

Doppelhaushälfte in St. Georgen im Attergau zu kaufen



Objektnummer: 1637/3586

Eine Immobilie von CASA TERRA IMMOBILIENTREUHAND GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4880 St. Georgen im Attergau
Baujahr:	2004
Wohnfläche:	88,32 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	120,00 m ²
Keller:	46,58 m ²
Heizwärmebedarf:	C 88,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,13
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	37,55 €
USt.:	6,71 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

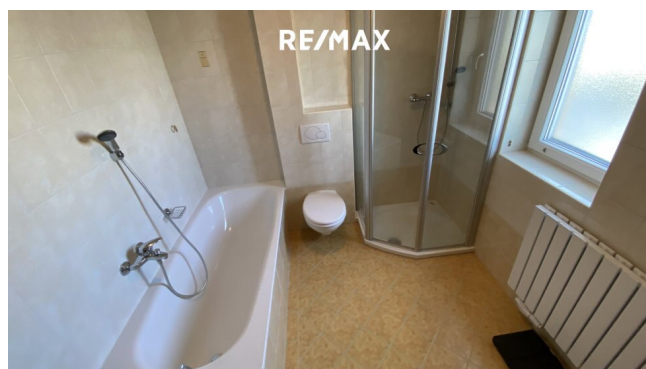


Anton Kurzenkirchner

RE/MAX ImmoCenter - CASA TERRA IMMOBILIENTREUHAND GmbH



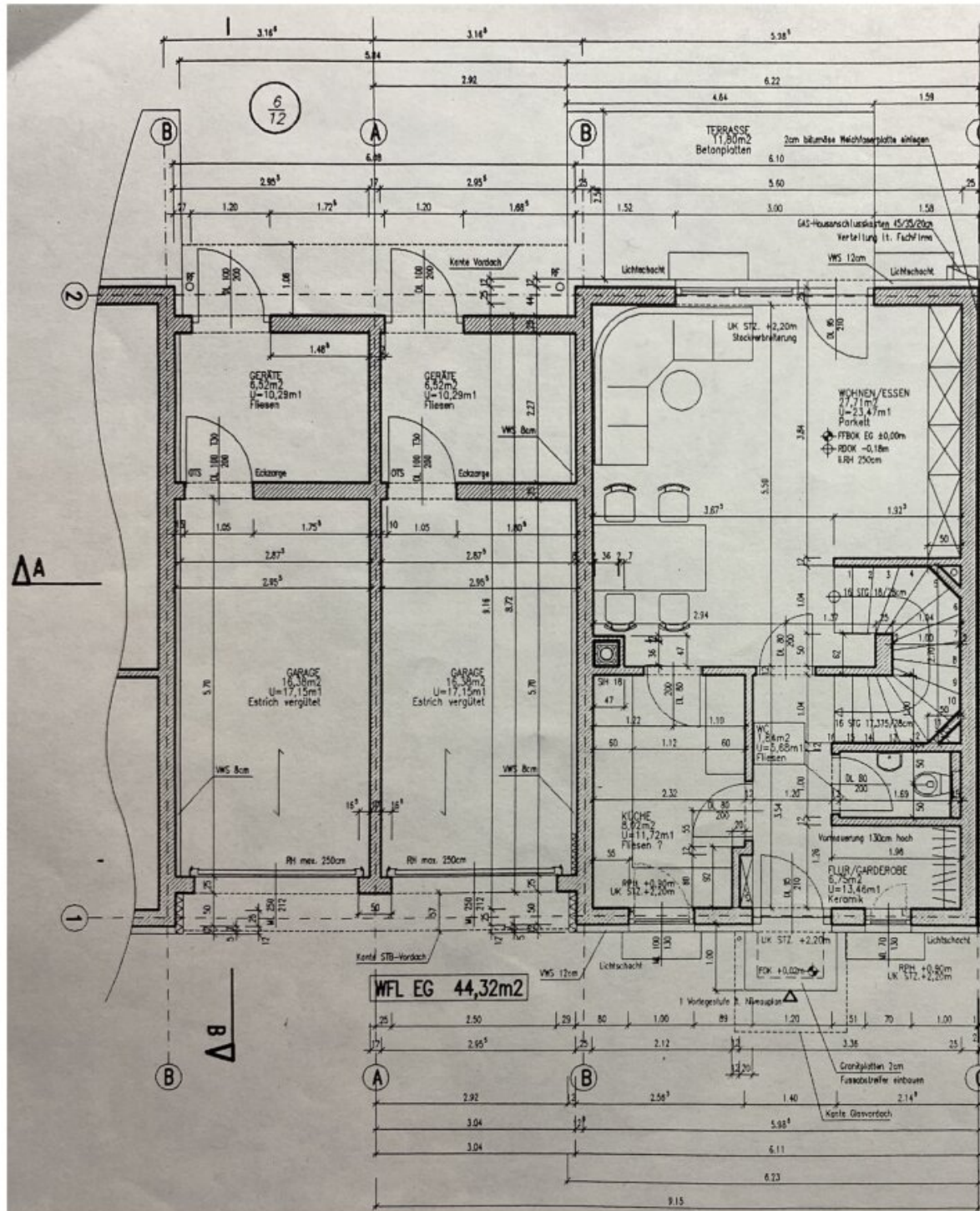


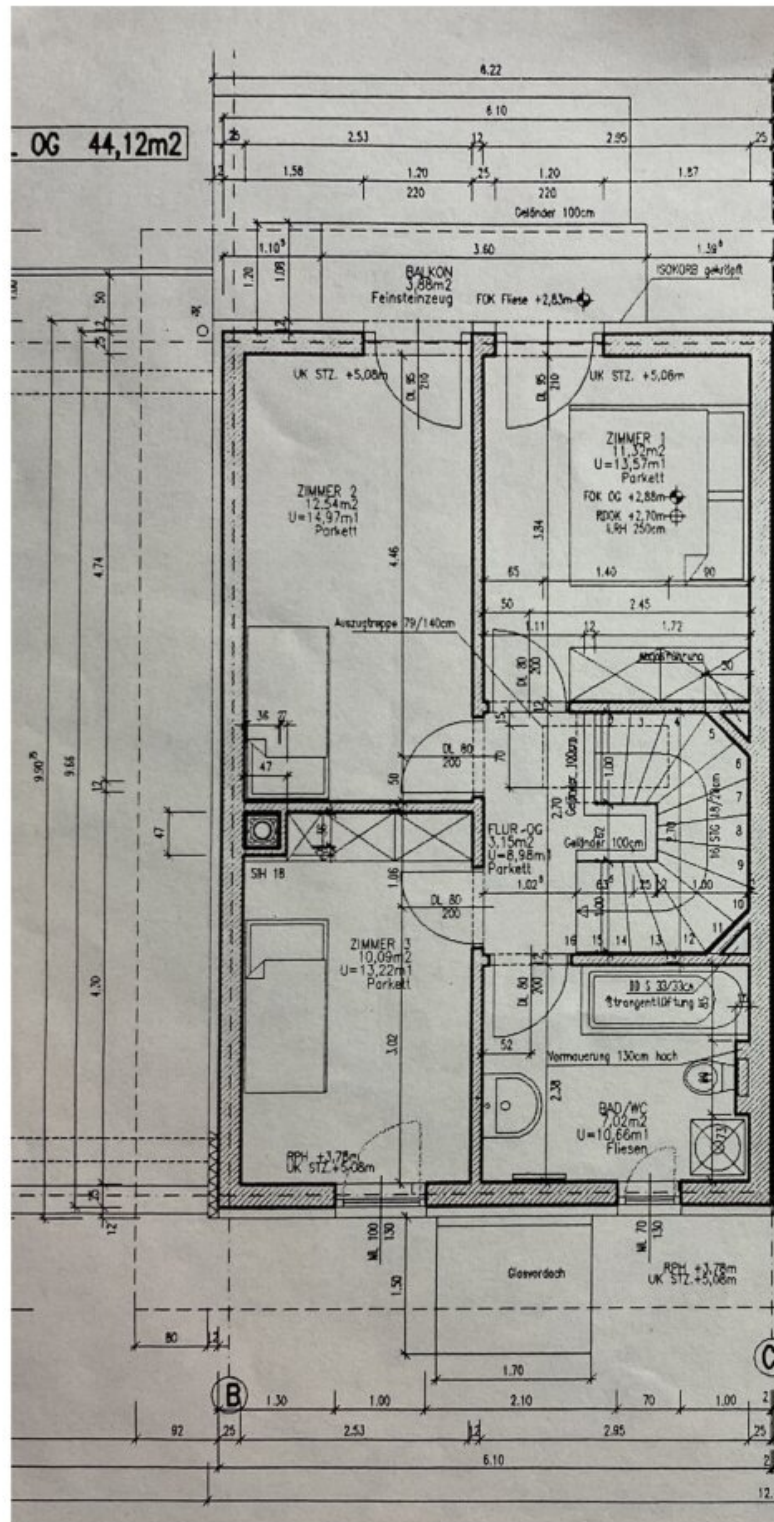


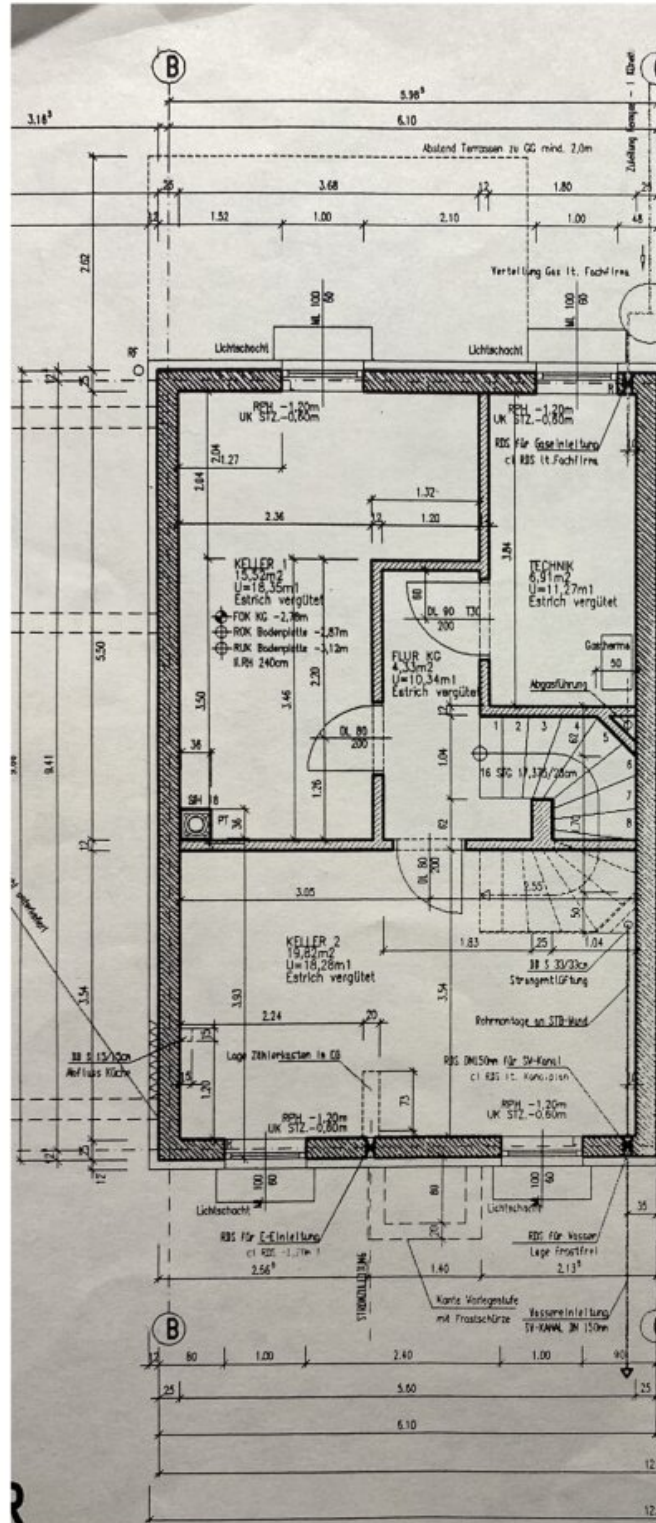




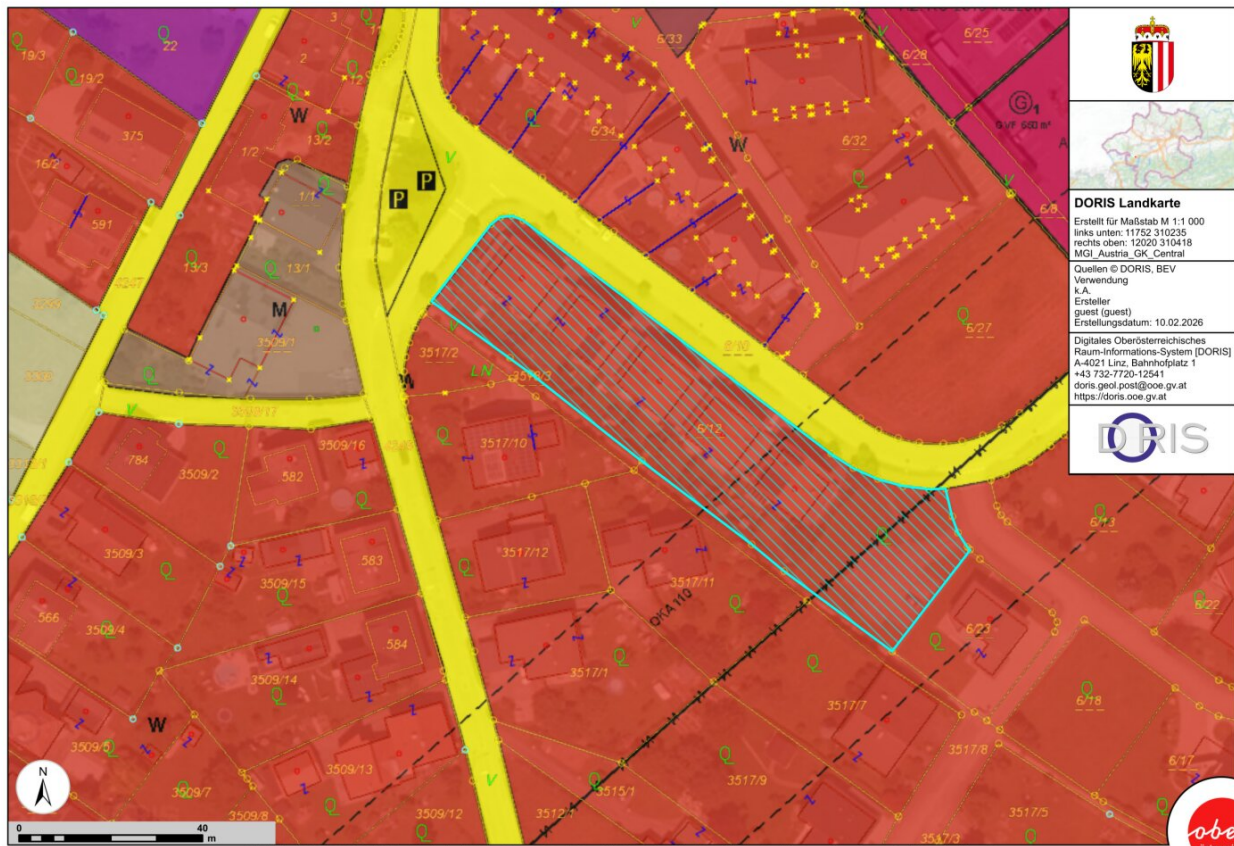
Erdgeschoss











Objektbeschreibung

Diese Doppelhaushälfte in St. Georgen im Attergau vereint durchdachte Raumaufteilung, moderne Energietechnik und eine angenehme Wohnlage in einer beliebten Region des Attergaus. Die Immobilie eignet sich ideal für Paare oder Familien, die ein gemütliches Zuhause mit Garten und hoher Lebensqualität suchen.

Das im Jahr ca. 2004 errichtete Haus verfügt über eine Wohnfläche von rund 88 m², verteilt auf vier gut geschnittene Zimmer, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten, ob als Wohn-, Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Große Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre.

Das Badezimmer ist funktional ausgestattet und bietet Badewanne, Dusche sowie WC. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung, was den Wohnkomfort im Alltag deutlich erhöht.

Ein besonderes Highlight der Immobilie ist der 2024 neu errichtete Wintergarten bzw. die überdachte Terrasse mit ca. 12 m², der den Wohnbereich erweitert und einen Blick in den Garten ermöglicht. Ergänzt wird der Außenbereich durch einen Balkon mit ca. 4 m² sowie einen pflegeleichten Gartenanteil von etwa 124 m², der ausreichend Platz für Entspannung, Spiel oder gemütliche Grillabende bietet.

Im Garten befindet sich zudem ein Pizzaofen, der für ein besonderes mediterranes Flair sorgt und zu geselligen Abenden mit Familie und Freunden einlädt.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet mit rund 47 m² Kellerfläche zusätzlichen Stauraum sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise für Hobby, Lager oder Hauswirtschaft.

Für Fahrzeuge stehen eine Garage mit ca. 16 m², sowie ein Stellplatz direkt beim Haus und ein zusätzlicher Stellplatz in der Nähe zur Verfügung.

Auch technisch präsentiert sich die Immobilie auf einem zeitgemäßen Stand:

Eine moderne Luftwärmepumpe aus dem Jahr 2023 sorgt für eine energieeffiziente und nachhaltige Beheizung des Hauses. Zusätzlich wurde 2024 eine leistungsstarke Photovoltaikanlage mit rund 10 kW installiert, ergänzt durch Solarthermie, wodurch ein großer Teil des Energiebedarfs umweltfreundlich gedeckt werden kann. Es gibt noch mehr tolle Details diese werden bei einer Besichtigung besprochen.

Diese Doppelhaushälfte überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus Wohnkomfort, moderner Technik, top Lage und bietet eine attraktive Gelegenheit für Eigennutzer, die im Attergau ein Zuhause mit hoher Lebensqualität suchen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap