

**Angebot liegt vor! Tolles Einfamilienhaus - Mehr Raum,  
mehr Effizienz, mehr Lebensqualität – hier stimmt einfach  
alles!**



Terrasse und Pool

**Objektnummer: 3465/533**

**Eine Immobilie von RE/MAX Dein Daheim / RL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4651 Stadl-Paura
<b>Baujahr:</b>	2003
<b>Wohnfläche:</b>	155,54 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	250,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	323,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Keller:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 46,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	496.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	170,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	100,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ronald Lechner**

REMAX Dein Daheim / RL Immobilien GmbH  
Pfarrgasse 34/02  
4600 Wels

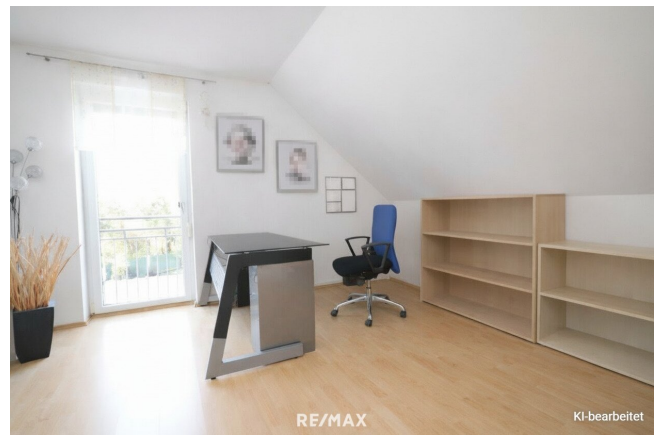
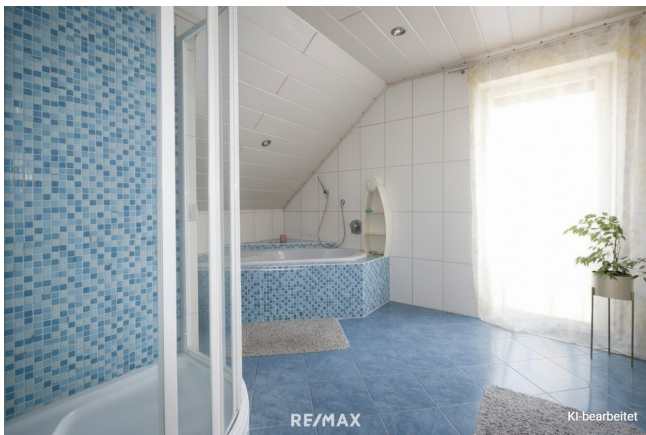
T +43 7242 214047















# Objektbeschreibung

Wer ein Zuhause sucht, das Großzügigkeit, moderne Technik und eine alltagstaugliche Lage harmonisch vereint, wird hier sofort merken: Dieses Haus hat mehr zu bieten als nur vier Wände.

Hier erwartet Sie ein sehr ansprechendes Einfamilienhaus mit großzügigen rund 323 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche, das Raum für vielseitige Lebenskonzepte bietet. Das Haus überzeugt durch seine klare Struktur, helle Räume und eine durchdachte Aufteilung: Insgesamt **5 großzügig geschnittene Zimmer** schaffen ideale Voraussetzungen für Familien ebenso wie für Paare mit Platzbedarf für Homeoffice, Hobbys oder Gäste.

## Raumaufteilung mit durchdachtem Konzept

Das Haus überzeugt nicht nur durch seine Größe, sondern vor allem durch eine klare und funktionale Gliederung über alle Ebenen hinweg. Jeder Bereich ist sinnvoll gestaltet und bietet Platz für unterschiedliche Lebenssituationen.

## Highlights auf einen Blick

- ca. **323 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche** mit großzügigem Raumkonzept, Keller, Garage, Wintergarten und div. Abstell-/Lagerräumen
- **5 helle Zimmer** – ideal für Familie, Homeoffice & Gäste
- Offener Wohn-/Essbereich mit **Kamin & Wintergarten**
- **Südwest-Ausrichtung** mit traumhaften Sonnenuntergängen
- **Pool & gepflegter Garten** als private Wohlfühloase
- **Photovoltaik & Luftwärmepumpe (2022)** – energieeffizient & zukunftssicher
- 10 m<sup>3</sup> Regenwasserbecken
- Außenbeschattung bei allen Fenstern

- Vollunterkellert mit **Fitnessraum & viel Stauraum**
- Garage + mehrere **Abstell- & Lagerräume**
- Ruhige Lage mit **sehr guter Infrastruktur**

### **Erdgeschoss (EG):**

Der zentrale Lebensmittelpunkt des Hauses: Ein großzügiger **Wohn-, Ess- und Küchenbereich** mit gemütlichem Kamin bildet das Herzstück und geht fließend in den lichtdurchflutete **Wintergarten**, der den Wohnbereich erweitert und zu jeder Jahreszeit einen angenehmen Rückzugsort bietet, über. Ergänzt wird diese Ebene durch einen einladenden **Vorraum**, eine praktische **Speis**, ein **WC**, das **Stiegenhaus** sowie ein weiteres **Zimmer**, das sich ideal als Büro oder Gästezimmer nutzen lässt.

### **Obergeschoss (OG):**

Im oberen Bereich erwarten Sie **drei gut geschnittene Zimmer**, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitsräume nutzen lassen. Eine offene **Galerie** schafft zusätzliche Großzügigkeit und ein angenehmes Raumgefühl. Komplettiert wird das Stockwerk durch ein **Badezimmer mit WC**. Alle Zimmer im Obergeschoß sind mit einem französischem Balkon ausgestattet.

### **Kellergeschoss:**

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet mit insgesamt **vier Räumen** vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – von Stauraum bis hin zu Hobby- und Freizeitbereichen.

### **Nebengebäude & Außenbereich:**

Zur Immobilie gehört eine **Garage** mit **zwei dahinterliegenden Abstellräumen**, die zusätzlichen Platz für Geräte, Werkzeuge oder Fahrräder bieten. Drei separate **Holzlager** sorgen für optimale Lagerung von Brennholz oder Gartenzubehör.

### **Garten & Pool:**

Der Außenbereich präsentiert sich ebenso durchdacht wie das Haus selbst: Ein **ansprechend gestalteter Garten** lädt zum Verweilen ein und bietet ausreichend Platz für Erholung und

Aktivitäten im Freien. Highlight ist der **runde Pool**, der an warmen Tagen für Abkühlung sorgt und den Garten zu einer privaten Wohlfühloase macht. Durch die unverbaubare Südwestausrichtung sind traumhafte Sonnenuntergänge garantiert.

2022 erneuert präsentiert sich die Immobilie auf einem zeitgemäßen Stand: **Photovoltaikanlage, Luftwärmepumpe** und eine insgesamt energieeffiziente Bauweise ermöglichen ein weitgehend **autarkes Wohnen** und sorgen für langfristig niedrige Betriebskosten. Alle Fenster verfügen über eine Außenbeschattung.

Die Lage in Stadl-Paura verbindet ruhiges Wohnen mit einer gut funktionierenden Infrastruktur. In unmittelbarer Umgebung befinden sich **Arztpraxis, Apotheke, Schule, Kindergarten sowie Einkaufsmöglichkeiten**, wodurch sich der Alltag angenehm und zeitsparend gestalten lässt. Auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist komfortabel: Eine **Bushaltestelle** in der Nähe ermöglicht flexible Mobilität – sei es für den Arbeitsweg oder Freizeitaktivitäten. Ergänzt wird dies durch eine gute regionale Verkehrsanbindung, die kurze Wege in umliegende Städte wie Wels oder Lambach ermöglicht. Gleichzeitig genießen Sie hier eine angenehm ruhige Wohnatmosphäre – ideal für alle, die nach einem ausgeglichenen Verhältnis zwischen Rückzug und Erreichbarkeit suchen.

Dieses Haus bietet eine durchdachte Kombination aus Wohnkomfort, moderner Technik und alltagstauglicher Lage. Es richtet sich an Menschen, die Wert auf Platz, Energieeffizienz und eine funktionierende Umgebung legen – ein Ort, an dem sich Wohnen langfristig sinnvoll und angenehm gestalten lässt.

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS UND DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN - GERNE SENDEN WIR IHNEN EIN KOSTENLOSES DETAILANGEBOT MIT WEITEREN INFORMATIONEN ZU.**

Bitte beachten Sie, dass es sich bei diesem Angebot (Objekt und Kaufpreis) um kein verbindliches Angebot handelt. Eine Einigung über das Objekt und den Kaufpreis kann ausschließlich in schriftlicher Form zwischen dem Auftraggeber und dem Interessenten erzielt werden. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind daher ohne Gewähr. Irrtümer, Druckfehler, Zwischenverkauf und Änderungen vorbehalten. Wir möchten an dieser Stelle auf unsere Doppelmaklertätigkeit Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz hinweisen, Grundriss-Darstellungen sind keine Bestandspläne, haben keinen Maßstab und können Verzerrungen aufweisen. Eventuell dargestellte Einrichtungen auf Bildern und Plänen sind nicht verbindlich. Dienen nur der Übersicht. Die Bilder wurden mit KI optimiert.

**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://remax-dein-daheim.service.immo/registrieren/de) - <https://remax-dein-daheim.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.