

Charmante ETW im Landhausstil mit Garten, großer Terrasse und Naturblick



Objektnummer: 2027/1413

Eine Immobilie von Bönisch Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4048 Puchenuau
Baujahr:	1978
Wohnfläche:	103,28 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	100,00 m ²
Heizwärmebedarf:	55,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,52
Kaufpreis:	319.000,00 €
Betriebskosten:	159,58 €
USt.:	15,96 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Stefanie Demmel

Bönisch Immobilien
Anton Schosser-Straße 1
4810 Gmunden





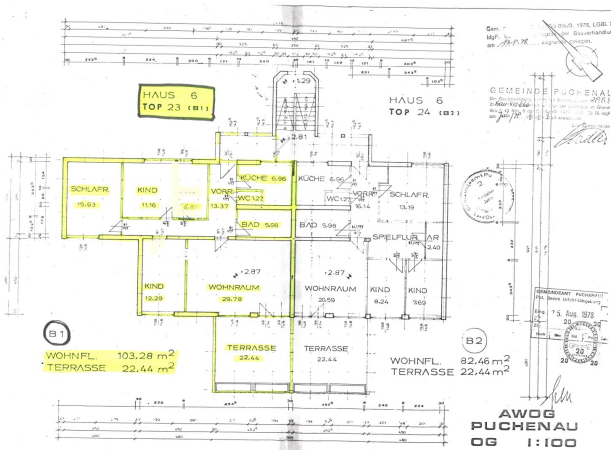












Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Eigentumswohnung vereint großzügiges Wohnen, hochwertige Ausstattung und naturnahe Lage auf perfekte Weise. In erhöhter Lage von Puchenau, am Ende eines ruhigen Siedlungsabschnitts, genießen Sie hier absolute Ruhe und einen traumhaften Blick ins Grüne – mit direkter Nähe zu Wiesen, Wäldern und idyllischen Wanderwegen.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 103,28 m² und besticht durch ihren gemütlichen Landhausstil. **Drei Schlafzimmer** bieten ausreichend Platz für Paare, Familien oder Homeoffice-Lösungen. Hochwertige Einbauten und liebevolle Details sorgen für ein stilvolles und zugleich behagliches Wohnambiente.

Ein besonderes Highlight ist die **großzügige Terrasse mit ca. 22,44 m²**, die einen **herrlichen Blick auf den Kürnberg** bietet – ideal für entspannte Stunden im Freien. Der **rund 100 m² große Eigengarten** lädt zusätzlich zum Verweilen, Gärtnern oder Spielen ein.

Im Innenbereich überzeugen handgeschlagene italienische Fliesen, die sich durch das Vorhaus, die Gänge, das Wohnzimmer sowie Bad und WC ziehen und dem Objekt einen einzigartigen Charakter verleihen. Die Küche ist mit einem warmen Holzboden ausgestattet und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein.

Das Badezimmer sowie die Toilette wurden 1996 erneuert und präsentieren sich gepflegt und funktional. Der Warmwasserboiler wurde erst 2025 getauscht. Für angenehme Wärme sorgt eine elektrische, per Heizdrahtgeflecht betriebene, Fußbodenheizung (Jahresverbrauch 2024 und 2025 jeweils relativ konstant 8.600 kWh inkl. Haushaltsstrom - die Jahresabrechnungen sind vorhanden).

Energetisch ist die Immobilie gut aufgestellt. Eine umfassende Sanierung mit Vollwärmeschutz erfolgte 2007. Eine Enthärtungsanlage befindet sich im Keller.

Die Angaben zu den durchgeführten Sanierungen sowie zu den jeweiligen Zeitpunkten stammen vom Eigentümer.

Zusätzlichen Komfort bieten ein sehr großes Kellerabteil sowie eine Einzelgarage mit elektrischem Gartentorantrieb.

Die Lage überzeugt durch ihre perfekte Kombination aus Natur und Infrastruktur: Direkt hinter der Siedlung beginnt ein Naherholungsgebiet mit Wiesen, Wäldern und Wanderwegen Richtung Koglerau-Spitz. Ein Bauernhof in unmittelbarer Nähe versorgt Sie mit frischen regionalen Produkten wie Milch und Eiern.

Im Ort Puchenau finden Sie alles für den täglichen Bedarf: einen Supermarkt, Bäcker, Bank,

Trafik, Kindergarten, Ärzte, Apotheke, zwei Kirchen sowie eine Tankstelle. Ein kleiner Bauernmarkt findet regelmäßig am Samstagvormittag statt. Darüber hinaus laden der Donau-Radweg, Tennisplätze und ein Ruderverein zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Das Zentrum von Urfahr erreichen Sie in nur etwa 5 km. Es ist bequem mit dem Bus, der Bahn oder dem Fahrrad erreichbar.

Diese Immobilie ist ideal für alle, die ruhiges Wohnen im Grünen mit guter Anbindung und hoher Lebensqualität verbinden möchten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <4.500m
Klinik <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap