

Zuhause in Taufkirchen an der Trattnach - Top gepflegtes Einfamilienhaus mit Pool



Objektnummer: 5753/516647968

Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4715 Roith
Baujahr:	1968
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	135,00 m²
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	2
Keller:	66,60 m²
Heizwärmebedarf:	C 98,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,18
Kaufpreis:	439.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Immobilien Bär - Katharina Bräuer

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär
Linzer Straße 26
4701 Bad Schallerbach

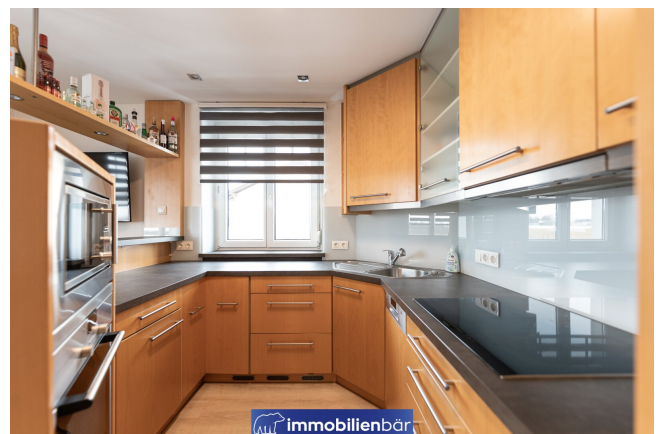








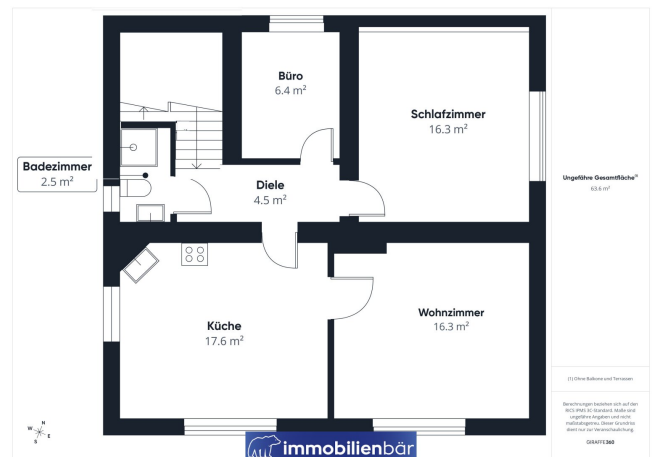
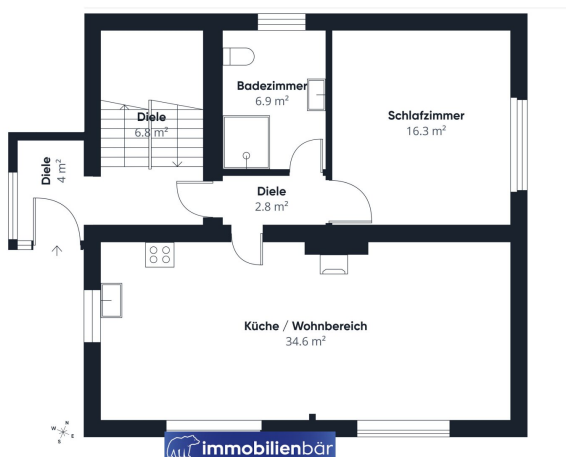












Objektbeschreibung

Gepflegtes, gemütliches Wohnhaus in Top-Zustand – flexibel als Ein- oder Zweifamilienhaus nutzbar. Dieses sehr gepflegte Wohnhaus in ruhiger Lage von Taufkirchen überzeugt bereits beim

Eintreten durch seine angenehme Wohnatmosphäre und spürbare Gemütlichkeit. Die durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume und der sorgfältige Umgang mit der Liegenschaft schaffen ein Zuhause, in dem man sich sofort wohlfühlt.

Hier steht nicht nur die Substanz im Vordergrund, sondern vor allem das Wohngefühl. Das Haus eignet sich sowohl als großzügiges Einfamilienhaus als auch für die Nutzung durch zwei Parteien – etwa für Mehrgenerationenwohnen oder ein gemeinsames, aber klar getrenntes Wohnen.

Diese Flexibilität macht die Immobilie besonders attraktiv für unterschiedliche Lebensmodelle.

Ursprünglich 1968 errichtet, wurde das Wohnhaus 2002 umfassend saniert. Aufgrund des Umfangs dieser Maßnahmen weist die Immobilie in weiten Teilen den baulichen und technischen Standard der frühen 2000er-Jahre auf und ist damit eher diesem Zeitraum zuzuordnen als dem ursprünglichen

Baujahr. Erneuert wurden unter anderem der Dachstuhl inklusive Zimmererarbeiten, die Dacheindeckung, die Sanitärinstallationen samt Verrohrung, die Heizung samt Heizanlage, die Elektroverkabelung sowie der Innenputz. Die Fenster wurden bereits 1998 getauscht, die Haustür 2022 erneuert.

In den letzten Jahren erfolgten weitere Maßnahmen zur Werterhaltung und optischen Aufwertung:

- Außenfassade neu gestrichen (2019)
- neue Bodenbeläge (2020)
- ein Neuanstrich im Innenbereich (2020)
- Badezimmer saniert

Das gesamte Haus präsentiert sich heute in einem sehr gepflegten Zustand und kann ohne nennenswerten Adaptierungsbedarf bezogen werden.

Ergänzt wird das wohnliche Gesamtbild durch hochwertige Ausstattungsdetails:

Eine außergewöhnlich hochwertige Garage, die bislang für private Fahrzeugpflege genutzt wurde, bietet viel Platz für Autos, Hobby oder Stauraum. Der gepflegte Garten mit Swimmingpool schafft in den warmen Monaten eine private Wohlfühloase und erweitert den Wohnraum ins Freie. Zusätzliche Nutzfläche bietet der großzügige Keller, der vielseitig verwendbar ist – etwa als Hobbyraum, Fitnessbereich oder Lagerfläche.

Die Liegenschaft befindet sich im schönen Taufkirchen an der Trattnach. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten sowie Freizeit- und Kultureinrichtungen sind gut erreichbar und unterstreichen die hohe Wohnqualität dieser Lage.

Diese Immobilie richtet sich an Käufer/innen, die ein gemütliches, sehr gepflegtes Zuhause mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten suchen und Wert auf Substanz, Wohnqualität und ein harmonisches Umfeld legen.

Highlights:

- sehr gepflegter Zustand, sofort beziehbar
- NUTZBAR ALS EINFAMILIEN- ODER ZWEIFAMILIENHAUS
- Ursprünglich 1968, umfassend saniert 2002
- hochwertige Garage für Ihre Autoträume
- Sehr gepflegte Aussenanlage mit Swimmingpool
- Großzügiger Keller
- Top Wohnlage in Taufkirchen an der Trattnach

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <4.500m

Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <2.000m

Post <6.000m

Polizei <6.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <7.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap