

**Wohnen in Fischlham: Ihr gemütliches Eigenheim in  
idyllischer Lage wartet auf Sie!**



**Objektnummer: 1537/116**

**Eine Immobilie von PRO Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4652 Fischlham
<b>Baujahr:</b>	1955
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	107,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	220,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	600,00 m²
<b>Keller:</b>	67,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 391,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,35
<b>Kaufpreis:</b>	385.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	90,00 €
<b>Heizkosten:</b>	70,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	50,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag.a Roxana Penl**

PRO Estate GmbH  
Stadthofstraße 65  
4600 Wels

T +43 650 22 33 441  
H +43 650 22 33 441

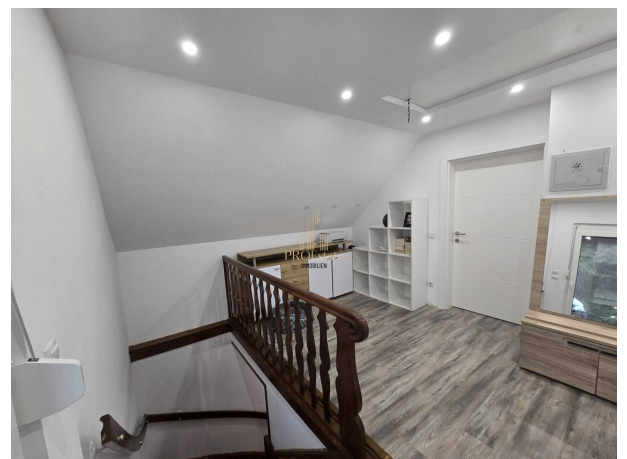
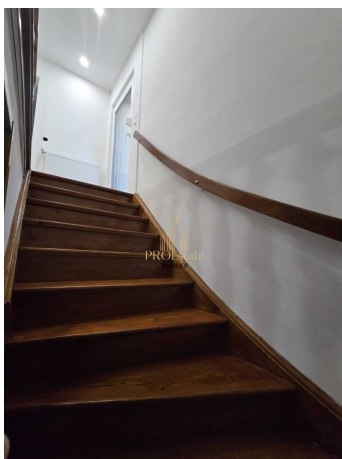
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

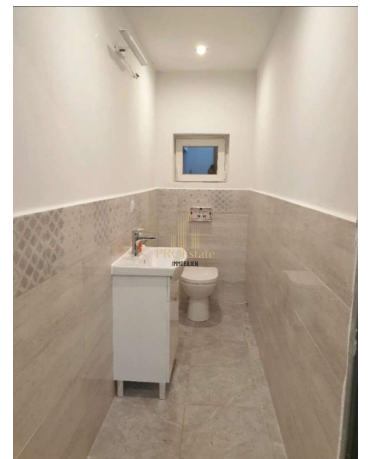


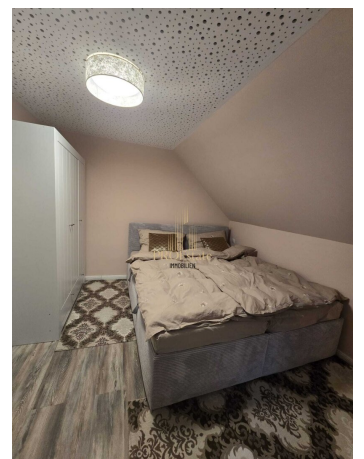
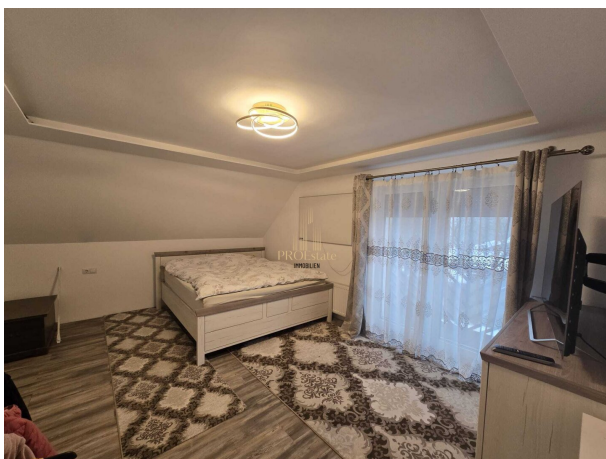
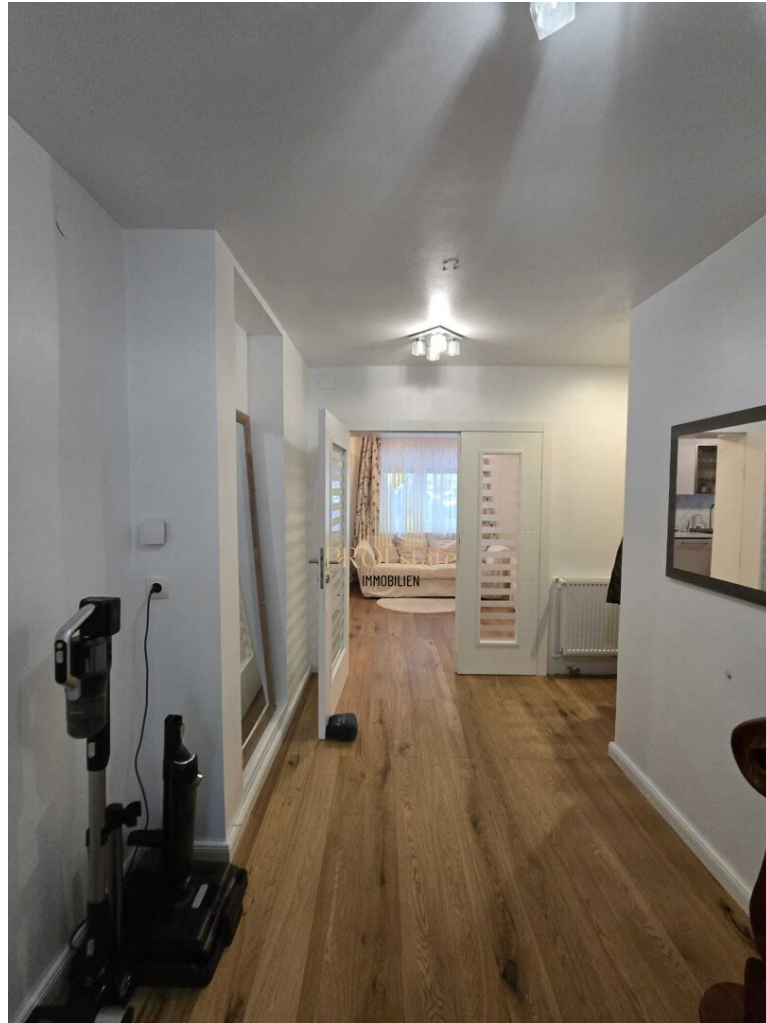
termin zur



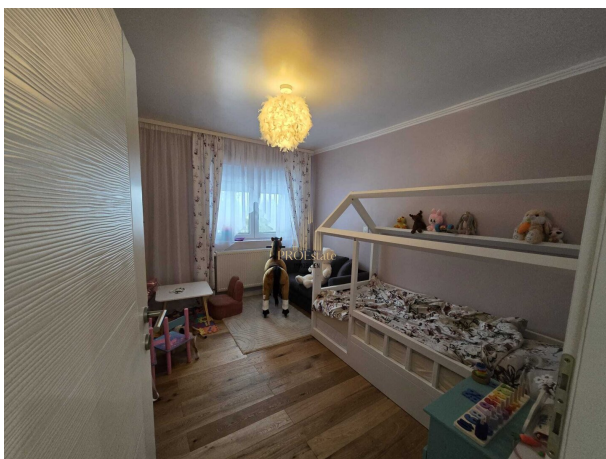
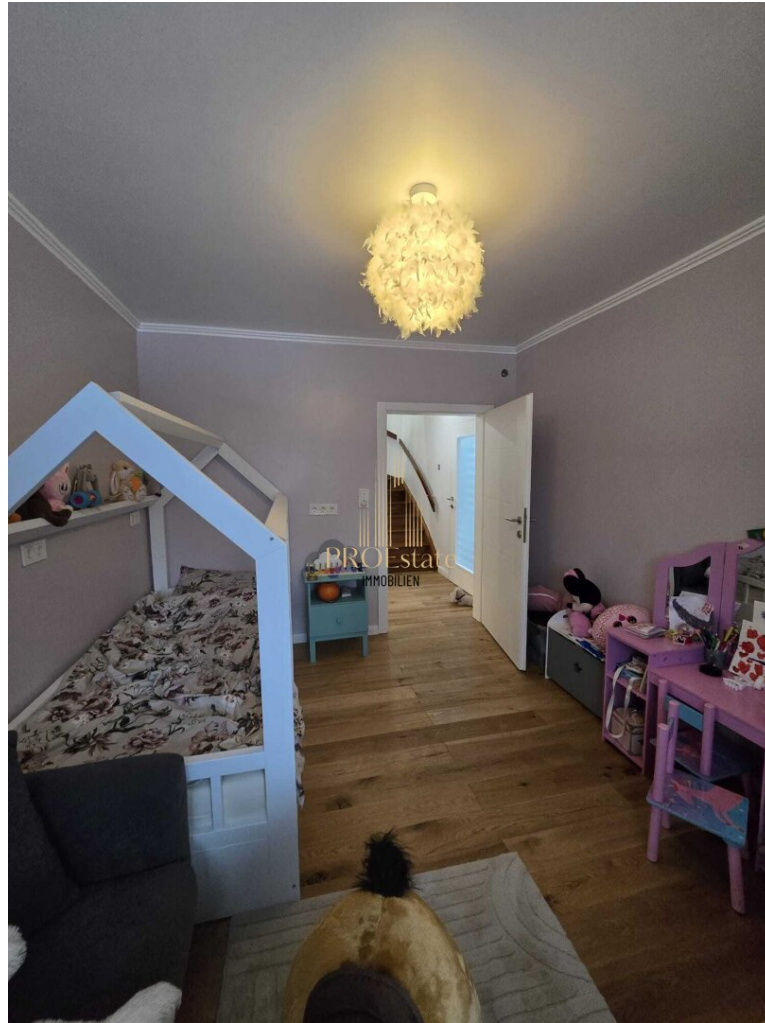








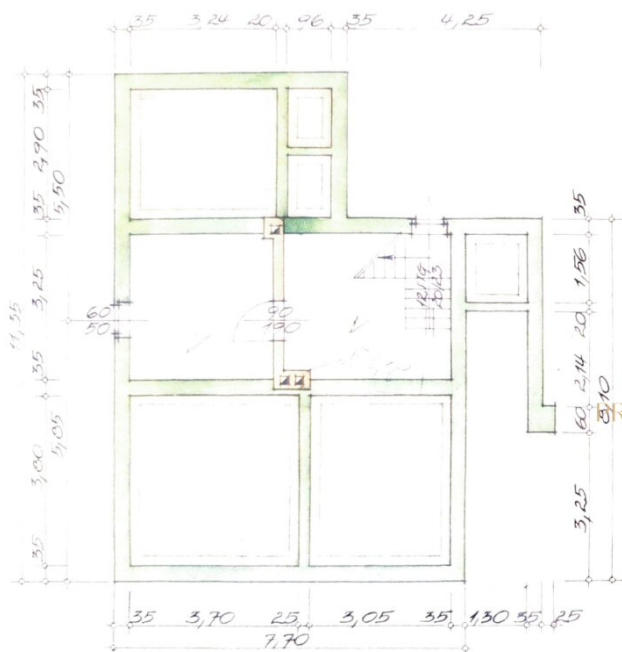




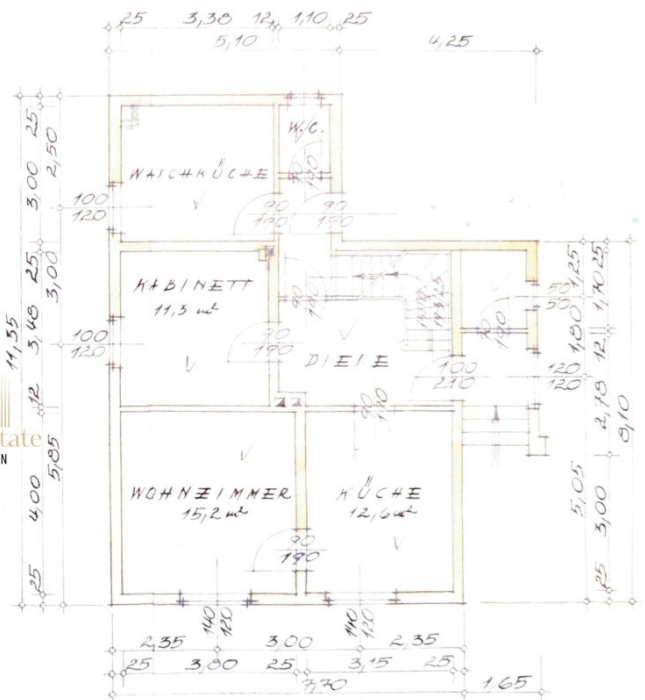








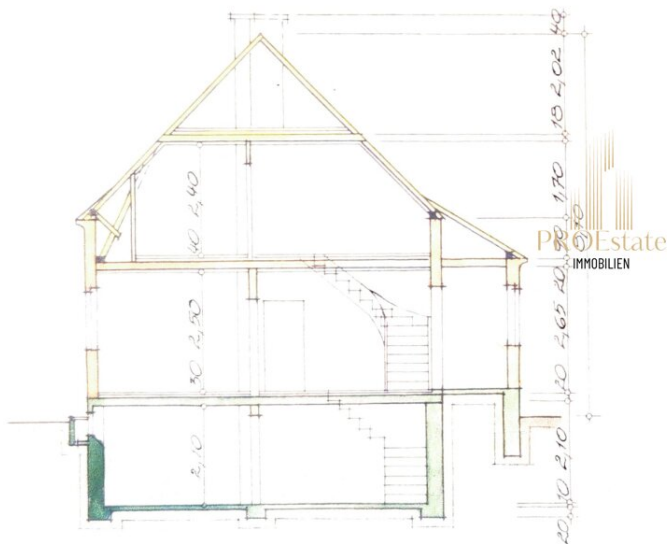
H E L L E R



E R D G E S C H O S S



# Plan zur Errichtung eines Einfamilienhauses für H

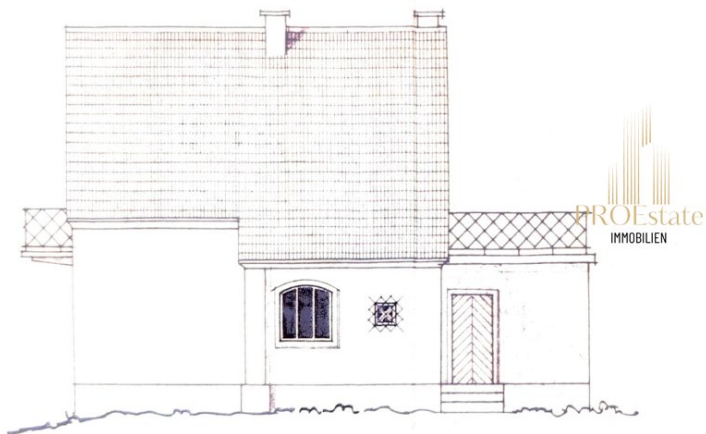


SCHNITT

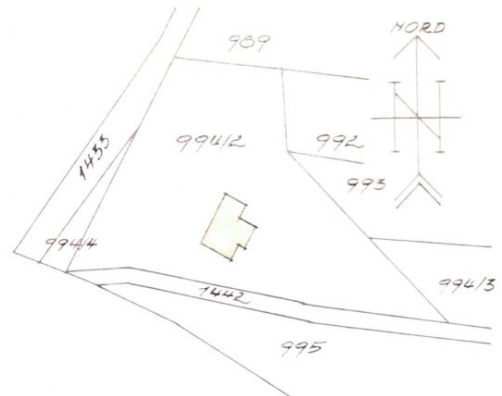


SÜD-ANSICHT

2 Franz Haidinger in Fischlham, Eggenberg 3.



OST-ANSICHT

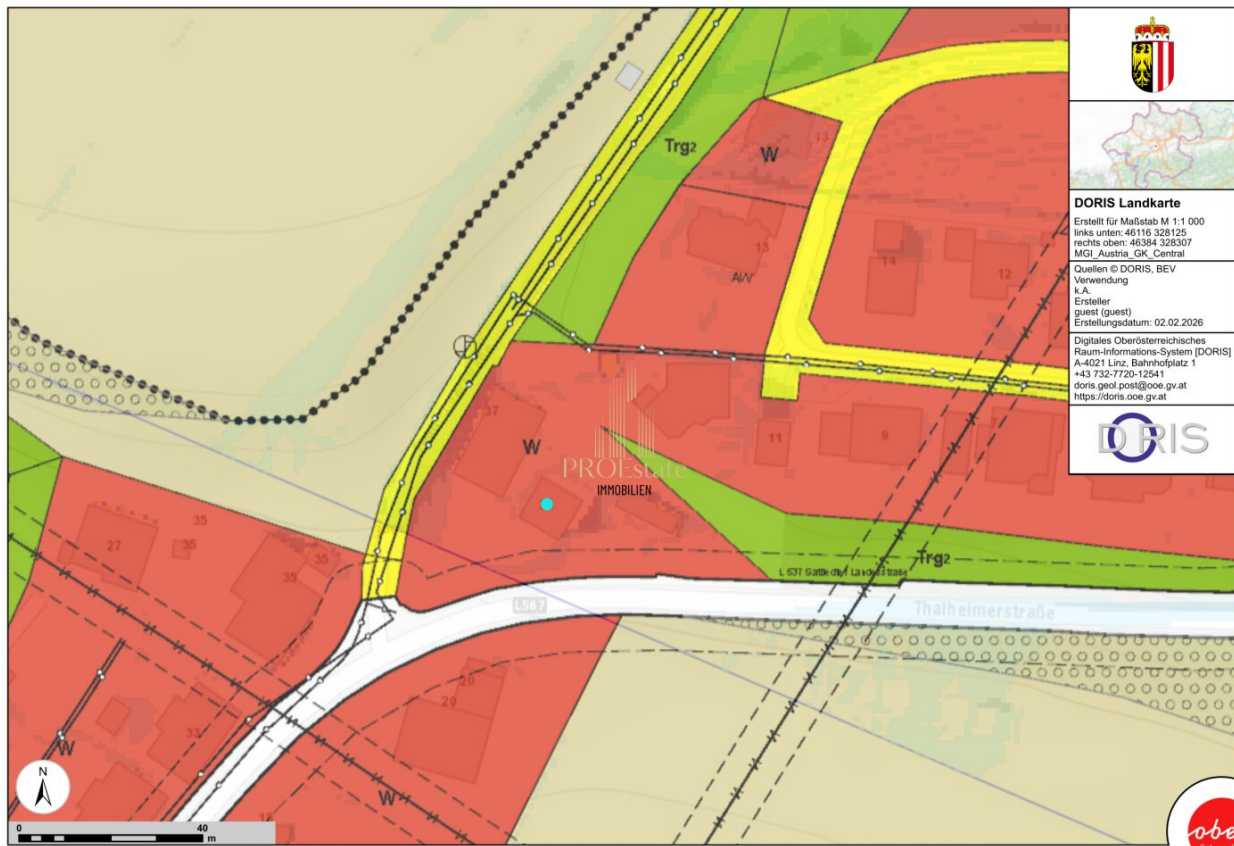


LAGEPLAN 1:1000





Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder für Fehlerfreiheit der Landkarte schließt das Land Oberösterreich eine Gewähr aus und übernimmt keine Haftung jeglicher Art.  
 Des Weiteren ist die Haftung für Folgeschäden, die aus der unsachgemäßen und falschen Interpretation der Inhalte resultieren, ausgeschlossen.





## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem zukünftigen Wohnhaus in 4652 Fischlham, Oberösterreich! Dieses bezaubernde Einfamilienhaus bietet Ihnen die perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort und idyllischem Landleben. Mit einem Kaufpreis von 385.000,00 € erwartet Sie hier eine Immobilie, die nicht nur durch ihre Ausstattung, sondern auch durch ihre Lage besticht.

Auf einer großzügigen Wohnfläche von 107 m<sup>2</sup> erstrecken sich vier lichtdurchflutete Zimmer, die Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Platz zum Entspannen und Wohlfühlen bieten. Das Haus wurde teilrenoviert und wartet darauf, von Ihnen mit persönlichen Akzenten und Ideen vollendet zu werden. Genießen Sie die hochwertigen Materialien wie Fliesen und Parkett, die durch eine Fußbodenheizung für ein behagliches Wohnklima sorgen. Die Zentralheizung garantiert Ihnen auch an kalten Tagen ein warmes Zuhause. Zusätzlich verfügt das Einfamilienhaus über einen großzügigen Kachelofen.

Besonders hervorzuheben ist der großzügige Südbalkon und die Terrasse, die Ihnen einen atemberaubenden Ausblick auf die grüne Umgebung bieten. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien verbringen, die Sonne genießen und Ihre Gartenträume verwirklichen. Der liebevoll angelegte Garten lädt zum Spielen und Verweilen ein und bietet ausreichend Platz für Ihre persönlichen Rückzugsorte.

Das Badezimmer ist ein weiteres Highlight dieses Hauses: Mit Fenster, Badewanne und Dusche ausgestattet, wird es schnell zum Lieblingsort für entspannende Momente.

In puncto Verkehrsanbindung sind Sie hier bestens aufgehoben. Eine Busanbindung in unmittelbarer Nähe ermöglicht Ihnen eine einfache Erreichbarkeit der umliegenden Orte. Zudem sind Sie in der Nähe von wichtigen Einrichtungen wie Arzt, Schule und Kindergarten, was das Leben hier besonders familienfreundlich macht.

Die Garage und zwei Stellplätze bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge und sorgen für einen bequemen Zugang zu Ihrem neuen Zuhause.

Highlights des Hauses:

# Im Rahmend er Sanierung wurden 3-fach verglaste Fenster inkl. Insektenschutz und Rollläden eingebaut.

# Es gibt sowohl eine Zentralheizung als auch eine Fußbodenheizung im Obergeschoss.

# Die Elektrikleitungen sowie der Elektrokasten sind neu.

# Die Sanitäranlagen und Leitungen wurden ebenfalls erneuert.

# Durch die neue Fassade inkl. Vollwärmeschutz ist das Haus sehr effizient - der neue Energieausweis ist bereits

in Arbeit.

# Die neue Luftwärmepumpe wertet das Haus erheblich und sorgt für geringe Kosten.

# Es besteht die Option, das Grundstück zu teilen und zu veräußern oder eventuell ein zweites Gebäude zu errichten.

Dieses Einfamilienhaus in Fischlham ist mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Ort, an dem Sie und Ihre Familie sich verwirklichen können. Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pro-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://pro-estate.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <5.000m

Klinik <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <6.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m  
Polizei <5.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <6.500m  
Bahnhof <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap