

# **Charmantes Einfamilienhaus in Regau mit XL Garagen zu kaufen!**



**Objektnummer: 7359/3583**

**Eine Immobilie von CASA TERRA IMMOBILIENTREUHAND GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4844 Regau
<b>Baujahr:</b>	1969
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	114,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	36,40 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	G 266,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,35
<b>Kaufpreis:</b>	490.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

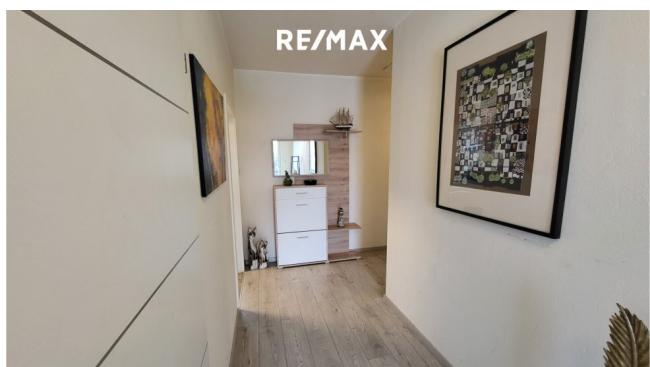


**Alexander Huber**

RE/MAX ImmoCenter - CASA TERRA IMMOBILIENTREUHAND GmbH  
Stadtplatz 36  
4840 Vöcklabruck

T +43 7672 22 1 22

**RE/MAX**



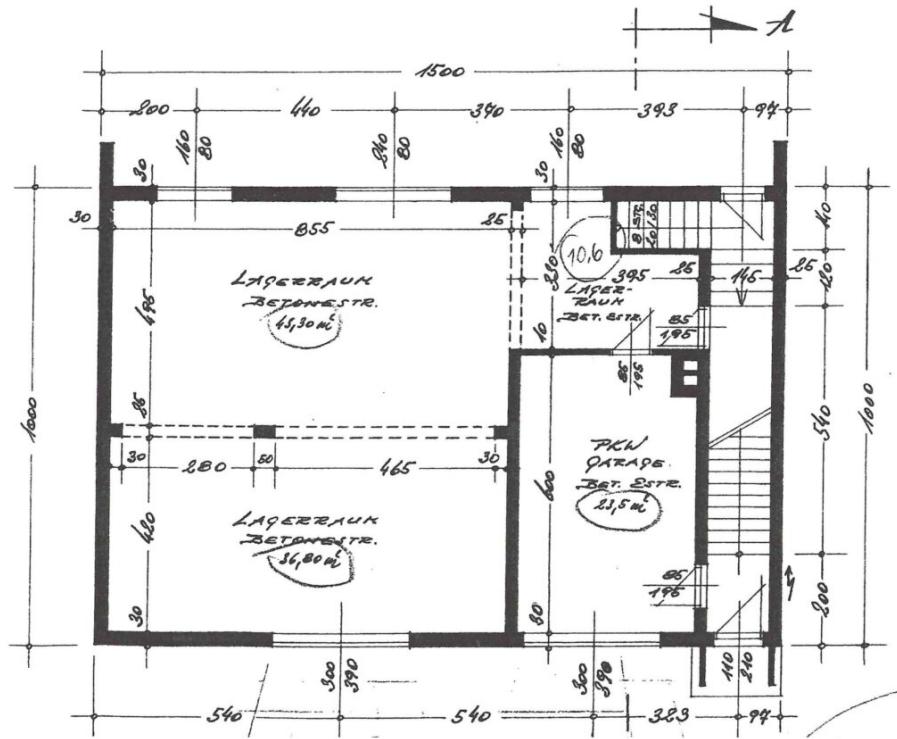




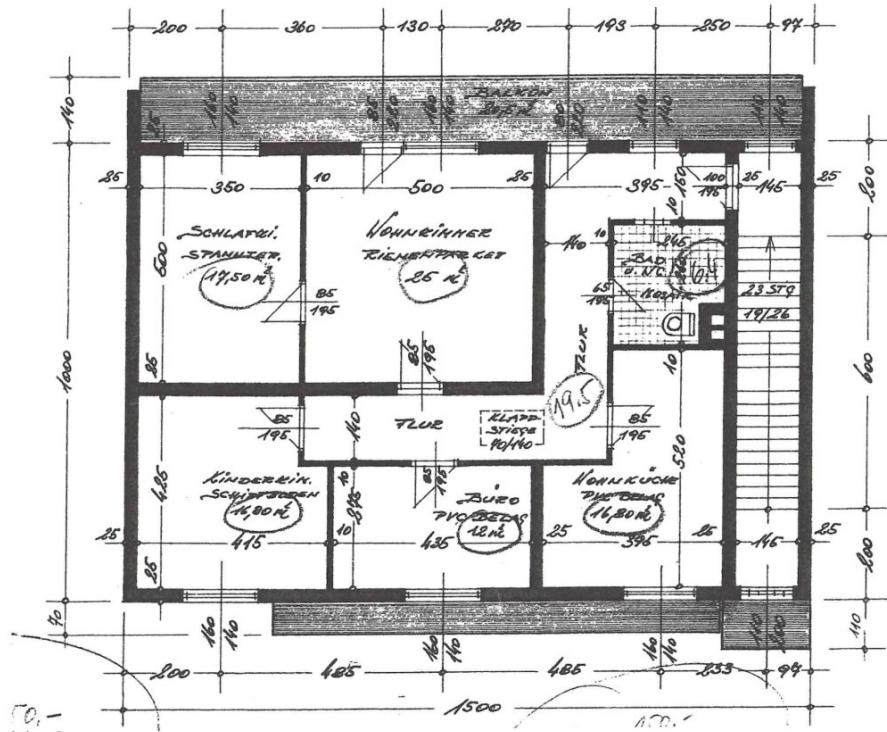




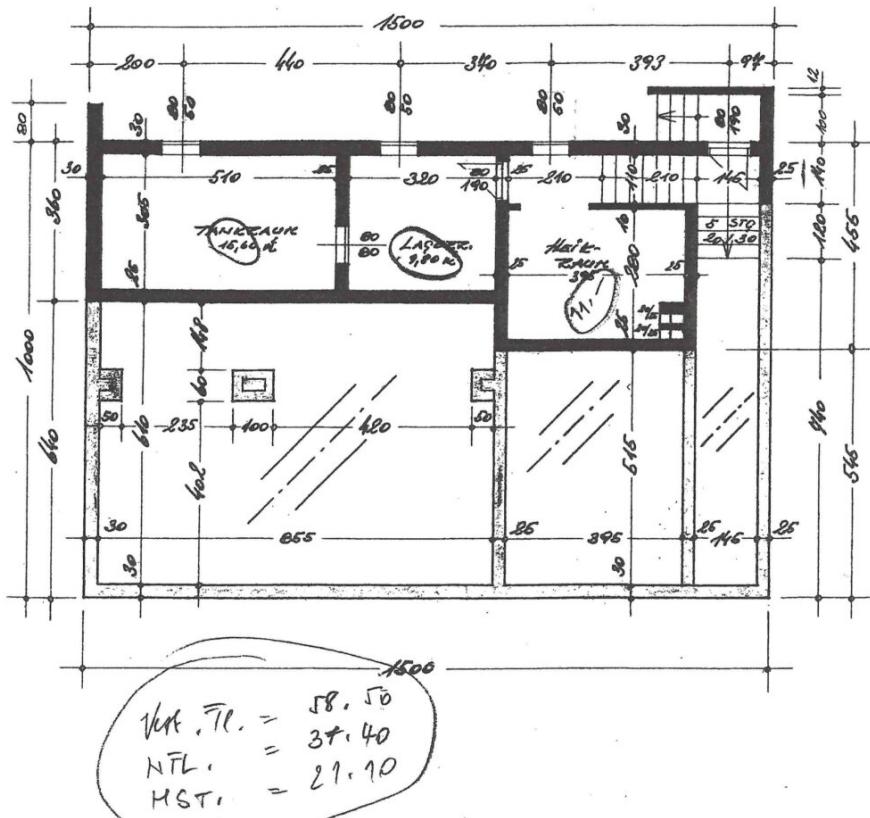
# Erdgeschoss

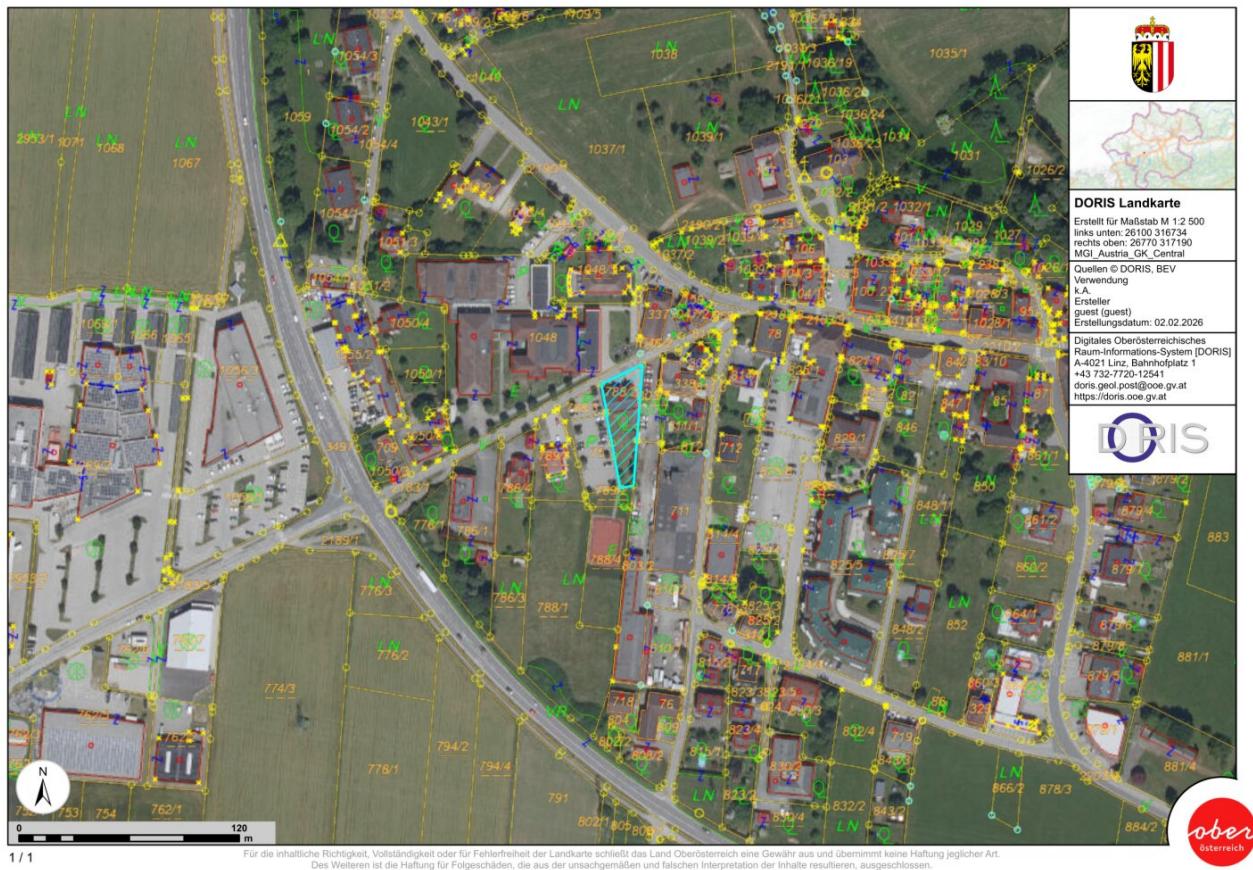


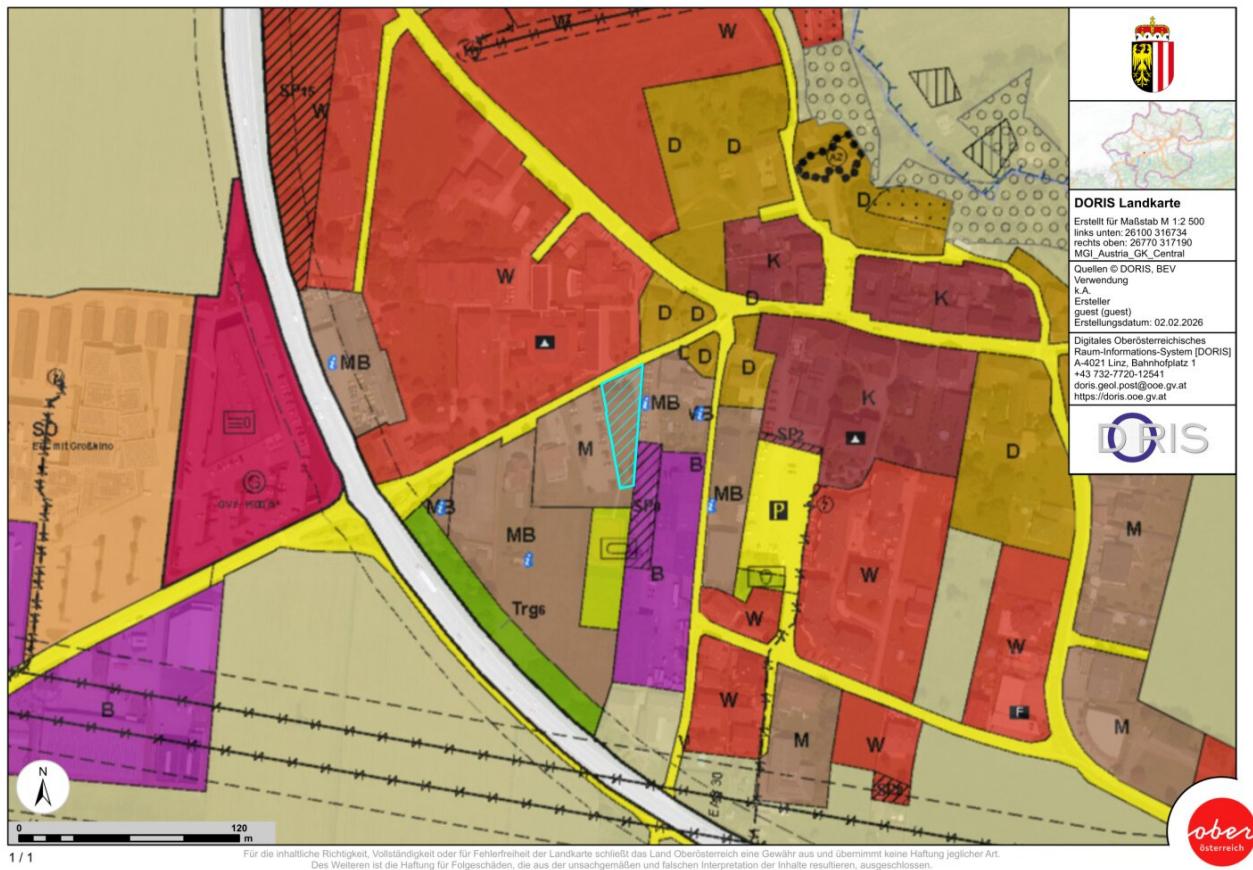
# Obergeschoss



# Keller







# Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus in Regau vereint ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur und bietet den idealen Lebensmittelpunkt für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Schon beim Betreten überzeugt die Immobilie durch eine angenehme Wohnatmosphäre und eine durchdachte Raumaufteilung. Das helle Wohnzimmer bildet das Herzstück des Hauses und lädt zu gemütlichen Stunden mit Familie und Freunden ein. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten ausreichend Rückzugsmöglichkeiten und flexible Nutzung – ob als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Ein besonderes Highlight ist der eigene Garten, der viel Raum für Erholung, Spiel und gesellige Sommerabende im Freien bietet. Der Balkon erweitert den Wohnbereich nach draußen und schafft einen zusätzlichen Platz zum Entspannen. Darüber hinaus steht ein zusätzlicher Raum zur Verfügung, der ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen genutzt werden kann – beispielsweise als Fitnessraum, Homeoffice, Hobbyraum oder Atelier.

Praktischen Mehrwert bieten die Garagen inkl. mit einer Montagegrube sowie der Dachboden, der zusätzlichen Stauraum oder weiteres Ausbaupotenzial bereithält.

Auch die Lage spricht für sich: Die Schule befindet sich direkt gegenüber – ideal für Familien mit Kindern. Eine Bushaltestelle liegt in unmittelbarer Nähe und sorgt für optimale Verkehrsanbindung. Bank, Kino und Zahnarzt sind ebenfalls schnell erreichbar, sodass Sie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem in Ihrer Umgebung vorfinden.

Dieses Einfamilienhaus in Regau verbindet Wohnkomfort, Funktionalität und eine ausgezeichnete Lage – ein Zuhause, das Lebensqualität auf ganzer Linie bietet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <2.500m  
Apotheke <2.000m  
Krankenhaus <4.000m  
Klinik <10.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <3.500m

Post <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap