

**Traum-Bungalow Erstbezug zum kleinen Preis barrierefrei  
mit XL-Terrasse, Erstbezug, Photovoltaikanlage &  
Doppelcarport in 1A Lage in Ampflwang am Hausruck**



Carport und Abstellraum

**Objektnummer: 4486/1421**

**Eine Immobilie von Mag. Leinweber & Partner Immobilienreuehand  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4843 Ampflwang
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	103,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 40,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	410.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Walter Leinweber**

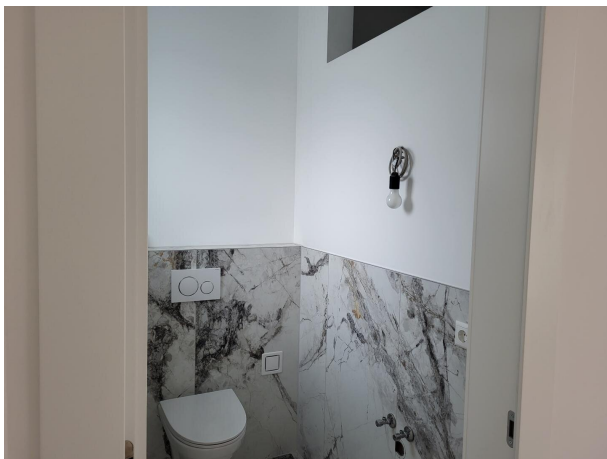
Mag. Leinweber & Partner Immobilien treuhand GmbH  
Seestraße 8  
4844 Regau

T +43 7672 25 577











## Objektbeschreibung

Dieser exquisite Neubau-Bungalow mit ca. 103 m<sup>2</sup> bietet höchsten Wohnkomfort in einer angenehmen Siedlungslage. Durchdachte Architektur, hochwertige Materialien und modernste Technik machen dieses Objekt zu einem perfekten Zuhause. Der großzügige Wohnbereich mit offener Küche schafft eine einladende Atmosphäre und bietet direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten. Große Fenster sorgen für lichtdurchflutete Räume.

### Folgende Highlights erwarten Sie:

- schlüsselfertiger Bungalow mit ca. 470 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- direktem Zugang zur Süd-Terrasse
- großzügiger Wohnbereich mit offenem Kamin
- hochwertige Landhausdiele Eiche
- Haustüre mit Fingerprint-System weiße Innentüren
- Abstellraum mit Anschluss für Waschmaschine & Haustechnik
- Raumhöhe 270 cm für ein großzügiges Wohngefühl
- elektrische Rollläden & Insektenschutzgitter
- Badezimmer möbliert mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschtisch
- Gäste-WC mit Waschbecken und Fenster

- Fußbodenheizung mit Luftwärmepumpe (Dimplex)
- Süd-Terrasse mit hochwertigem Feinsteinzeug
- Außenanlagen mit Pflastersteinen
- Doppelcarport mit separatem großzügigem Geräteraum
- Photovoltaikanlage für nachhaltige Energie
- Fenster: Reka-Therm 3-Scheiben Verglasung
- Innen- & Außenfensterbänke: Stein
- Sanitärinstallation: Fa. Nußdorfer Attnang
- Elektro: Fa. Expert Thaller
- Massivbauweise: 25 cm Ziegel + 20 cm Wärmedämmung
- Dach: Creaton Tondachziegel mit Dachstuhl von Fa. Kreuzer
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Gastronomie sind vor Ort vorhanden
- Bungalow wurde durch einen gerichtlich beeideten zert. Sachverständigen geprüft
- Bezug schnell möglich

Ampflwang am Hausruck ist eine idyllische Gemeinde in Oberösterreich, bekannt für ihre naturnahe Umgebung und hohe Lebensqualität. Gelegen im Hausruckviertel, bietet der Ort eine perfekte Mischung aus Erholung und guter Infrastruktur. Mit rund 3.500 Einwohnern ist Ampflwang besonders beliebt bei Familien und Naturliebhabern. Die Region ist geprägt von weitläufigen Wäldern, Rad- und Wanderwegen sowie Reitmöglichkeiten. Ein Highlight ist der Hausruckwald, eines der größten zusammenhängenden Waldgebiete Österreichs, ideal für Outdoor-Aktivitäten.

Im Falle einer positiven Vermittlung dürfen wir 3 % Provision + 20% USt. in Rechnung stellen.

Weiters wird festgehalten, dass die Firma Mag. Leinweber & Partner als Doppelmakler tätig ist.

Kontakt:

Gudrun Maletzky

M: +43 664 26 38 683

M: gm@immobilientreuhand.info

Website: [www.immobilientreuhand.info](http://www.immobilientreuhand.info)

Zentrale: Eggarter Straße 36, 4845 Rutzenmoos

Büro: Seestraße 8, 4844 Regau

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <4.500m

Apotheke <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.500m

Post <500m

Polizei <6.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap