

## **Exklusives Haus + eine Wohnung**



**Objektnummer: 7939/2300162671**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4844 Regau
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	290,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	10
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,63
<b>Kaufpreis:</b>	1.150.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Hakan Mousawi**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf









Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region



Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-  
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

---



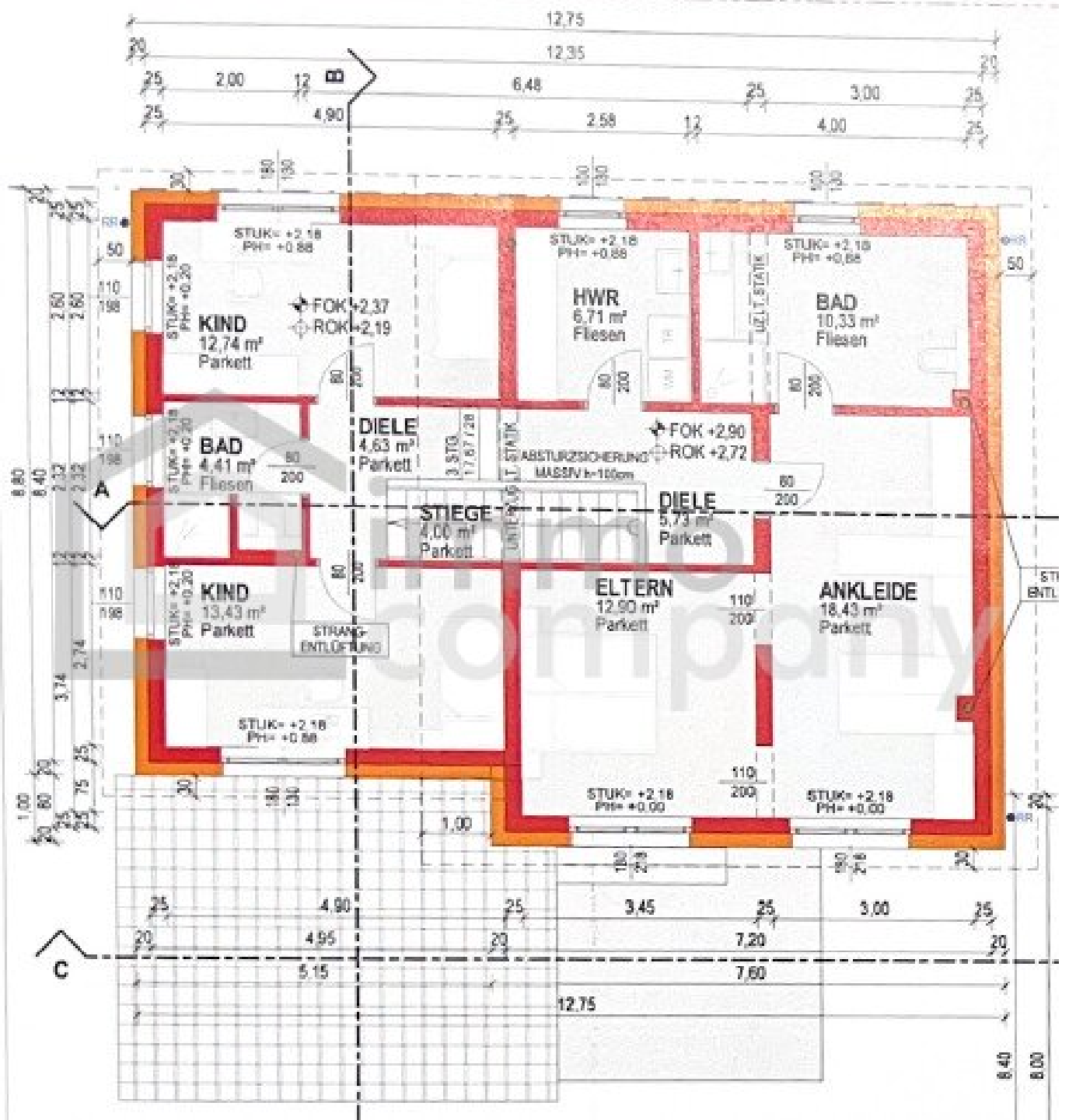
Website






Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)





## Objektbeschreibung

Dieses moderne Einfamilienhaus überzeugt durch klare Architektur, großzügige Raumgestaltung und eine hochwertige Ausstattung. Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich bildet das Zentrum des Hauses und schafft ein besonders großzügiges Raumgefühl. Bereits das Erdgeschoss bietet über 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Eine Fußbodenheizung, betrieben über eine Luftwärmepumpe, sorgt im gesamten Haus für ein gleichmäßiges Raumklima. Die hochwertige Küche fügt sich nahtlos in den Wohnbereich ein und unterstreicht den modernen Wohnstil.

Im Obergeschoss befinden sich die Schlafräume sowie das Badezimmer. Das Elternschlafzimmer verfügt über eine besonders große Ankleide sowie ein eigenes Badezimmer und bildet damit einen klar abgegrenzten Rückzugsbereich.

Ein wesentliches Merkmal dieser Immobilie ist das separate Nebengebäude. Dieses umfasst zwei Garagen mit Platz für bis zu vier Fahrzeuge. Darüber befindet sich eine rund 80 m<sup>2</sup> große Wohnung, die sich ideal für Besucher oder zur Vermietung eignet und zusätzliches wirtschaftliches Potenzial bietet.

Der Garten präsentiert sich sehr großzügig und derzeit unbebaut, wodurch zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten offenstehen. Eine große Terrasse erweitert den Wohnbereich nach außen und bietet Platz für Aufenthaltsbereiche im Freien.

Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit guter Erreichbarkeit der umliegenden Infrastruktur. Sowohl der Traunsee als auch der Attersee sind in rund 15 Autominuten erreichbar!

Sehr gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage, weitere Fotos oder einen Plan zur Verfügung. Noch mehr freuen wir uns jedoch, Ihnen diese Wohnung persönlich zeigen zu dürfen.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten können.

Für nähere Informationen sowie Besichtigungen stehe ich gerne zur Verfügung:

Hakan Mousawi

[0699 184 101 13](tel:069918410113)

[hakan.mousawi@immo-company.at](mailto:hakan.mousawi@immo-company.at)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**  
**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**  
**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <5.500m  
Klinik <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.000m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <2.000m  
Polizei <3.000m  
Post <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <9.500m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap