

Sechserl



Objektnummer: 3798

Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Fischen 44
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4531 Neuhofen an der Krems
Baujahr:	1963
Wohnfläche:	153,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	92,00 m ²
Heizwärmebedarf:	212,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,00
Kaufpreis:	287.000,00 €
Betriebskosten:	164,00 €
Heizkosten:	90,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Reinhard Diwald

BOSS Immobilien GmbH
Hauptplatz 2
4050 Traun

”

Sechserl

Sechs Zimmern und ein lichtdurchfluteten Wintergarten bietet viel Raum für individuelles Wohnen und entspanntes Genießen im Grünen.

“

**Rundgang**

BOSS IMMOBILIEN


















Best of Service & Safety • since 2002



Ihr Ansprechpartner:

Ing. Reinhard Diwald

+43 664 111 51 47

rd@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf   



Best of Service & Safety • since 2002



Q-Gesellschaft für Verbraucherstudien GmbH

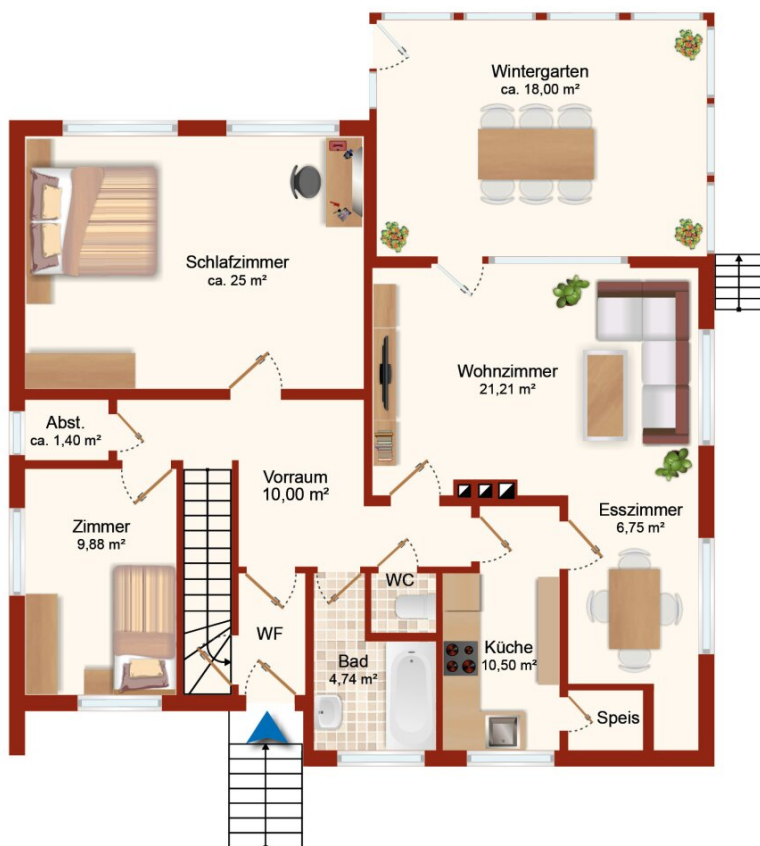


GEPRÜFTE QUALITÄT

HERAUSRAGENDER MAKLER 2025

Prüfung von Service, Transparenz und regionalem Engagement, Test 07/2025, [q-ges.at/RA2025](https://www.q-ges.at/RA2025)





DG
EG
KG

153 m ²	5	700 m ²
Wohnfläche	Zimmer	Grundstück

Haus Fischen 44, 4531 Neuhofen

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die der Gesamtflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.

f o i BOSSimmobilien



Best of Service & Safety • since 2002

+43 7229 66 336 office@bossimmobilien.at

153 m ²	5	700 m ²
Wohnfläche	Zimmer	Grundstück

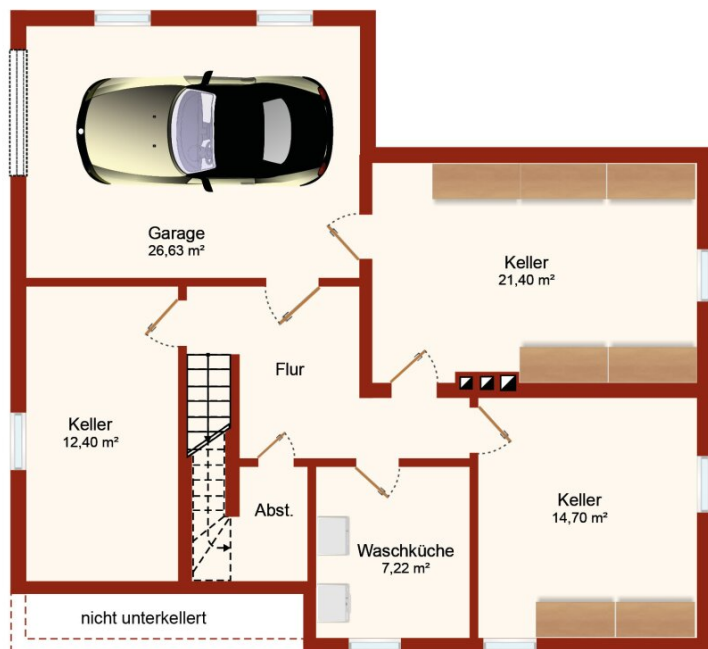
Haus Fischen 44, 4531 Neuhofen



DG
EG
KG

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die der Gesamtflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.

f o i BOSSimmobilien



Best of Service & Safety • since 2002

+43 7229 66 336 office@bossimmobilien.at

153 m²	5	700 m²
Wohnfläche	Zimmer	Grundstück

Haus Fischen 44, 4531 Neuhofen



DG
EG
KG

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die der Gesamtflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.

f o i BOSSimmobilien

Objektbeschreibung

> Haus | Neuhofen | Kaufen <

Besichtigungen am 1.4.2026, 16:00

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause zwischen Neuhofen und Kematen an der Krems. Dieses Einfamilienhaus überzeugt mit rund 153 m² Wohnfläche. Verteilt auf zwei Etagen mit insgesamt sechs Zimmern bietet es ausreichend Platz für Familien, Paare mit Raumbedarf oder alle, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten.

Die Immobilie wurde stets gepflegt und in Schuss gehalten, sodass sie sich in einem sehr ordentlichen und gut erhaltenen Zustand präsentiert. Besonders hervorzuheben ist die moderne und nachhaltige Heizlösung: Das Haus wird mittels Wärmepumpe mit Grundwasserwärme beheizt. Diese zukunftssichere Technologie sorgt nicht nur für ein angenehmes Wohnklima, sondern auch für langfristig niedrige Energiekosten und ein umweltbewusstes Wohnen.

Im Erdgeschoss bilden das gemütliche Wohnzimmer mit integriertem Essbereich Herzstück des Hauses. Von hier aus gelangen Sie direkt in den Wintergarten und weiter in den großzügigen Garten. Je nach Jahreszeit genießen Sie entspannte Stunden im lichtdurchfluteten Wintergarten oder verbringen sonnige Tage im Freien. Die Küche ist vom Wohnbereich getrennt und verfügt über eine angrenzende Speis. Zwei weitere Räume im Erdgeschoss eignen sich ideal als Schlafzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Das größere Zimmer könnte noch auf 2 kleiner Zimmer getrennt werden. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Badezimmer mit Fenster und Badewanne, ein separates WC sowie einen praktischen Abstellraum. Besonders hervorzuheben ist, dass die Raumaufteilung flexibel gestaltet werden kann und sich individuell an Ihre persönlichen Wünsche und Bedürfnisse anpassen lässt.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer, die als Schlafräume oder Rückzugsort genutzt werden können. Der Stiegenaufgang bietet zusätzlich Platz für eine gemütliche Wohndiele, die sich beispielsweise als Lesecke oder kleiner Aufenthaltsbereich gestalten lässt.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet neben einem Technikraum und einer Waschküche ausreichend Stauraum für Vorräte, Hobbys oder saisonale Gegenstände. Auch die Garage befindet sich im Kellergeschoss und sorgt für komfortables und wettergeschütztes Parken.

Das 700 m² große Grundstück eröffnet zahlreiche Möglichkeiten. Hier können Sie Ihren persönlichen Garten der Träume verwirklichen, sei es mit einem liebevoll angelegten Kräutergarten, farbenfrohen Blumenbeeten oder einer gemütlichen Terrasse für Grillabende. Die Größe des Grundstücks bietet genügend Freiraum, um individuelle Ideen zu realisieren

und gleichzeitig Privatsphäre zu genießen.

Bebauungsplan: liegt keiner vor

Flächenwidmungsplan: Sternchenbau

Lage

Nur rund 15 Minuten von Linz entfernt genießen Sie hier entspanntes Wohnen im Grünen, ohne auf die Nähe zur Stadt verzichten zu müssen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und zahlreiche Freizeitangebote befinden sich direkt im Ort und machen den Standort besonders attraktiv für Familien.

Die idyllische Umgebung mit Feldern, Wiesen und der Krems lädt zu Spaziergängen, Radtouren und aktiver Erholung ein. Gleichzeitig profitieren Pendler von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung in Richtung Linz und zur Westautobahn.

Neuhofen steht für Lebensqualität, Sicherheit und ein gewachsenes, familienfreundliches Umfeld – ein Wohnort, an dem man sich langfristig zuhause fühlt.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <1.300m

Apotheke <2.450m

Klinik <2.700m

Kinder & Schulen

Schule <1.575m

Kindergarten <1.625m

Nahversorgung

Supermarkt <1.600m

Bäckerei <1.875m

Einkaufszentrum <8.750m

Sonstige

Bank <1.825m

Geldautomat <1.825m

Post <3.025m

Polizei <2.325m

Verkehr

Bus <775m

Autobahnanschluss <5.125m

Bahnhof <1.050m

Flughafen <9.775m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap