

## **Moderne Doppelhaushälfte in Grünlage – belagsfertig & flexibel gestaltbar**



**Objektnummer: 7834/345**

**Eine Immobilie von LP Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4064 Oftering
<b>Zustand:</b>	Projektiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	135,24 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	567.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



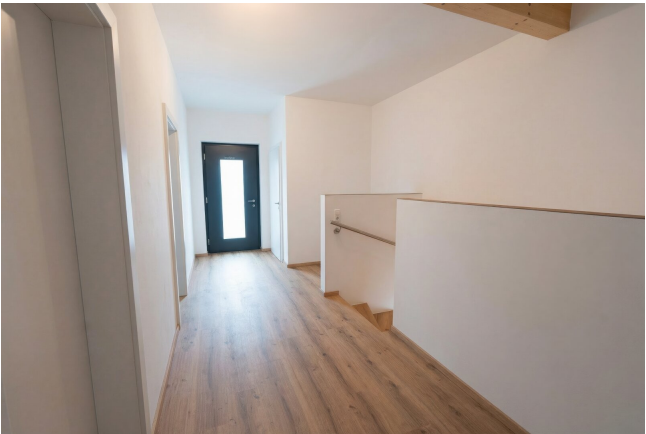
**Ing. Michael Lindinger-Pesendorfer, BSc**

BL Immobilien GmbH  
Blütenstraße 11  
4040 Linz

T +43 732 29 99 27  
H +43 676 81419652

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







# Offering - TOP 4

Wohnfläche Gesamt: 135,24 m²

Wohnen/Essen/Kochen:	58,17 m²	Garderobe:	2,18 m²
Schlafzimmer:	16,24 m²	Bad:	12,29 m²
Kinderzimmer 1:	12,92 m²	WC 1:	2,02 m²
Kinderzimmer 2:	12,91 m²	WC 2:	1,67 m²
Abstellraum:	2,81 m²	Gang:	14,03 m²

Optionale Fläche in grau (Aufpreis)



IMMOBROKER

N

Ihr Ansprechpartner  
Michael Lindner  
+43 676 814 1234  
lindner@immo-broker.at



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht **Haus 4** eines **modernen Doppelhausprojekts** in hochwertiger Massivbauweise. Gleichzeitig wird auch die benachbarte Einheit Haus 3 angeboten, wodurch es sich um ein Doppelhaus mit zwei eigenständigen Wohneinheiten handelt, die jeweils separat erworben werden können.

Das Haus überzeugt durch eine **zeitgemäße Architektur** mit Flachdach, klaren Linien und einem durchdachten Wohnkonzept über zwei Ebenen. Die Erschließung erfolgt über das Erdgeschoss, welches als Schlafebene konzipiert ist. Hier befinden sich das **Schlafzimmer**, **zwei Kinderzimmer**, ein **Badezimmer** mit Fenster, ein **separates WC** sowie Garderobe und Gangbereich. Über eine innenliegende Treppe gelangt man in das darunterliegende **Gartengeschoß**, das den **großzügigen Wohn-/Ess-/Kochbereich** beherbergt. Von hier aus besteht ein **direkter Zugang zur Terrasse und in den Garten**. Ergänzend sind auf dieser Ebene ein Technikraum, eine Speis sowie ein **weiteres WC** vorgesehen.

Das Objekt wird **belagsfertig** angeboten und bietet somit **größtmöglichen Gestaltungsspielraum** bei der individuellen Innenausstattung. Gegen einen **Aufpreis von € 38.000,-** kann die **schlüsselfertige Ausführung** hergestellt werden. Darüber hinaus bestehen vielfältige Erweiterungs- und Anpassungsmöglichkeiten. **Optional** können beispielsweise **eine Garage, ein Carport, Stützmauern oder auch ein Keller** errichtet werden. Auch Anpassungen der Flächen oder Grundrissänderungen sind grundsätzlich in Abstimmung mit dem Bauträger möglich, wodurch individuelle Wohnbedürfnisse bestmöglich berücksichtigt werden können.

Die veröffentlichten Fotos zeigen bereits realisierte Häuser des Bauträgers in unmittelbarer Umgebung und dienen der Veranschaulichung. Die tatsächliche Ausführung von Haus 4 kann in Details abweichen. Maßgeblich sind die Verkaufspläne sowie die jeweilige vertragliche Vereinbarung mit dem Bauträger.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m

Apotheke <5.000m

Klinik <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m

Bäckerei <5.000m

Einkaufszentrum <8.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <3.000m

Post <5.000m

Polizei <5.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <3.000m

Straßenbahn <8.500m

Autobahnanschluss <6.500m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap