Exklusives Haus + eine Wohnung



Objektnummer: 7939/2300162671

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4844 Regau
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	290,00 m²
Zimmer:	9
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	10
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	1.150.000,00 €
Provisionsangabe:	

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,-**

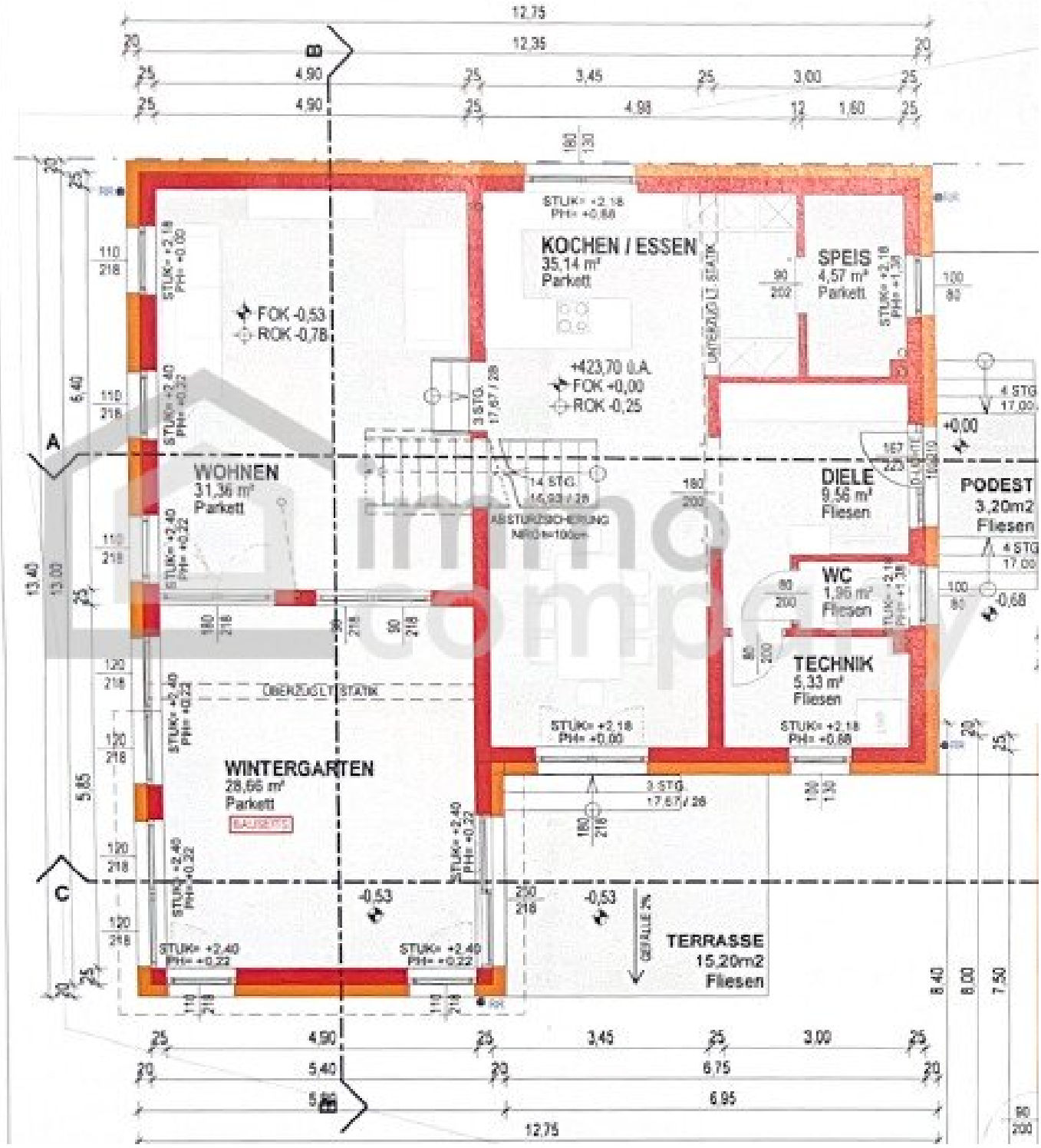
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

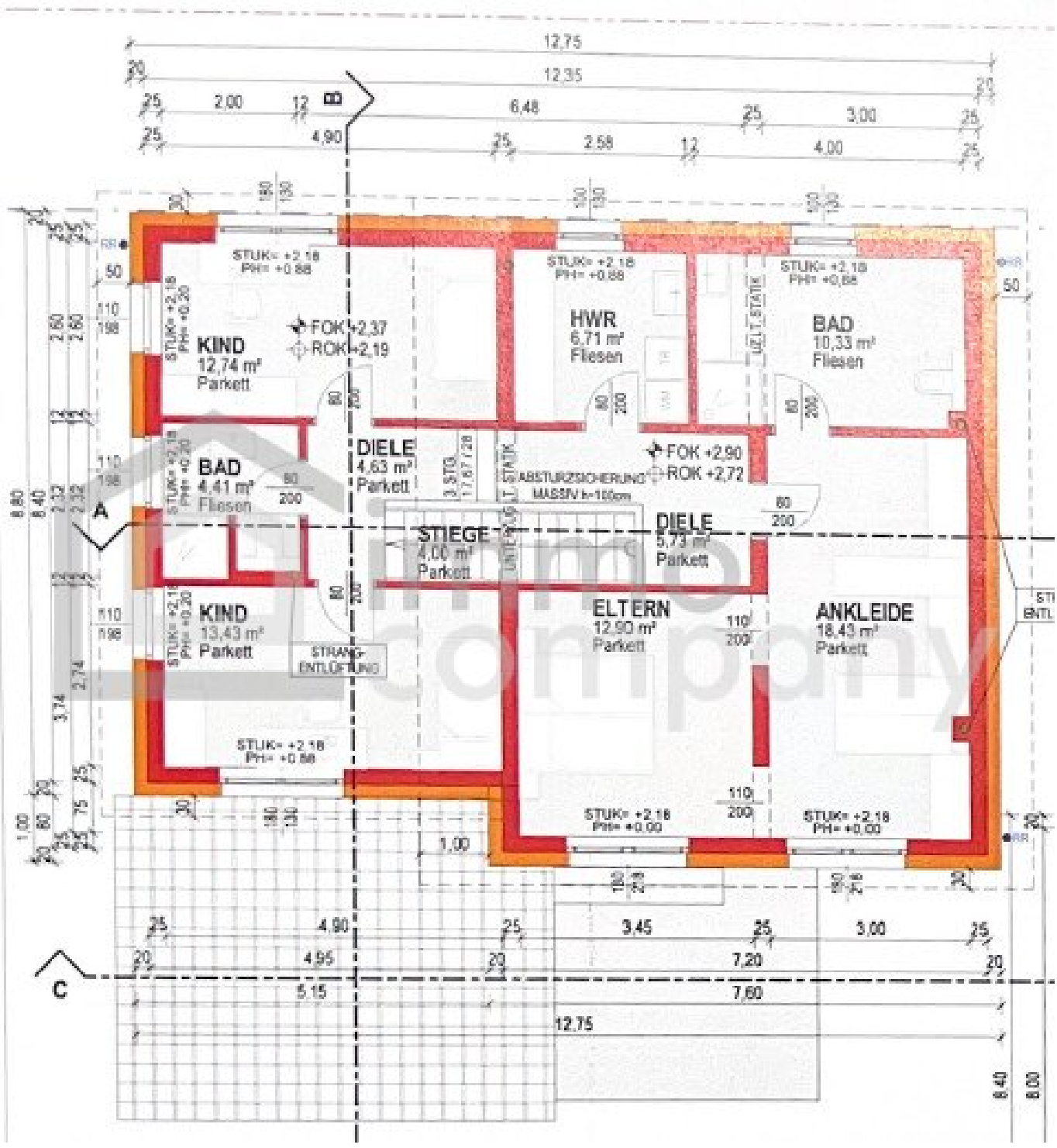
immo company

@immocompany



Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at


KOCHEN / ESSEN
35,14 m²
Parkett
SPEIS
4,57 m²
Parkett
WOHNEN
31,36 m²
Parkett
DIELE
9,56 m²
Fliesen
PODEST
3,20m2
Fliesen
WC
1,96 m²
Fliesen
TECHNIK
5,33 m²
Fliesen
WINTERGARTEN
28,66 m²
Parkett
TERRASSE
15,20m2
Fliesen
FOK -0,53
ROK -0,78
+423,70 ü.A.
FOK +0,00
ROK -0,25
OBERZUGLT STATIK
ASTURZSICHERUNG
BAUSEITS
12,75
12,35
4,90
3,45
3,00
4,98
1,60
6,40
13,40
5,85
5,40
6,75
6,95
8,40
8,00
7,50


KIND
12,74 m²
Parkett
FOK +2,37
ROK +2,19
HWR
6,71 m²
Fliesen
BAD
10,33 m²
Fliesen
BAD
4,41 m²
Fliesen
DIELE
4,63 m²
Parkett
FOK +2,90
ROK +2,72
ABSTURZSICHERUNG
MASSIV h=100cm
STIEGE
4,00 m²
Parkett
DIELE
5,73 m²
Parkett
KIND
13,43 m²
Parkett
STRANGENTLÜFTUNG
ELTERN
12,90 m²
Parkett
ANKLEIDE
18,43 m²
Parkett
STUK= +2,18
FH= +0,88
STUK= +2,18
FH= +0,20
STUK= +2,18
FH= +0,00
A
B
C
12,75
12,35
6,48
4,90
2,58
4,00
3,45
7,20
7,60
5,15
4,95

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 m² 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 m² 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

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