

**\*\*VERKAUFT\*\* Malerisches Einfamilienhaus mit großzügigem Garten und Pool in Behamberg zu kaufen!**



**Objektnummer: 5950/4505**

**Eine Immobilie von Thomas Girkinge Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4441 Ramingdorf
<b>Baujahr:</b>	1969
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	126,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 174,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,74
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	90,91 €
<b>Heizkosten:</b>	183,33 €
<b>USt.:</b>	45,76 €

## Ihr Ansprechpartner



### Dominik Rogl

Thomas Girkinge Immobilien GmbH  
Kroatengasse 32  
4020 Linz

T +43 732 77 52 00  
H +43 664 998 84 059

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







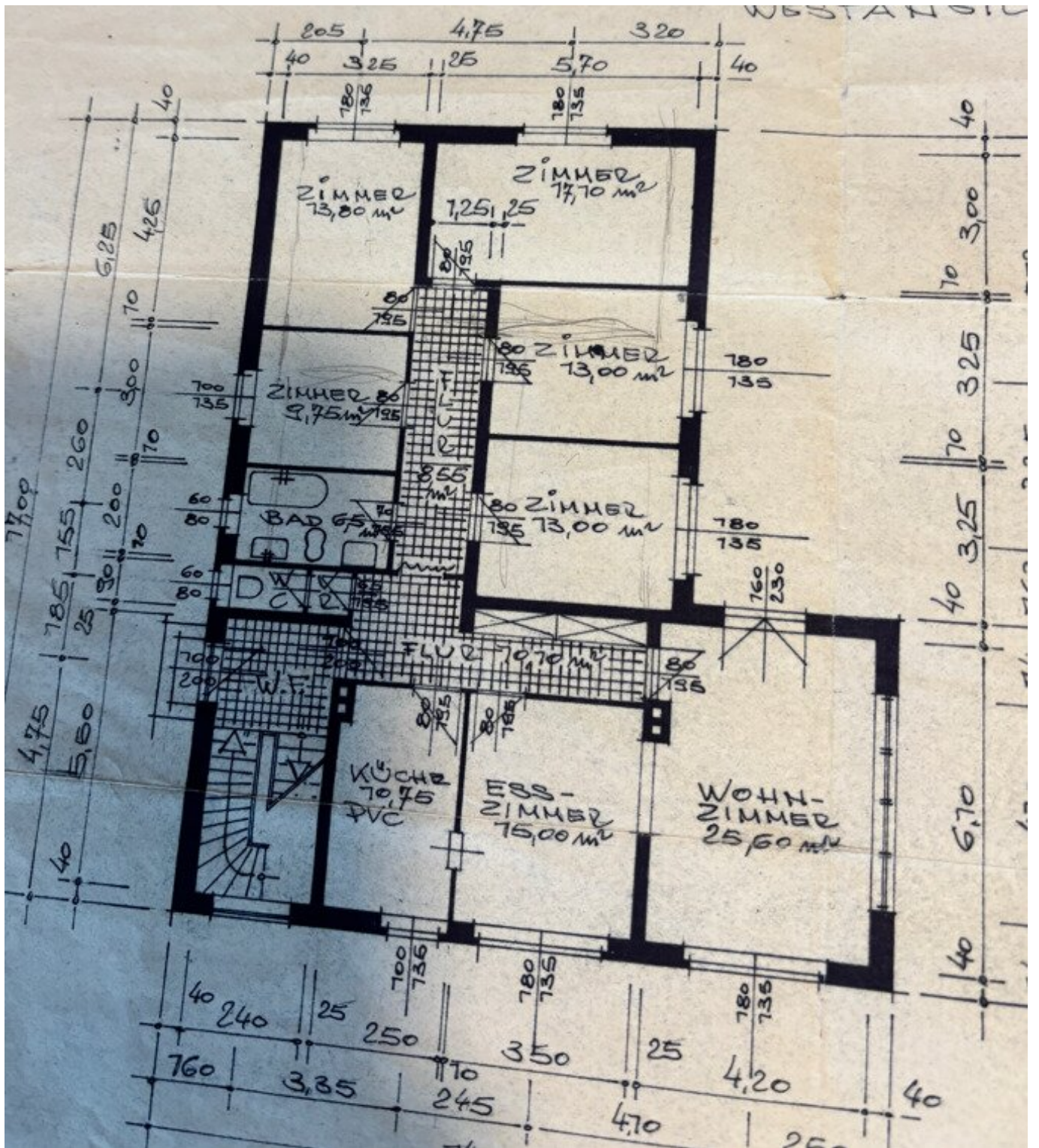


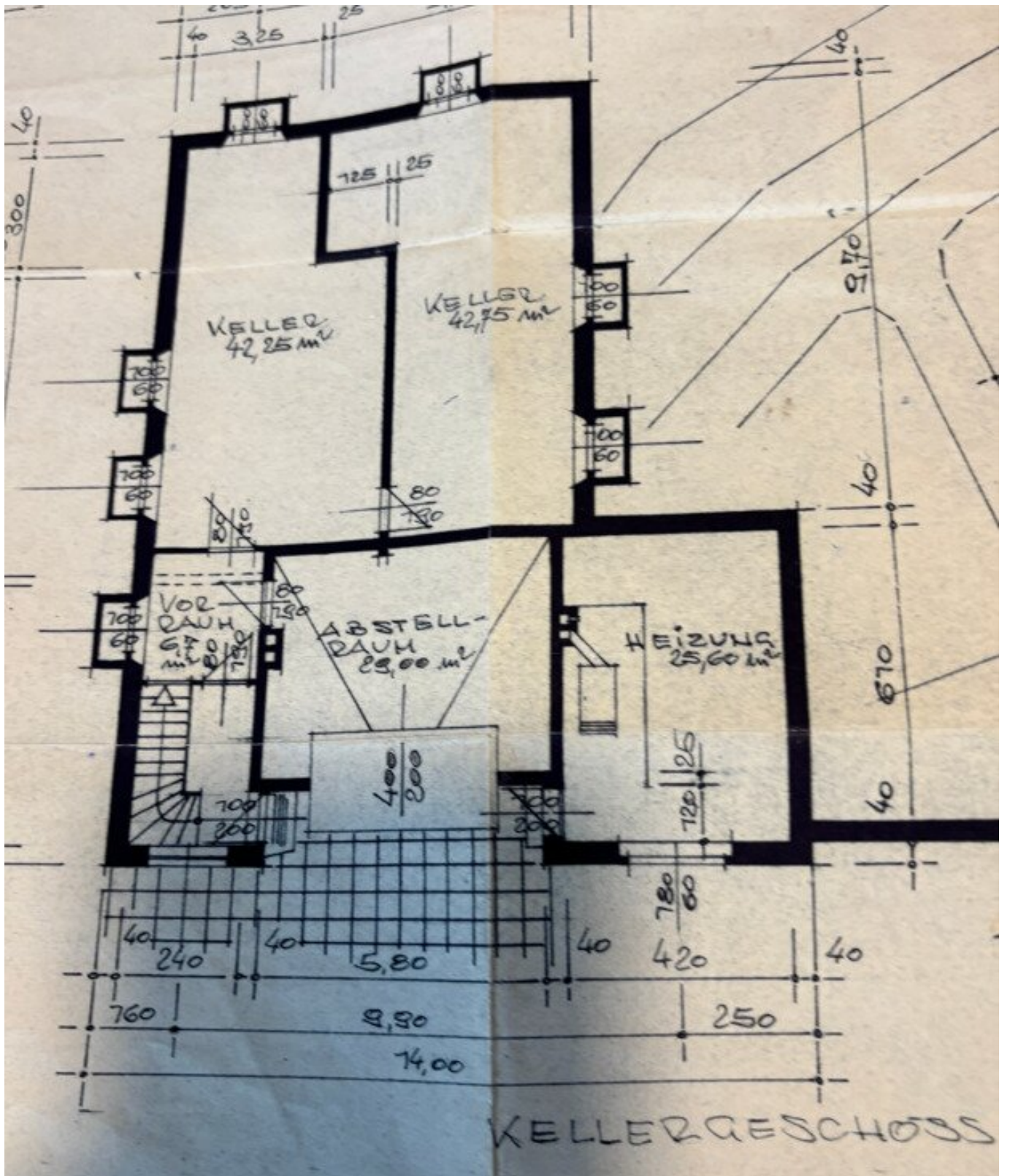




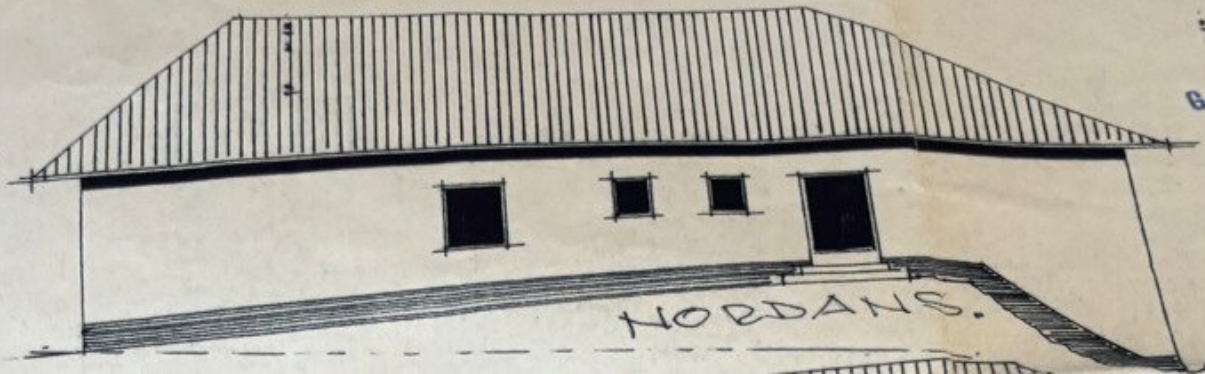






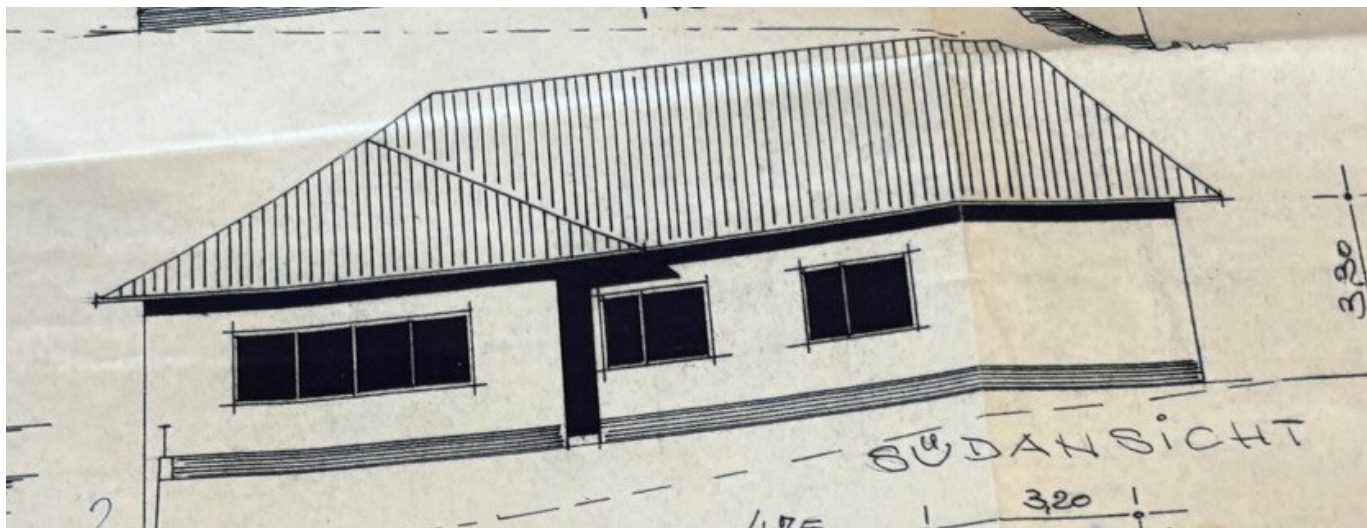


700





OSTANSICHT





475

320

WESTANSICHT

## Objektbeschreibung

### **\*\*VERKAUFT\*\* Malerisches Einfamilienhaus mit großzügigem Garten und Pool in Behamberg zu kaufen!**

In ruhiger und naturnaher Lage von Behamberg gelangt dieses Einfamilienhaus mit großzügigem Garten, Terrasse, Pool und Garage zum Verkauf. Die Liegenschaft überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung im Erdgeschoss, zusätzliche Nutzflächen im Kellergeschoss sowie ein angenehmes Wohnumfeld mit viel Grün und hoher Lebensqualität. Das Erdgeschoss bietet eine Wohnfläche von rund 126 m<sup>2</sup> und verfügt über großzügige Räume, die vielseitig genutzt werden können. Herzstück des Hauses ist das helle Wohnzimmer, das viel Platz für gemütliche Stunden bietet. Angrenzend befindet sich das Esszimmer, das gemeinsam mit der Küche einen praktischen und funktionalen Wohnbereich bildet. Darüber hinaus stehen drei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich ideal als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Badezimmer, ein separates WC und einen Flur/Vorraum. Das Haus ist voll unterkellert und bietet im Kellergeschoss umfangreiche Nutzflächen. Hier befinden sich zwei große Kellerräume, ein Abstellraum, ein Heizraum sowie ein Vorkeller und der Stiegenbereich. Diese Flächen bieten viel Stauraum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise für Hobby, Werkstatt oder Lager. Ein besonderes Highlight der Liegenschaft ist der großzügige Garten mit Terrasse und Pool, der an warmen Tagen zum Entspannen und Verweilen einlädt. Hier lässt sich die ruhige Umgebung optimal genießen. Zusätzlich steht eine Garage für Ihr Fahrzeug zur Verfügung. In den letzten Jahren wurden bereits mehrere Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Dazu zählen ein Vollwärmeschutz (VWS), der Austausch der Fenster, eine erneuerte Ölheizung sowie eine Dämmung des Dachbodens. Diese Maßnahmen tragen zu einem verbesserten Wohnkomfort und einer besseren Energieeffizienz bei. Das Einfamilienhaus wird inklusive der Möblierung in Küche, Bad, Wohnzimmer, Schlafzimmer sowie dem Einbauschränk im Arbeitsraum verkauft.

#### **Raumaufteilung**

KG: Keller - Abstellraum - Vorraum - Heizraum

EG: Windfang - Küche - Esszimmer - Wohnzimmer - Flur - Bad - WC - Schlafzimmer - Kinderzimmer - Gästezimmer - Arbeitszimmer - weiteres Kinderzimmer

#### **Lage**

Die Immobilie befindet sich in der Gemeinde Behamberg, einer beliebten Wohngegend nahe der Stadt Steyr, die in wenigen Fahrminuten erreichbar ist. Dadurch profitieren Sie von einer sehr guten Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und einer guten Anbindung an die städtische Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung.

## **Sie haben Interesse?**

Ansehen lohnt sich - wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Rufnummer 0664 998 84 059 zur Verfügung.

## **Rechtliche Informationen**

Bitte beachten Sie, dass aufgrund unserer ALLEINBEAUFTRAGUNG und Nachweispflicht für den Abgeber ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer VOLLSTÄNDIGEN DATEN bearbeiten können ( NAME,ANSCHRIFT, E MAIL, Telefonnummer).

Explizit weisen wir daraufhin , dass alle Angaben nach besten Wissen erstellt wurden . Irrtümer , Druckfehler und Änderungen vorbehalten.

Für Auskünfte u. Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Besichtigungen u. Beratungen erfolgen kostenlos , lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlung ist die gesetzliche Provision zur Zahlung fällig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <2.500m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <3.500m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap