

Familienfreundliches Zuhause mit viel Licht, Platz & großem Garten



Objektnummer: 7056/161

Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4055 Pucking
Baujahr:	1997
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	128,76 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 71,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,91
Kaufpreis:	438.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl. Ing.(FH) MBA Martin Grün

Ingenieurbüro Grün
Aurikelstraße 45
4053 Ansfelden

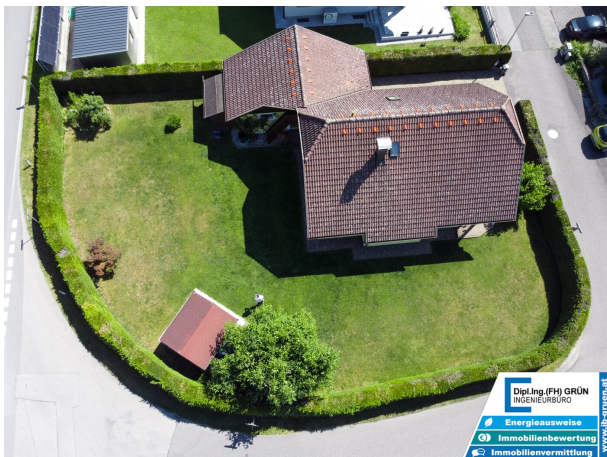




Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

- Energieausweise
- Immobilienbewertung
- Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at



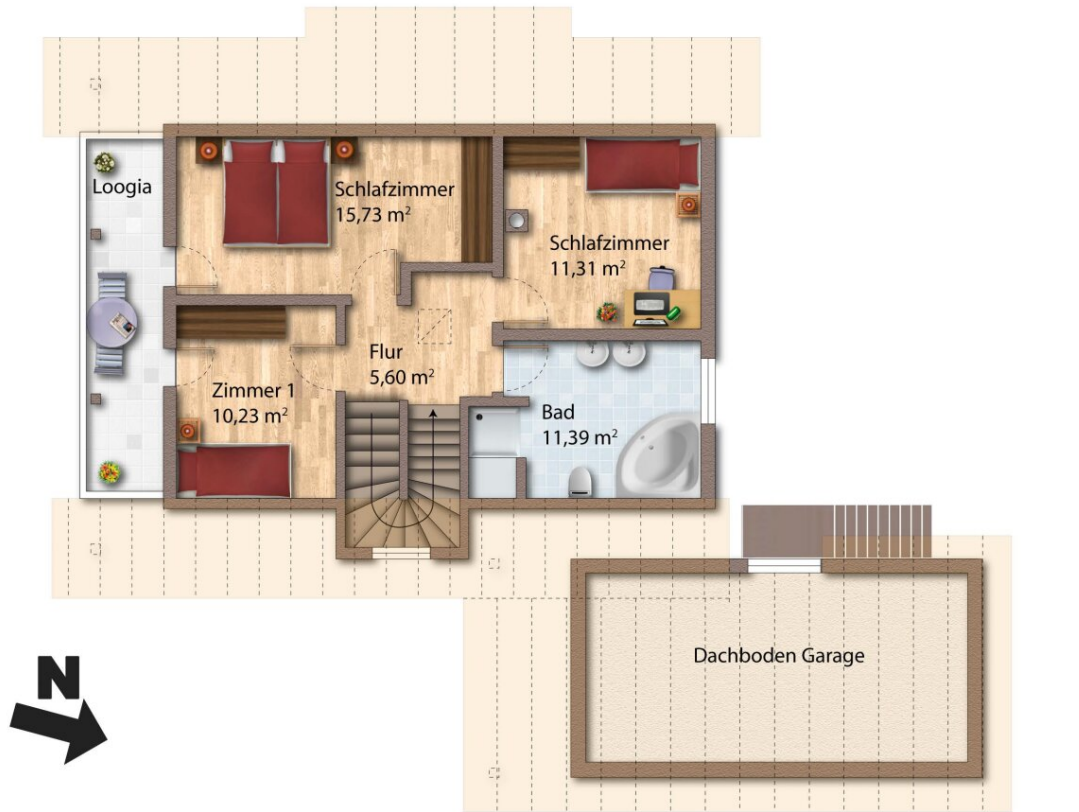
Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

- Energieausweise
- Immobilienbewertung
- Immobilienvermittlung

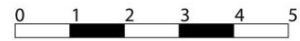
www.ib-gruen.at

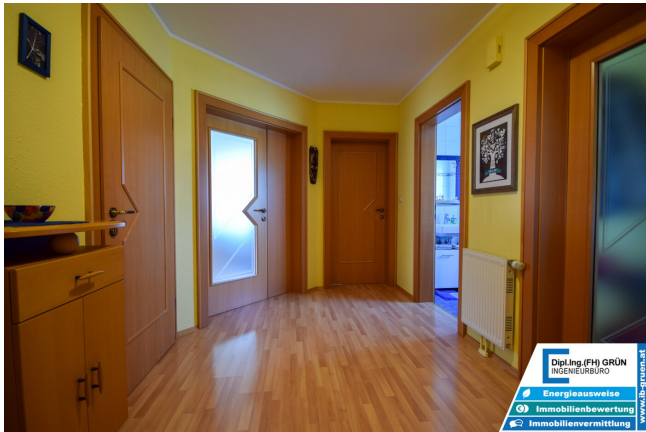


GRUNDRISS ERDGESCHOSS

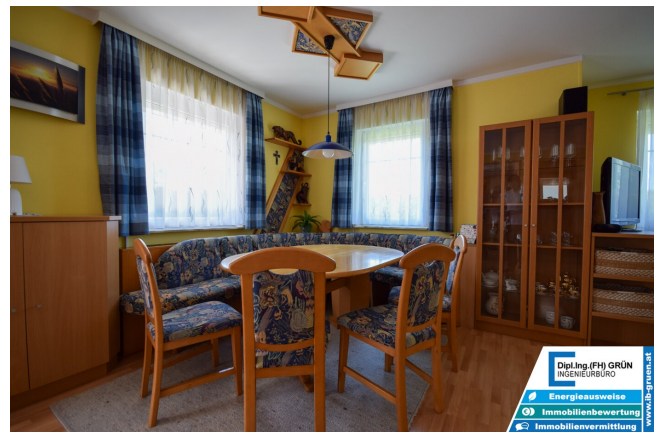


GRUNDRISS OBERGESCHOSS





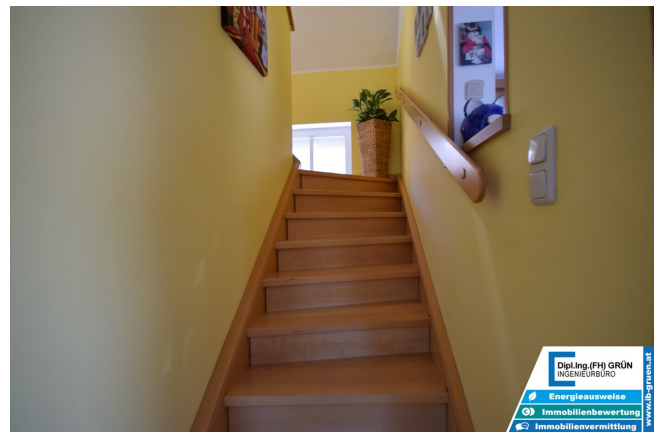


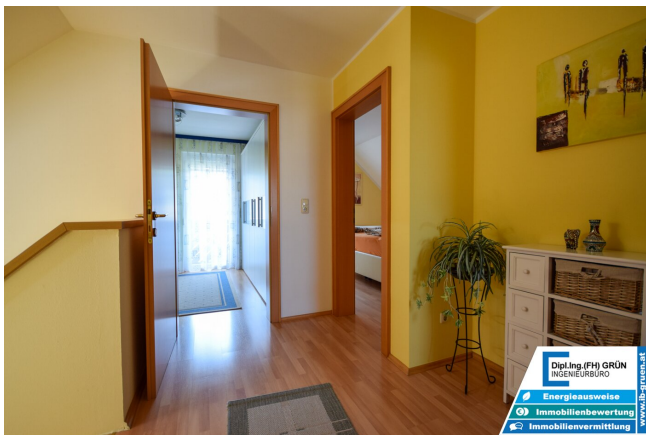


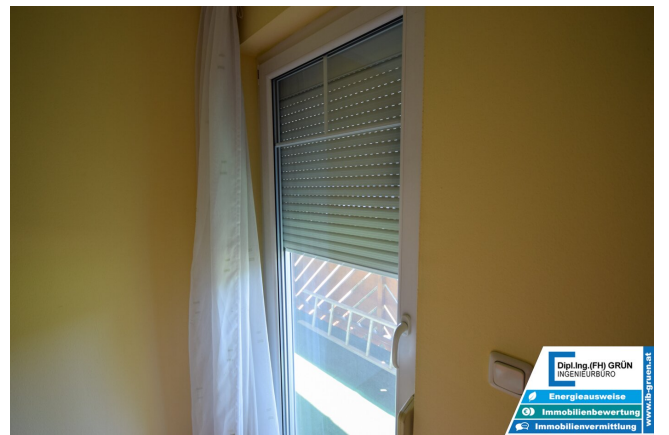


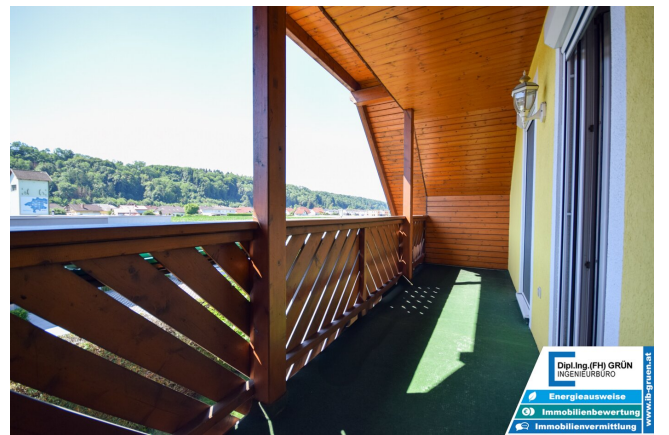


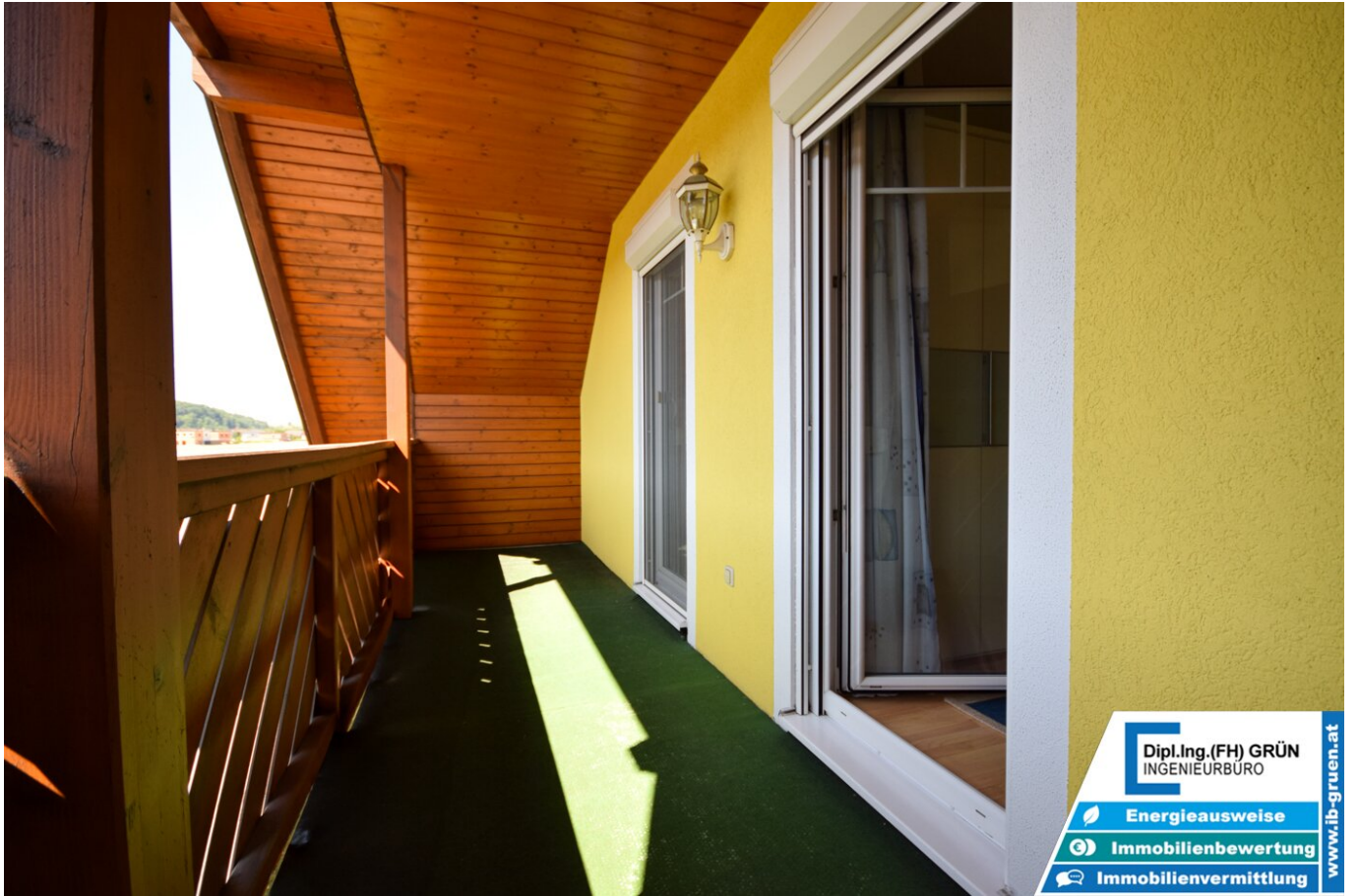


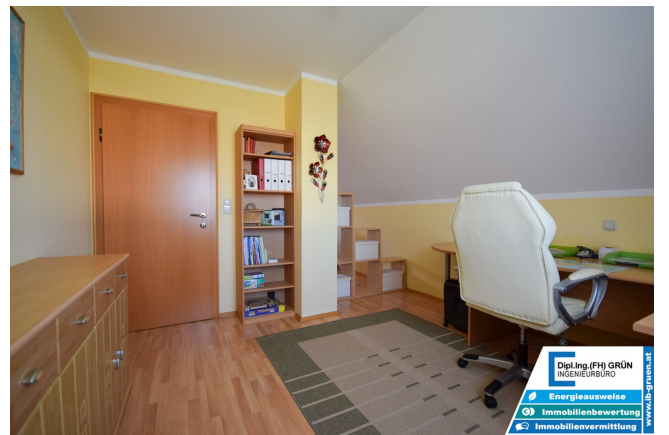
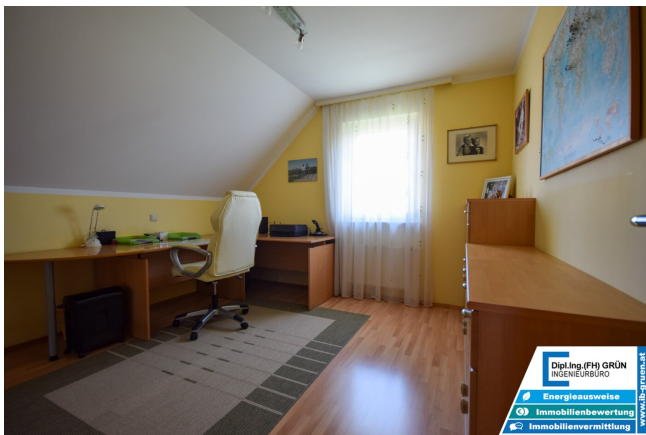


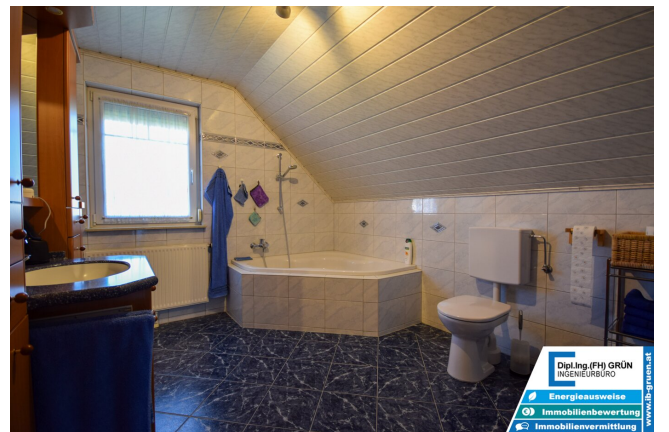


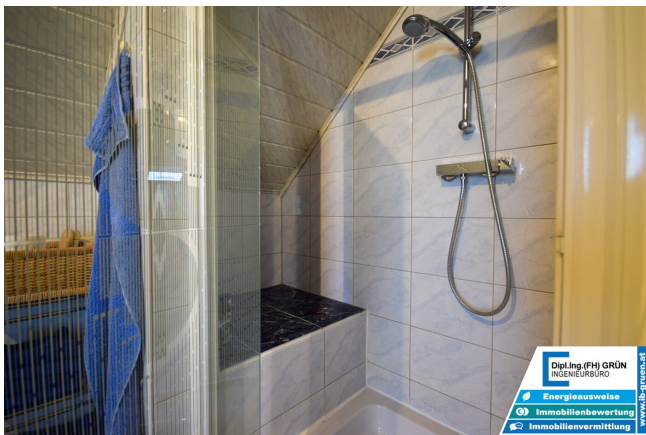


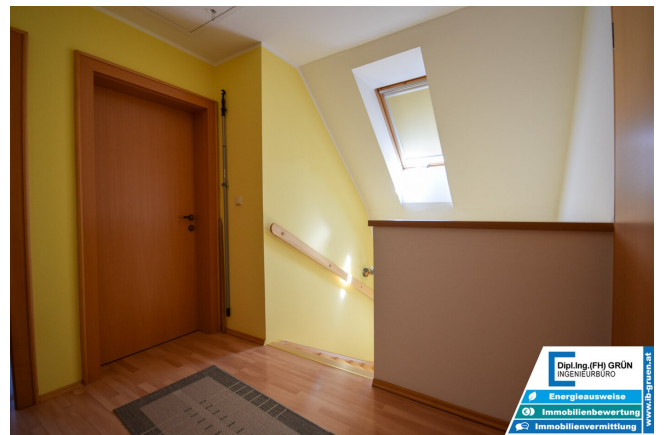


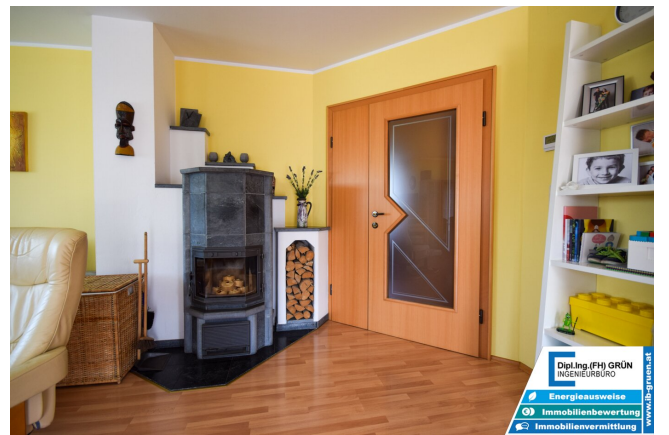
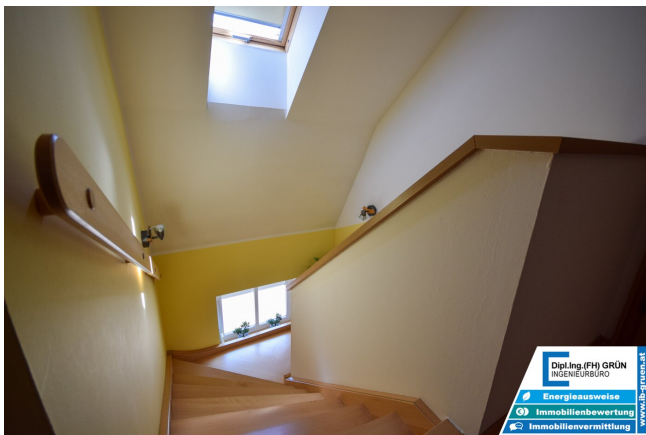




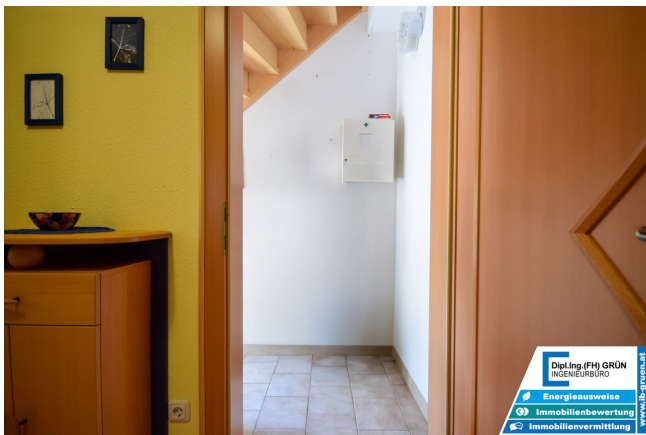


























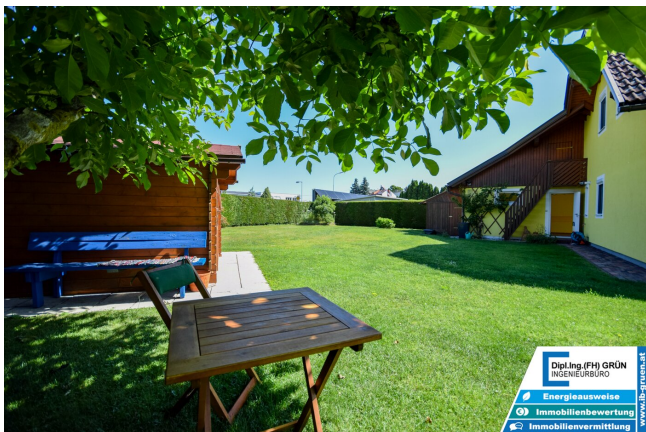
Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

Energieausweise

Immobilienbewertung

Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at



Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

Energieausweise

Immobilienbewertung

Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at



Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

Energieausweise

Immobilienbewertung

Immobilienvermittlung

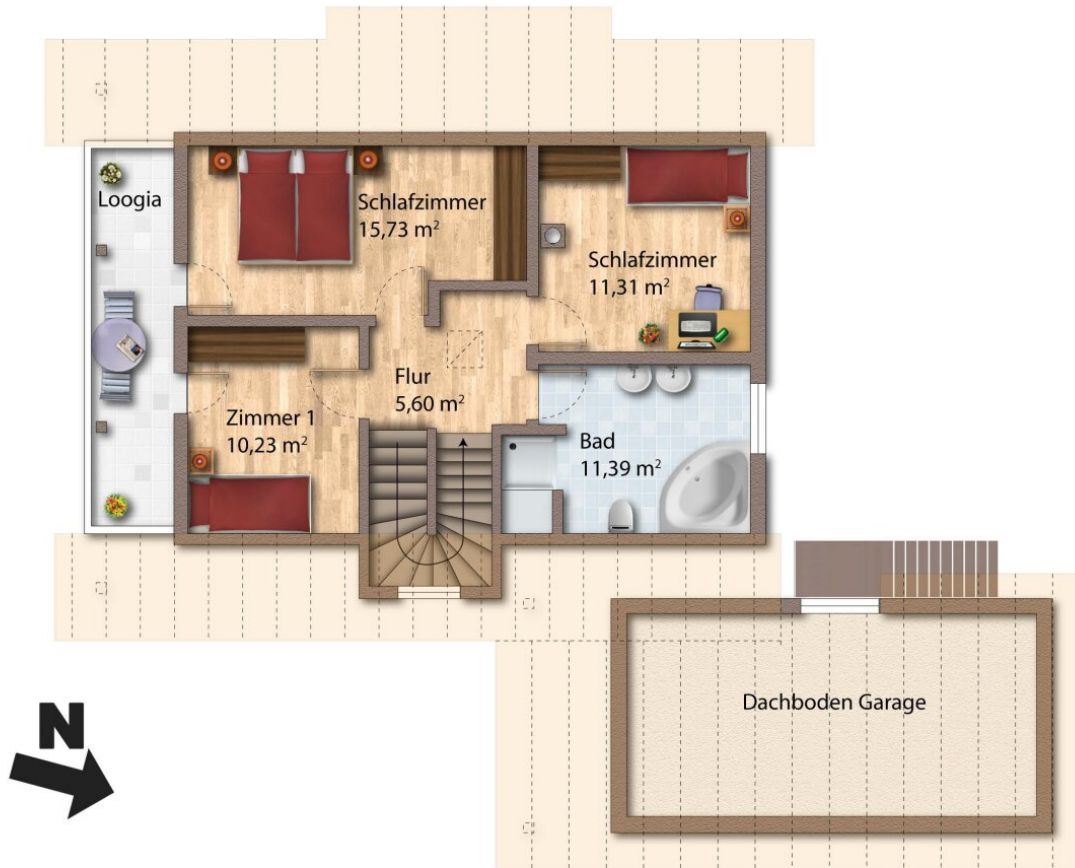
www.ib-gruen.at



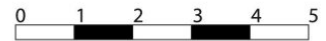


GRUNDRISS ERDGESCHOSS





GRUNDRISS OBERGESCHOSS



Objektbeschreibung

Perfekt für Familien: Der offene **Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche** bildet das Herzstück – großzügig, hell und kommunikativ. Das **Wolf-Fertigteilhaus (Bj. 1997)** wurde äußerst durchdacht geplant, steht auf einem **Vollfundament** und überzeugt durch die **offene Gestaltung** sowie **viel Tageslicht** in allen Räumen.

Ein Keller ist nicht vorhanden; dafür gibt es einen **praktischen Technikraum** sowie ein **direkt angebautes, großes Garagengebäude**.

Raumaufteilung

- **Erdgeschoss (EG):** 1 Schlafzimmer, **kleines Badezimmer**, offener Wohn-/Essbereich mit Küche
- **Obergeschoss (OG):** 3 Schlafzimmer und das **Hauptbadezimmer**

Außen & Grundstück

- **Süd-Terrasse** und **südseitiger Balkon** – ganztägig Sonne
- **Grundstück: 793 m²** – dank kluger Hauspositionierung außergewöhnlich **großer Gartenbereich**
- Viel Platz für **Pool, Teich, Hochbeete** oder eine **umfangreiche Gartengestaltung**
- **Rasenroboter** für die Gartenpflege

Zustand & Ausstattung

- **Sehr gepflegt**, laufend instandgehalten
- **Heizung:** Gastherme **neu 2016**, Wärmeverteilung via **Heizkörper**

- **Zusatzwärme: Kaminofen mit Glastür** – stimmungsvolle Abende inklusive
- **Fenster** größtenteils mit **Rollläden**
- **Fassade 2014** neu gestrichen, **Innenräume 2013** komplett neu ausgemalt
- **Geringe Betriebskosten**

Garage, Stauraum & Parken

- **Sehr große Einzelgarage** – Platz für **Auto + Werkbank, Fahrräder oder Motorrad**
- **Anbau** hinter der Garage für Gartenwerkzeug/Geräte
- Über **Außentreppe** ins **Dachgeschoss der Garage**: zusätzlicher **Stauraum**
- **Gepflegte Gartenhütte** im Garten
- **Breite Einfahrt**: Platz für **mind. 2 weitere Fahrzeuge**

Die Eigentümer übersiedeln in eine Neubauwohnung, deren Fertigstellung für Herbst 2026 vorgesehen ist – zu diesem Zeitpunkt ist das Haus verfügbar; das Warten lohnt sich in jedem Fall.

Keyfacts (auf einen Blick)

- **Wolf-Fertigteilhaus, Baujahr 1997**

- **Vollfundament, kein Keller**
- **Offener Wohn-/Essbereich mit Küche** als Zentrum
- **EG:** 1 SZ, kleines Bad, Technikraum • **OG:** 3 SZ, Hauptbad
- **Süd-Terrasse & südseitiger Balkon**
- **Grundstück 793 m²**, riesiger Garten
- **Gastherme 2016, Heizkörper + Kaminofen**
- **Rollläden** an den meisten Fenstern
- **Fassade 2014, Innen 2013** neu
- **Großes Garagengebäude** mit Dachboden (Außentreppe), **Geräteanbau**
- **Gartenhütte, Einfahrt für mind. 2 Autos**
- **Top gepflegt, niedrige Betriebskosten**

Fazit: Ein extrem gepflegtes, helles und klug geplantes Zuhause – ideal für Familien mit Lust auf Garten & Wohlfühlatmosphäre.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <3.500m

Klinik <6.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <4.000m

Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <3.000m

Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <5.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <5.500m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap