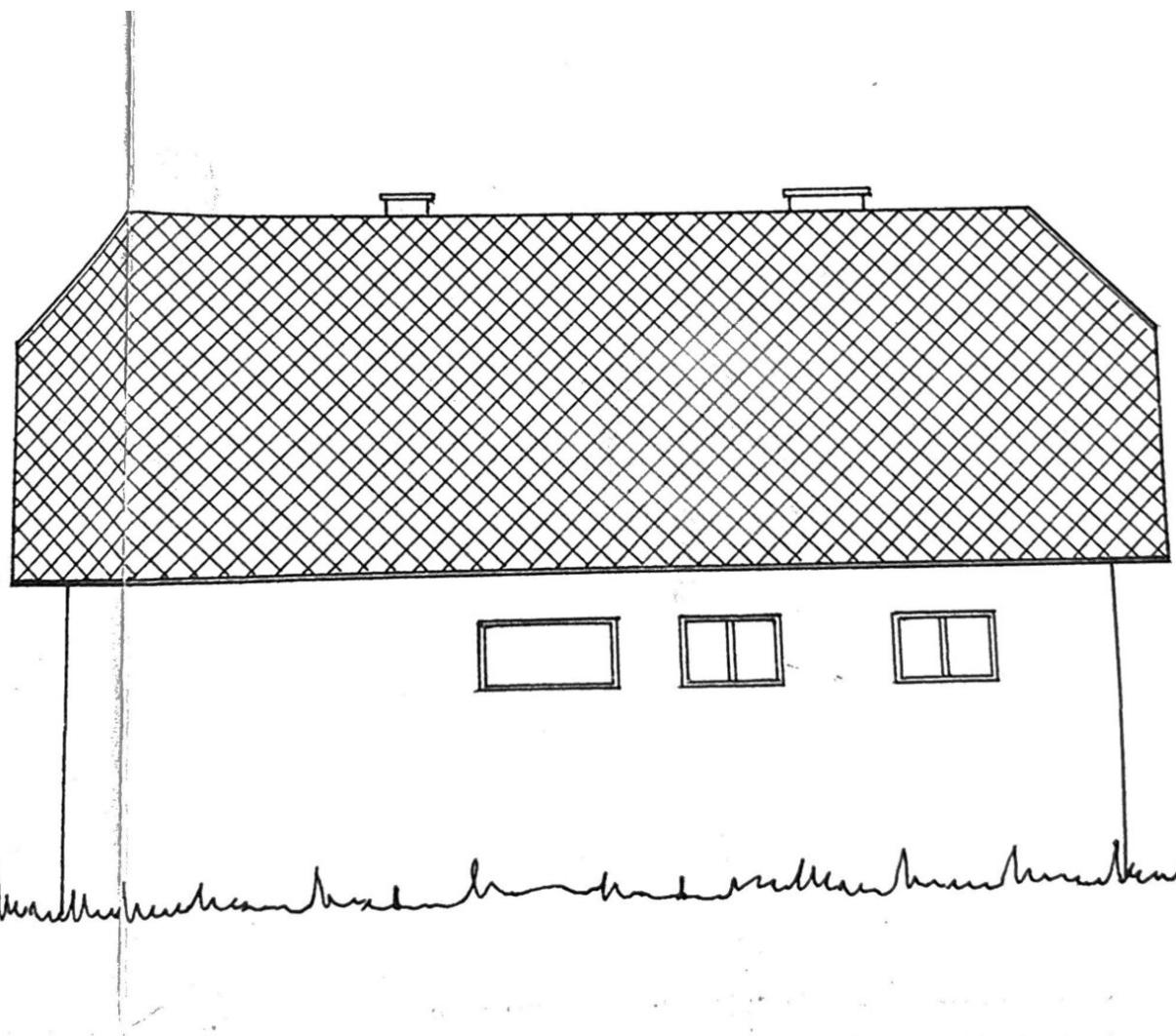
SCHNITT A-A



SÜDWESTANSICHT



SÜDOSTANSICHT



# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der idyllischen Gemeinde St. Stefan-Afiesl, Oberösterreich!

Dieses charmante 1985 errichtete Haus bietet Ihnen die perfekte Möglichkeit, ruhig, zurückgezogen und entspannt zu wohnen und trotzdem das ganze Jahr aktiv zu sein - Langlaufloipen, das Schigebiet Sternstein, zahlreiche Wanderwege, die Wellnesshotels Guglwald, Bergergut und Aviva befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Als zukünftige Besitzer haben Sie die Möglichkeit, das Wellnessangebot als Tagesgäste (ohne Übernachtung) zu genießen.

Auch gastronomisch bietet das obere Mühlviertel viel - vom Hotelrestaurant bis hin zum Mostheurigen.

Die Liegenschaft mit aktuell rund 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche (um ca. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Dachgeschoß erweiterbar) und einem Grundstück von rund 1.147 m<sup>2</sup> steht zum Verkauf für 269.000,00 €. Der rund 85 m<sup>2</sup> große Keller inkl. Garage, bietet ausreichend Platz als Stauraum, für Holzlagerung und für ein KFZ. Der großzügige und gepflegte Garten lädt zum Sonnenbaden, Grillen, Freunde bewirten oder einfach nur zum Verweilen und die Seele baumeln lassen ein - hier verlangsamt sich förmlich die Zeit.

Optional kann auch ein angrenzender Baugrund mit rund 828 m<sup>2</sup> für 35.000,00 € erworben werden.

Aufgrund der Widmung Dorfgebiet wäre auch Tierhaltung im kleinen Rahmen möglich.

Nutzen Sie die Chance, diese charmante Immobilie samt seiner wunderschönen Umgebung kennenzulernen. Lassen Sie sich von der Atmosphäre und den vielen Möglichkeiten inspirieren, die Ihnen dieses Zuhause bietet. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können. Explizit weisen wir darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlung ist eine gesetzliche Provision zur Zahlung fällig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <3.500m  
Klinik <7.500m  
Apotheke <7.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <3.000m

**Nahversorgung**

Bäckerei <3.500m  
Supermarkt <4.000m

**Sonstige**

Geldautomat <3.000m  
Bank <3.000m  
Post <6.500m  
Polizei <3.500m

**Verkehr**

Bus <1.000m  
Bahnhof <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap