

## **Offenes Dachatelier! Rarität am grieskirchner Immobilienmarkt**



**Objektnummer: 8129**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4716 Hofkirchen an der Trattnach
<b>Nutzfläche:</b>	164,00 m²
<b>Keller:</b>	3,80 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 56,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	389.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

14.004,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

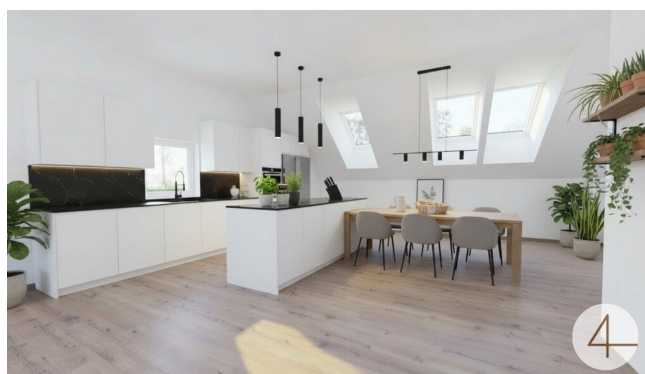


### Stefanie Hanusch

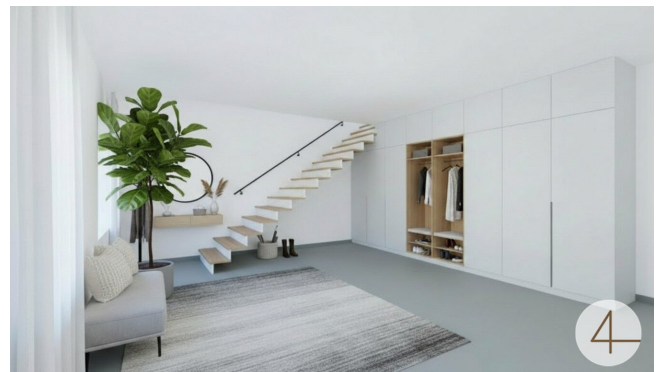
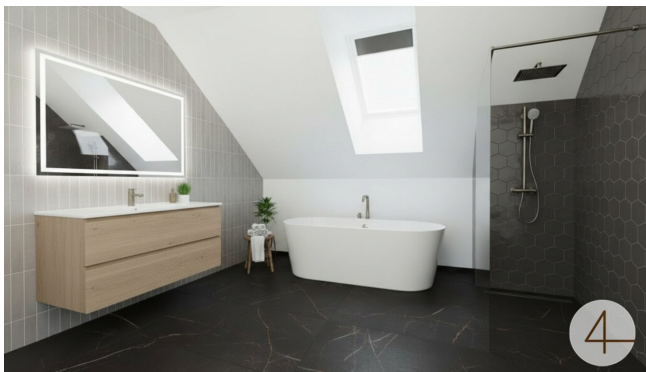
4immobilien  
Roßmarkt 15  
4710 Grieskirchen

T 0660 / 192 52 59

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







# Objektbeschreibung

## Einleitung:

Bei der Immobilie handelt es sich um einen Kernsanierten Altbau. Die vorgestellte Wohnung befindet sich im neu aufgestockten Dachgeschoss.

Die Liegenschaft wird derzeit Saniert, weswegen sich vor Ort eine Baustelle zeigt. Aus diesem Grund sind die dargestellten Inhalte der Fotos von uns bearbeitet, und zeigen den möglichen Zustand sowie Einrichtungsmöglichkeiten nach der Sanierung. Das Gebäude besteht aus 3 eigenständigen Wohnungen, welche mittels Parifikat geteilt werden sollen. Aufgrund des noch ausstehenden Nutzwertgutachtens, sind die Angaben zur Größe der Wohnung, rein aus dem Einreichplan entnommen und können, nach der Erstellung des Nutzwertgutachtens abweichen.

Bis voraussichtlich Ende März ist die Baustelle noch nicht soweit, dass man diese besuchen bzw. besichtigen kann. Aus diesem Grund werden wir für Ende März einen Besichtigungstag ansetzen, für welchen Sie sich aber schon jetzt gerne anmelden können. Wir freuen uns auf Ihre Terminreservierung.

## Für die schnellen Leser:

- Wohnung mit ca.164m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Großzügige Raumaufteilung (Grundriss kann noch angepasst werden)
- Schlafzimmer und Kinderzimmer/Gästezimmer
- Bad mit Dusche und Badewanne planbar
- separates WC
- Büroraum

- Wirtschaftsraum
- Abstellraum
- Kellerabteil
- Eigengarten
- PKW Stellplätze
- ruhige Siedlung: am Rand von Hofkirchen/Grieskirchen
- sparsame Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung

Entdecken Sie Ihre neue Traumwohnung mit einer großzügigen Nutzfläche von 164 m<sup>2</sup> in einem 3 Parteienhaus. Diese Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung im Standardplan, der an Ihre individuellen Bedürfnisse angepasst werden kann. Mit dem ca. 21m<sup>2</sup> großen Eingang haben Sie genug Platz, Ihren Besuch in Empfang zu nehmen und eine große Garderobe zu installieren.

Das Highlight dieser einzigartigen Dachgeschosswohnung ist die Tatsache, dass Sie Ihre Raumaufteilung individuell anpassen und zu einem luxuriösen Dachatelier ausbauen können. Ob gemütliches Wohnzimmer oder weitläufiger Wohnraum mit atemberaubender Raumhöhe, hier ist alles möglich. Mit der Vielzahl an Dachfenstern werden Ihre Räume mit Licht durchflutet.

Die Größe der Wohnung bietet genügend Platz für geräumige Schlafzimmer, Kinderzimmer sowie für ein Büro und Nebenräume wie zum Beispiel: Hauswirtschaftsraum/Schrankraum, etc. Das Badezimmer ist großzügig planbar und bietet sich sowohl für Dusche als auch Badewanne an. Ein separates WC kann Ihnen zusätzlichen Komfort bieten.

Ein weiterer Höhepunkt dieser Wohnung ist der Eigengarten, welcher Ihnen und Ihrer Familie viel Platz im Freien bietet. Genießen Sie sonnige Tage und gemütliche Abende im eigenen Grün. Zudem sind PKW-Stellplätze vorhanden, sodass Ihre Fahrzeuge immer bequem parken können. Ein PKW Stellplatz ist im angegebenen Kaufpreis enthalten.

Die Lage, am Rand von Hofkirchen zeichnet sich durch die Ruhe und Naturnähe aus, welche ein hohes Maß an Lebensqualität bereit stellt.

Umweltfreundlichkeit wird großgeschrieben: Eine sparsame Luftwärmepumpe sorgt für effiziente Heizkosten, während die Fußbodenheizung für ein behagliches Wohnklima sorgt. Diese Wohnung vereint hohen Wohnkomfort mit ökologischen Aspekten und wartet darauf, von Ihnen entdeckt zu werden!

Wenn ich genau Ihre Vorstellungen von einer Immobilie beschrieben habe, dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns.

**!Die Bilder der Liegenschaft sind visualisiert und stellen lediglich  
Einrichtungsmöglichkeiten und den möglichen Zustand nach der Sanierung dar.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.