

## **Natur trifft Komfort: Stilvolles Wohnhaus mit Biotop und Weinkeller**



**Objektnummer: 1637/3607**

**Eine Immobilie von CASA TERRA IMMOBILIENTREUHAND GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4904 Atzbach
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	210,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Keller:</b>	29,70 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 130,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,59
<b>Kaufpreis:</b>	559.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Gerald Mayrhofer**

REMAX ImmoCenter - CASA TERRA IMMOBILIENTREUHAND GmbH  
Stadtplatz 36





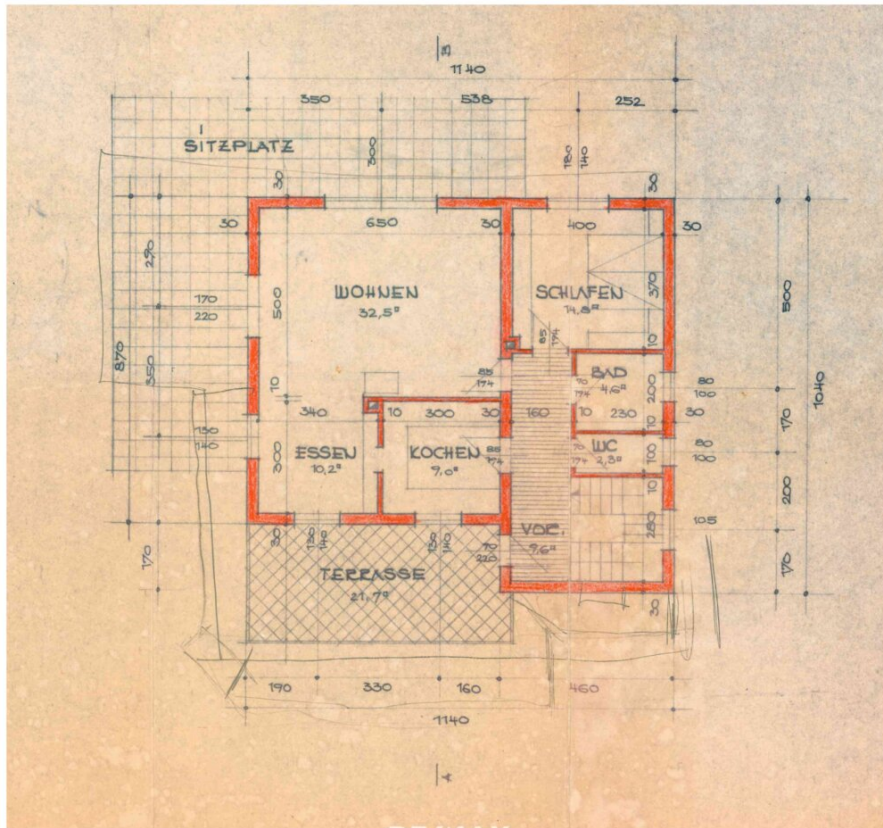


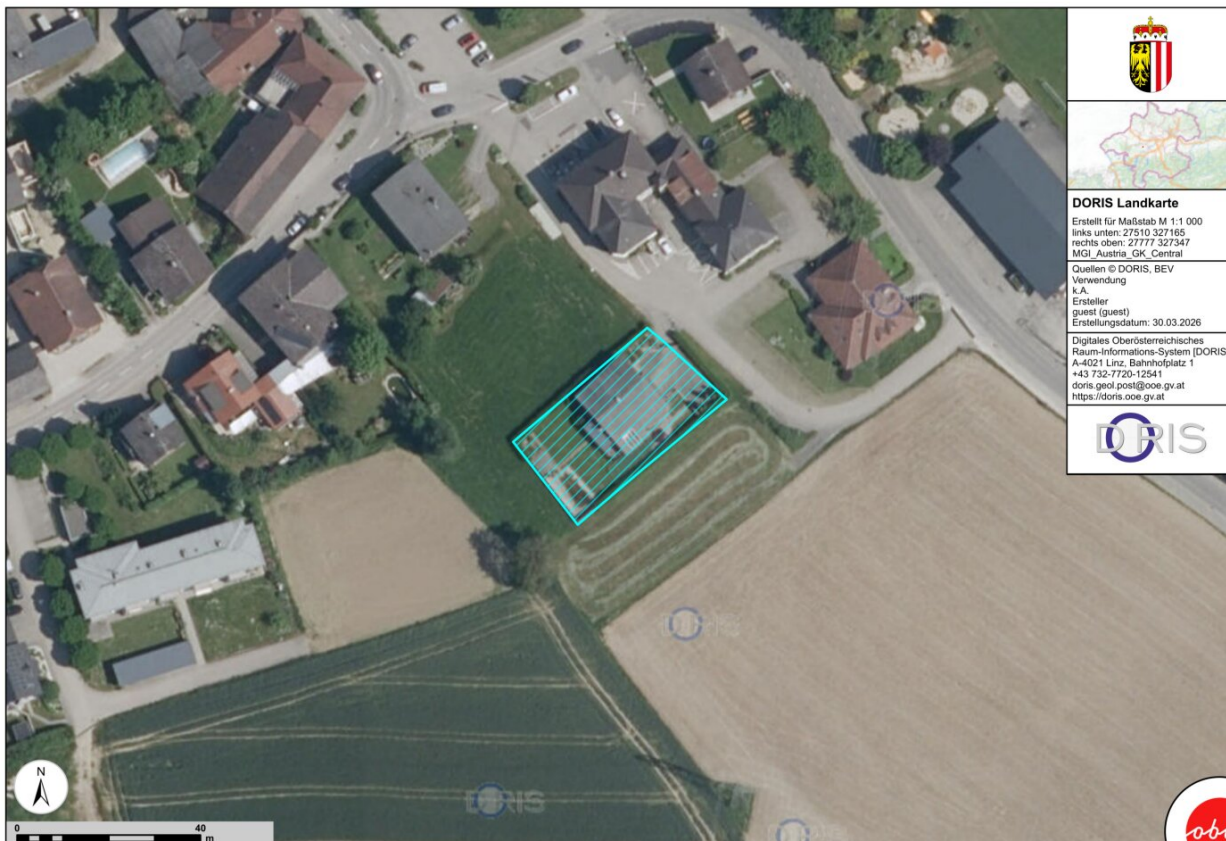






# Obergeschoss





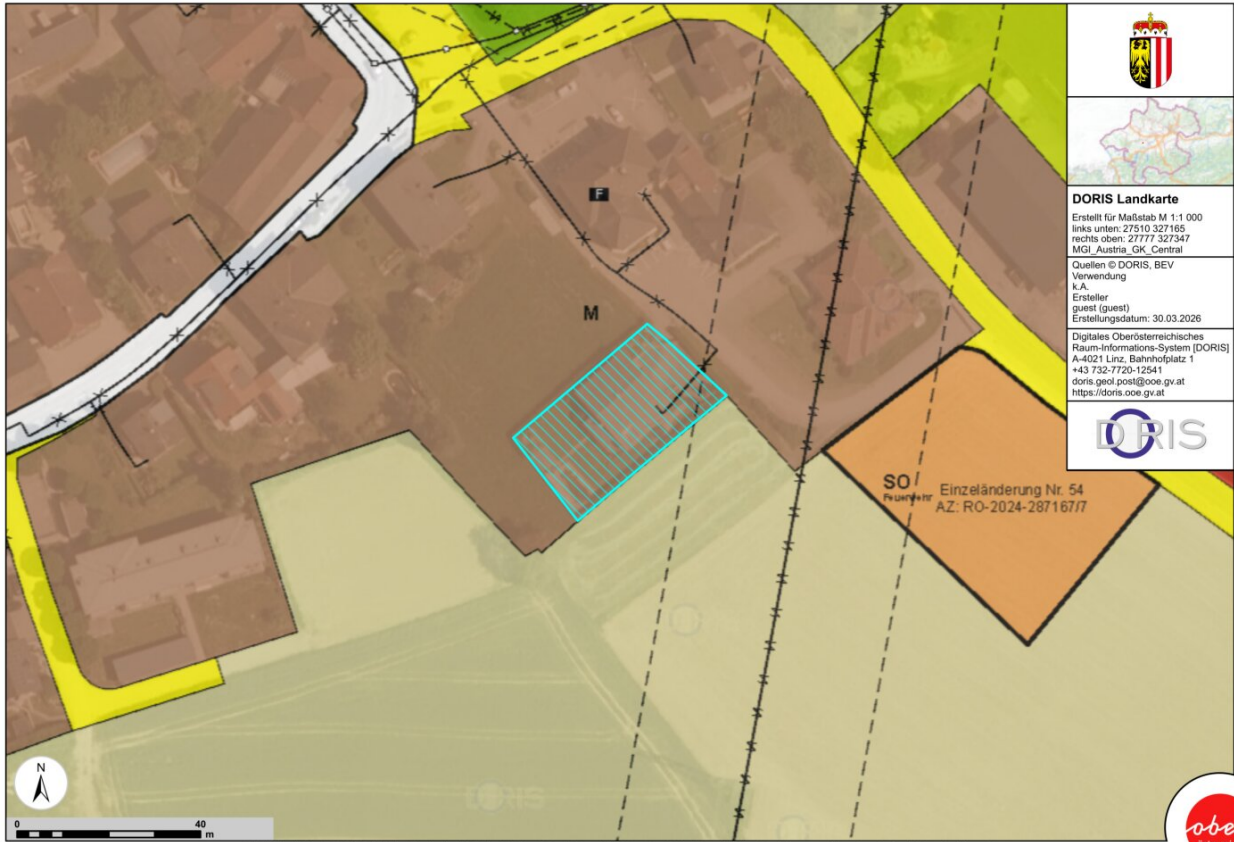
**DORIS Landkarte**

Erstellt für Maßstab M 1:1 000  
 links unten: 27510 327165  
 rechts oben: 27777 327347  
 MGI\_Austria\_GK\_Central

Quellen © DORIS, BEV  
 Verwendung  
 k.A.  
 Ersteller  
 guest (guest)  
 Erstellungsdatum: 30.03.2026

Digitales Oberösterreichisches  
 Raum-Informationssystem [DORIS]  
 A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1  
 +43 732-7726-12541  
 doris.geol.post@ooe.gv.at  
 https://doris.ooe.gv.at









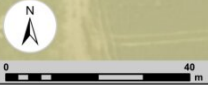
**DORIS Landkarte**  
 Erstellt für Maßstab M 1:1 000  
 links unten: 27510 327165  
 rechts oben: 27777 327347  
 MGI\_Austria\_GK\_Central

Quellen © DORIS, BEV  
 Verwendung  
 k.A.  
 Ersteller  
 guest (guest)  
 Erstellungsdatum: 30.03.2026

Digitales Oberösterreichisches  
 Raum-Informations-System [DORIS]  
 A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1  
 +43 732-7720-12541  
 doris.geol.post@ooe.gv.at  
 https://doris.ooe.gv.at



SO / Einzeländerung Nr. 54  
 AZ: RO-2024-2871677



## Objektbeschreibung

In ruhiger, begehrter Lage von Atzbach erwartet Sie dieses charmante Wohnhaus, das mit durchdachtem Raumkonzept, hohem Wohnkomfort und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten überzeugt. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 929 m<sup>2</sup> entfaltet sich dieses Zuhause mit einer Wohnfläche von rund 210 m<sup>2</sup> - ideal für alle, die Wert auf Platz, Privatsphäre und Lebensqualität legen.

Das Haus erstreckt sich über zwei Ebenen – Erdgeschoss und Obergeschoss – und bietet insgesamt drei Zimmer. Der großzügige Ess- und Wohnbereich bildet das Herzstück der Immobilie und begeistert mit einer offenen, einladenden Atmosphäre. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen ein helles, freundliches Wohnambiente mit Blick ins Grüne.

Neben einem gemütlichen Schlafzimmer stehen Ihnen weitere flexibel nutzbare Räume zur Verfügung, die sich ideal als Gästezimmer oder Homeoffice eignen. Zwei Badezimmer sowie zwei separate WCs bieten zusätzlichen Komfort im Alltag. Die Ausstattung umfasst sowohl eine Badewanne als auch eine Dusche und erfüllt damit unterschiedliche Ansprüche an modernes Wohnen.

Ein besonderes Highlight ist der liebevoll gestaltete Garten mit eigenem Biotop, der an warmen Tagen für eine erfrischende Atmosphäre sorgt und zugleich eine naturnahe Wohlfühloase darstellt. Die überdachte Terrasse lädt dazu ein, entspannte Stunden im Freien zu genießen, unabhängig von Wetter und Jahreszeit.

Für wohlige Wärme und ein gemütliches Ambiente sorgt der vorhandene Kaminofen im Wohnbereich. Zusätzlich wurde die Immobilie laufend saniert und instandgehalten, sodass sie sich in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand präsentiert.

Auch in puncto Stauraum und Funktionalität lässt dieses Haus keine Wünsche offen: Eine Doppelgarage sowie zusätzliche Abstellplätze bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge. Das Untergeschoss verfügt über einen großzügigen Raum mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten sowie einen separaten Weinkeller, perfekt für Genießer und Liebhaber besonderer Lagerlösungen.

Dieses Wohnhaus vereint Großzügigkeit, Komfort und naturnahes Wohnen in attraktiver Lage eine seltene Gelegenheit für alle, die ein besonderes Zuhause suchen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot in Atzbach und lassen Sie sich von seinem Charme begeistern.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.500m

Apotheke <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <4.000m

Kindergarten <3.500m

Höhere Schule <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <9.500m

### **Sonstige**

Bank <3.500m

Geldautomat <3.500m

Post <3.500m

Polizei <7.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap