

**HIGH-END RAUMWUNDER: mit ca. 222 m<sup>2</sup> - Gesamter  
Wohnnutzfläche in 4625 Offenhausen - Infinity-Pool,  
10kWp PV & Glasfaser für maximale Energie-Sicherheit &  
Erreichbarkeit!**



**Objektnummer: 653**

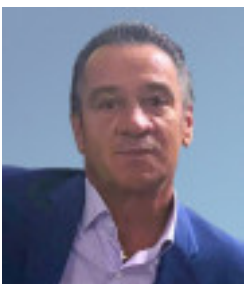
**Eine Immobilie von Herz-ImmoAgentur GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4625 Offenhausen
<b>Baujahr:</b>	2006
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	222,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Garten:</b>	874,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	74,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 49,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,15
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

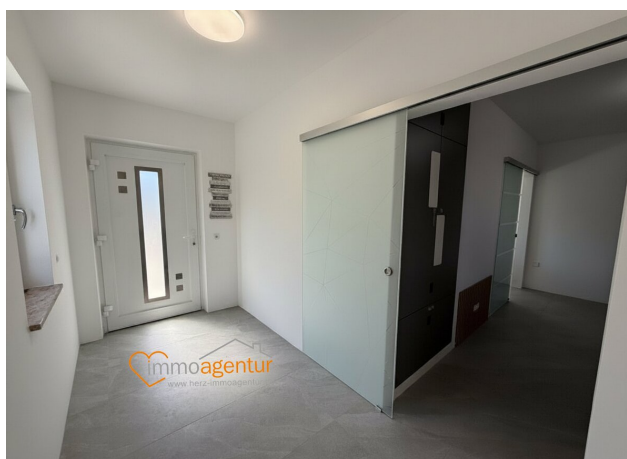
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Leopold Tüchler**

Herz-ImmoAgentur GmbH



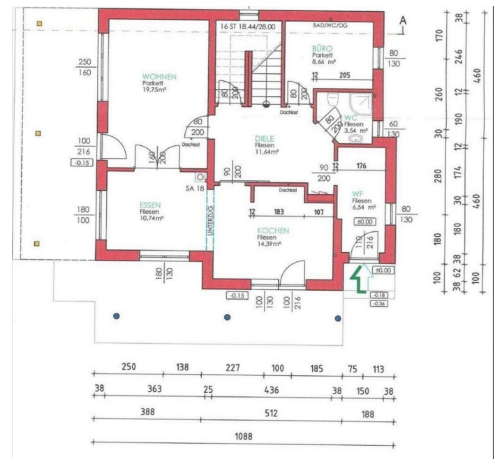


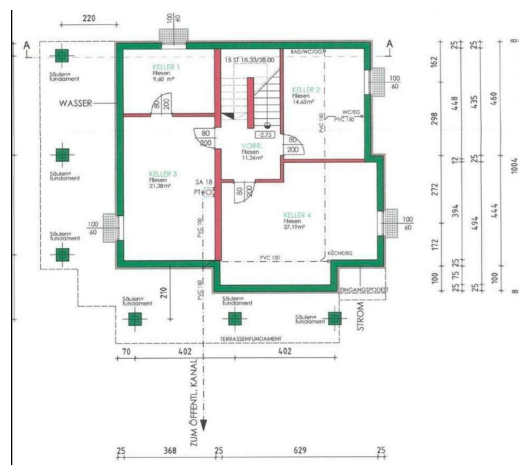
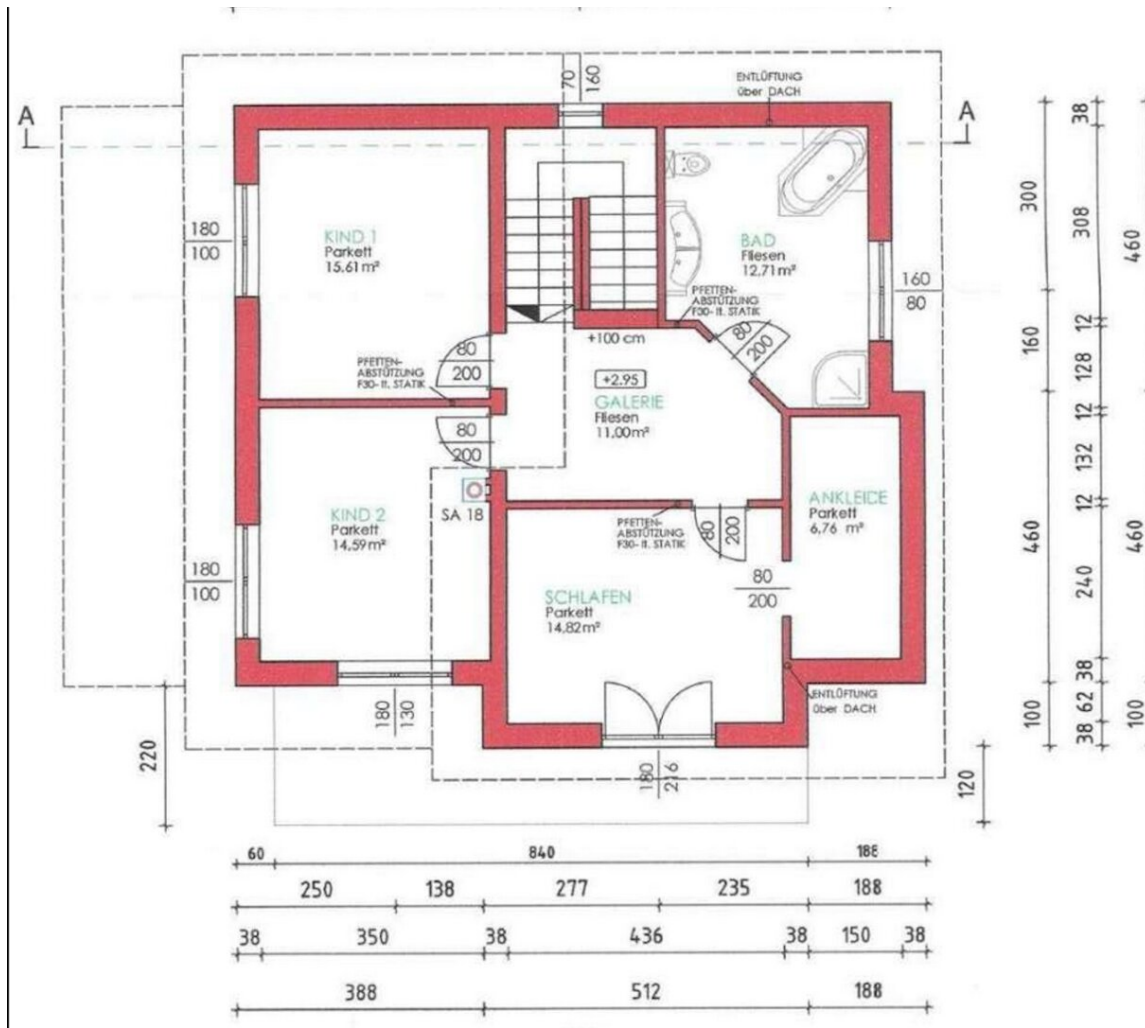




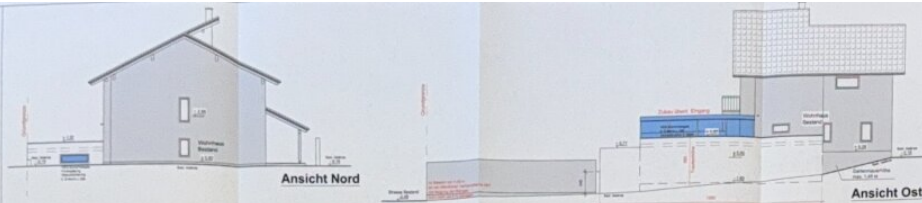








Lageplan M 1:500



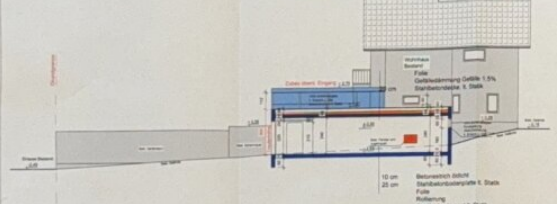
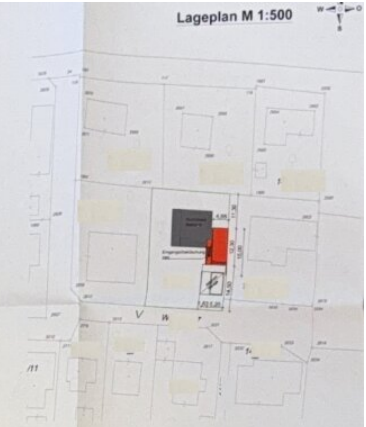
Ansicht Nord

Ansicht Ost



Ansicht Süd

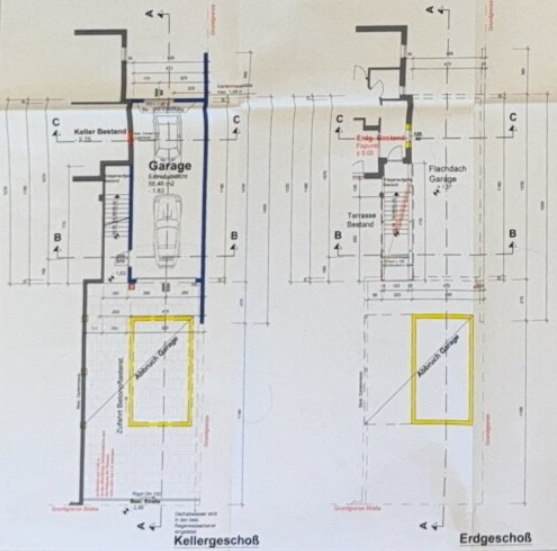
Ansicht West



Schnitt A - A

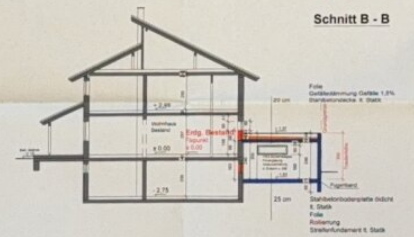


Schnitt B - B



Kellergeschoß

Erdgeschoß



Schnitt C - C

**MAßSTAB**

Lageplan	M 1:500	Ansicht Nord	M 1:100
Kellergeschoß	M 1:100	Ansicht Ost	M 1:100
Erdgeschoß	M 1:100	Ansicht Süd	M 1:100
Schnitt A - A	M 1:100	Ansicht West	M 1:100
Schnitt B - B	M 1:100		
Schnitt C - C	M 1:100		

**Legende**

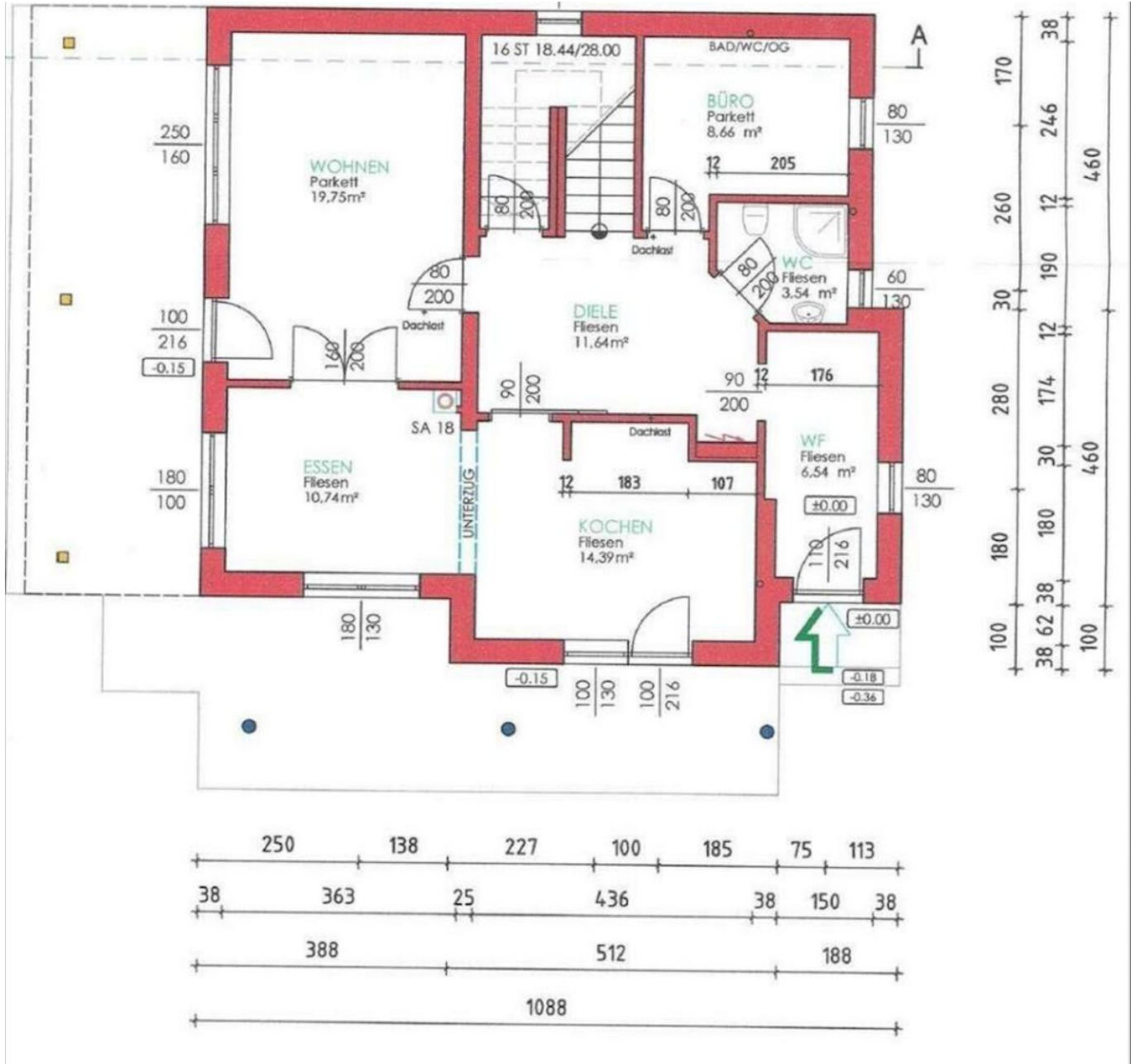
Bestand	Maßwerk	Stahlbeton
Abbruch	Dämmung	Holzkonstr.
Gepl. Obj. (im Lager)		

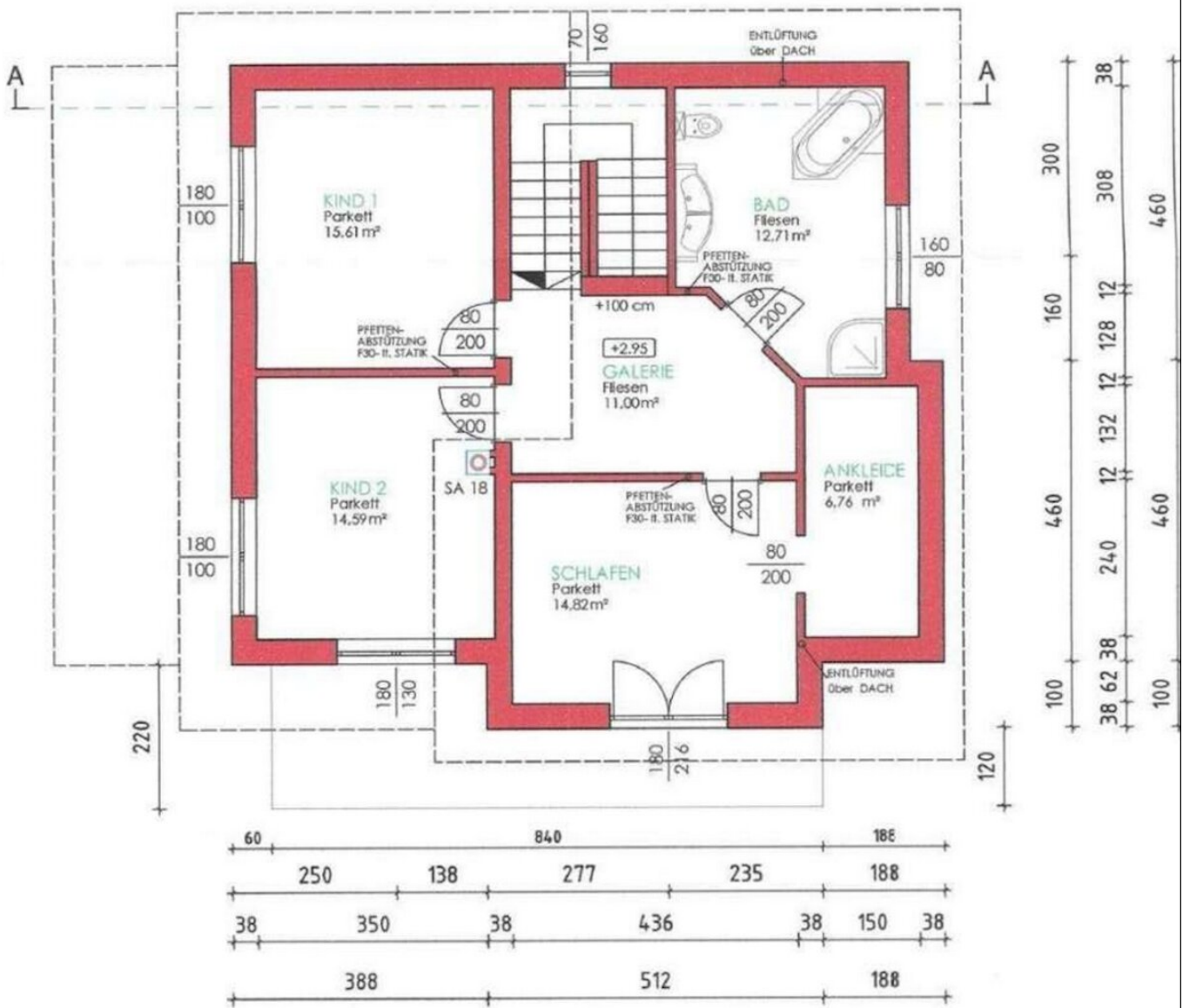
**Legende Leitungen**

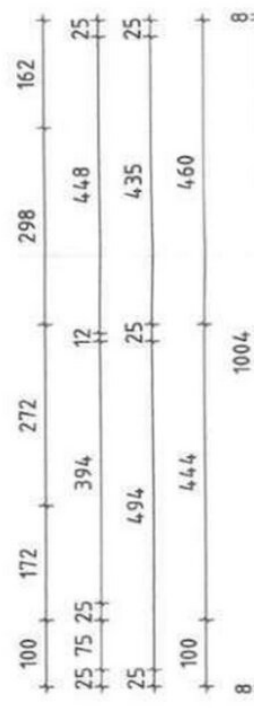
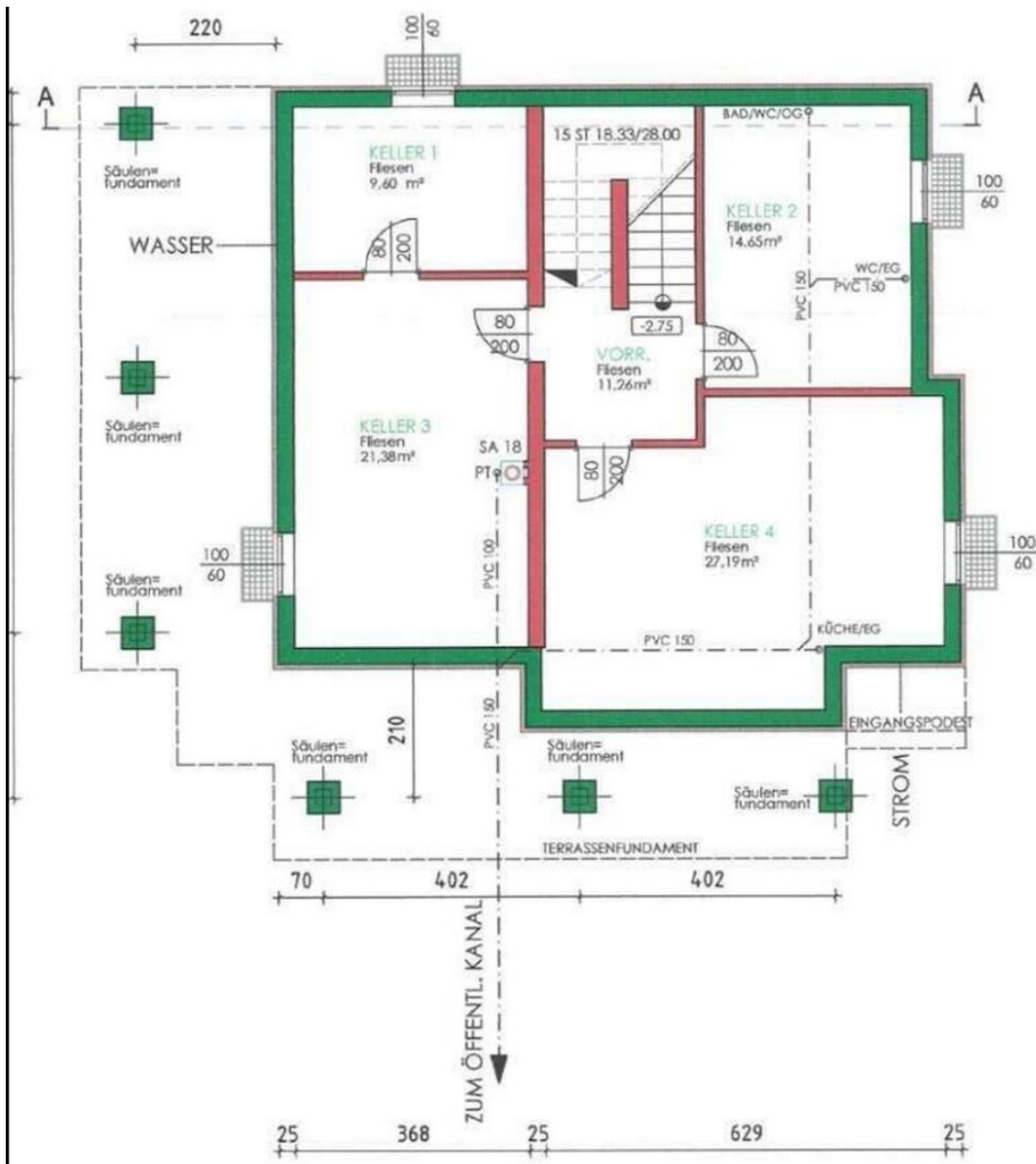
Wasser	Kanal
Strom	Gas

**EINREICHPLAN** Bundesgesetz M = 1 : 100  
 Bauverfahren: von € 7,30  
 Abbruch und Neubau Garage  
 Zubau überdachter Eingang

Einwendungsrecht der Nachbarn  
 Ich erkläre gegen das in diesem Bauplan dargestellte  
 Bauverfahren mit meiner Unterschrift keine  
 Einwendungen zu erheben.







## Objektbeschreibung

**HIGH-END RAUMWUNDER: Infinity-Pool, 10kWp PV & Glasfaser für maximale Energie-Sicherheit & Erreichbarkeit!**

**Modernisiertes Einfamilienhaus mit ca. 222 m<sup>2</sup> Gesamter Wohnnutzfläche in 4625 Offenhausen**

Zum Verkauf steht dieses im Jahr 2006 in Massivbauweise errichtete Einfamilienhaus (Erstbezug 2007), das durch seine beeindruckende **Gesamte Wohnnutzfläche von ca. 222 m<sup>2</sup>** (inkl. dem hochwertigen Keller) und seiner Durchdachten Raumaufteilung besticht. Die Liegenschaft wurde fortlaufend modernisiert und konsequent dem heutigen technischen Standard angepasst, wodurch sie eine seltene Kombination aus großzügigem Platzangebot, technischer Perfektion und energetischer Unabhängigkeit bietet.

Wo herkömmliche Immobilien oft an ihre Grenzen stoßen, bietet dieses Traumhaus mit exklusiven Details wie einer zentralen Staubsaugeranlage und einem Wäschewurfschacht ein Raumkonzept, das auch höchsten Ansprüchen gerecht wird: 5 helle Zimmer, Schlafzimmer mit begehbare Ankleide sowie ein im Jahr 2020 komplett modernisiertes Badezimmer. Zusätzlich bietet die Immobilie einen großzügigen Küchenbereich inkl. Esszimmer, ein Gäste-WC mit Dusche sowie ein lichtdurchflutetes Hauptbadezimmer. Die Galerie im Obergeschoss eröffnet zudem vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Der hochwertige Vollkeller (ca. 73 m<sup>2</sup>) besteht aus vier Räumen, inklusive **zwei Räume mit Fußbodenheizung**, die ideal als Büro, Fitness- oder Wellnessbereich nutzbar sind. Eine bereits vorhandene, rechtskräftige Baubewilligung für eine ca. 64 m<sup>2</sup> XL-Doppelgarage inklusive Eingangsüberdachung liegt vor, falls Bedarf bestehen sollte, ein massiver Zeit und Kostenvorteil für Sie!

Dieses Haus bietet zusätzlich einen unschätzbaren Vorteil für Ihren Familienalltag, die Bushaltestelle für den Kindergarten und Schulbus befindet sich in unmittelbarer, fußläufiger Nähe. Das spart wertvolle Zeit und nimmt den morgendlichen Stress aus der Planung. Sobald Ihre Kinder das entsprechende Alter erreicht haben, übernimmt der Bus die täglichen Wege für Sie! Der kurze Weg zur Haltestelle ist übersichtlich und für Kinder mit oder ohne Begleitung leicht zu bewältigen.

Dieses Energie-Sparhaus in Wels-Land bietet als Einfamilienhaus in Offenhausen moderne Features wie einen Infinity-Pool (8x4m), eine Photovoltaik-Anlage für autarkes Wohnen und eine effiziente Erdwärme-Heizung. Durch den hochwertigen Wohnkeller (inkl. Fußbodenheizung in 2 Räumen) und den Glasfaser-Anschluss ist sie ideal für Home-Office und Familien. Die bereits bewilligte Garage bei Bedarf, das Bramac-Dach und die eigene Enthärtungsanlage (Brunnenwasser) runden dieses modernisierte Angebot ab.

## **Erdgeschoss:**

- **Wohnzimmer:** ca. 19,75 m<sup>2</sup> (direkter Zugang zur Pool-Terrasse)
- **Esszimmer:** ca. 10,74 m<sup>2</sup> | **Küchenbereich:** ca. 14,39 m<sup>2</sup>
- **Büro / Gästezimmer:** ca. 8,66 m<sup>2</sup> | **Gäste-WC mit Dusche:** ca. 3,54 m<sup>2</sup>
- **Diele mit 11,61m<sup>2</sup> / Eingangsbereich -Windfang:** ca. 6,54 m<sup>2</sup>

## **Obergeschoss:**

- **Galerie:** ca. 11,00 m<sup>2</sup> | **Elternzimmer** ca. 14,82 m<sup>2</sup> + **Ankleide:** ca. 6,76 m<sup>2</sup>
- **Kinderzimmer 1:** ca. 15,61 m<sup>2</sup> | **Kinderzimmer 2:** ca. 14,59 m<sup>2</sup>
- **Wellness-Badezimmer:** ca. 12,71 m<sup>2</sup> (2020 modernisiert, Dusche & Wanne)
- **Balkon & Loggia:** ca. 36,00 m<sup>2</sup> Außenfläche

## **Kellergeschoss (ca. 73 m<sup>2</sup>, zwei Kellerräume beheizt):**

- **Raum 1 (Zimmer beheizt):** ca. 27,19 m<sup>2</sup>
- **Raum 2 (Zimmer beheizt):** ca. 21,38 m<sup>2</sup>
- **Raum 3 (Lager):** ca. 14,65 m<sup>2</sup>
- **Raum 4 (Lager):** ca. 9,67 m<sup>2</sup>

- **Vorzimmer:** ca. 11,26 m<sup>2</sup>

#### **Dachboden:**

- Zusätzliches Stauraum-Potential auf dem Dachboden vorhanden

#### **AUTARKIE & TECHNIK – Maximale Unabhängigkeit**

- **Top-modernisiert (Investitionen 2020–2024)**
- **Photovoltaik (NEU 2023):** 9,84 kWp Anlage inkl. Notstrombox
- **Heizung & Erdwärme:** Hocheffizient über Flächenkollektoren. **Fußbodenheizung auf allen Ebenen** (inkl. der zwei hochwertigen Kellerräume).
- **Warmwasser-Update (NEU 2024):** Moderner 500L Warmwasserspeicher nachgerüstet.
- **Maximale Flexibilität beim Wassermanagement:**

Das Objekt wird aktuell autark und kosteneffizient über einen eigenen Hausbrunnen (inkl. hochwertiger Enthärtungsanlage) versorgt. Für zusätzliche Sicherheit sorgt der bereits im Haus vorhandene Ortswasseranschluss, der jederzeit durch eine einfache Anmeldung bei der Marktgemeinde Offenhausen aktiviert werden kann. Sie genießen somit das Beste aus beiden Welten: **Null Wasserkosten** durch Eigenversorgung und die volle Sicherheit eines öffentlichen Anschlusses als **verlässliche Reserve (kann bei Bedarf jederzeit angeschlossen werden)**.

- **Konnektivität: Glasfaser-Internet** direkt im Haus für High-Speed Home-Office.
- Rollläden und Insektengitter

## WELLNESS-OASE AUF LUXUS-NIVEAU (NEU 2020)

- **Infinity-Überlaufpool (8x4m):** Beheizbar über **eigene Luftwärmepumpe**. Inkl. geräumigem Poolschacht für einfache Wartung.
- **Exklusive Ausstattung:** Sprudelsitzbank, Nackendusche, Solardusche und vollautomatische Chlor-/PH-Regelung.
- **Außenbezug:** Direkter Terrassenzugang vom Wohnzimmer. Großer Balkon mit Poolblick von zwei Zimmern im OG

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung. Ich freue mich darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause vorstellen zu dürfen.

### **Sie haben Ihre Traumimmobilie gefunden, jedoch noch nicht die optimale Finanzierungslösung?**

**Unsere Finanzierungsspezialisten beraten Sie unverbindlich und ermöglichen dank exklusiver Partner optimale Konditionen. Kontaktieren Sie uns, wir finden die beste Lösung für Sie!**

Weitere Informationen und Vereinbarung einer Besichtigung erhalten Sie nach schriftlicher Kontaktaufnahme. Selbstverständlich werden Ihre Daten vertraulich von uns behandelt.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass wir nur schriftliche Anfragen **mit vollständigen Kontaktdaten (Vor- u. Zuname, Wohnadresse, Tel., und E-Mail-Adresse) bearbeitet können.**

Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer sind vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. **Rechtlicher Hinweis: Nähere Angaben zum Energieausweis folgen.** Alle Flächenangaben verstehen sich als ca.- Werte der Wohn-, Nutz- und Nebenflächen laut derzeitiger Information. Wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Angebot freibleiben, Änderung, Irrtum und Zwischen-Vermietung - Verkauf vorbehalten. Alle Angaben stammen ausschließlich vom Verkäufer. Für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernehmen wir keine Gewähr. Nähere Informationen zur Datenschutzgrundverordnung (DSGVO), finden Sie auf unserer Homepage (<http://www.herz-immoagentur.at>). Die Nebenkostenübersicht ist unter

[https://www.herz-immoagentur.at/images/pdf/Nebenkosten\\_Kauf.pdf](https://www.herz-immoagentur.at/images/pdf/Nebenkosten_Kauf.pdf) jederzeit einsehbar.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <5.500m  
Krankenhaus <8.000m  
Klinik <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <7.500m

### **Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <3.000m  
Post <3.500m  
Polizei <5.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap