

## Villa mit Pool in Simbach, 10-Zimmer, mit Garten, Terrasse & Doppel-Garage!



KI-bearbeitet

[www.my-stars.at](http://www.my-stars.at)  
My  
STARS GmbH

**Objektnummer: 2191**  
**Eine Immobilie von My Stars GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5280 Braunau am Inn
<b>Baujahr:</b>	1994
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	225,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	110,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	995.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.422,22 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

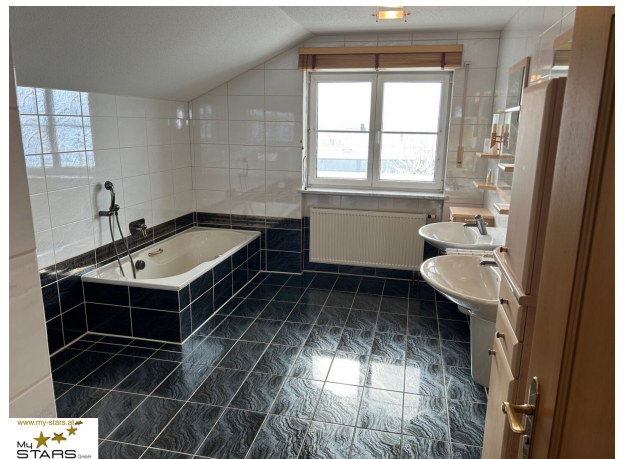


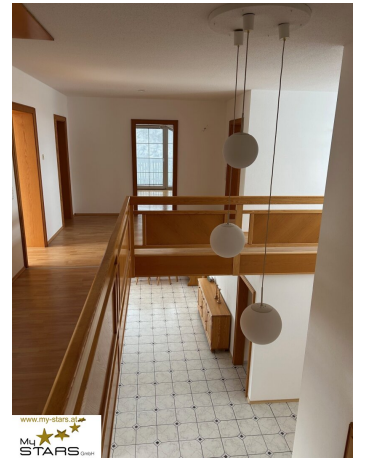
**Georg Giezinger, CPM**

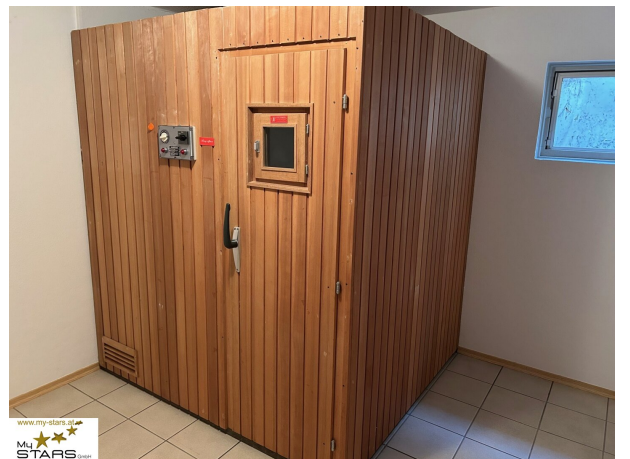
My Stars GmbH, Immobilienkanzlei, Firmengruppe  
Getreidegasse 21  
5020 Salzburg







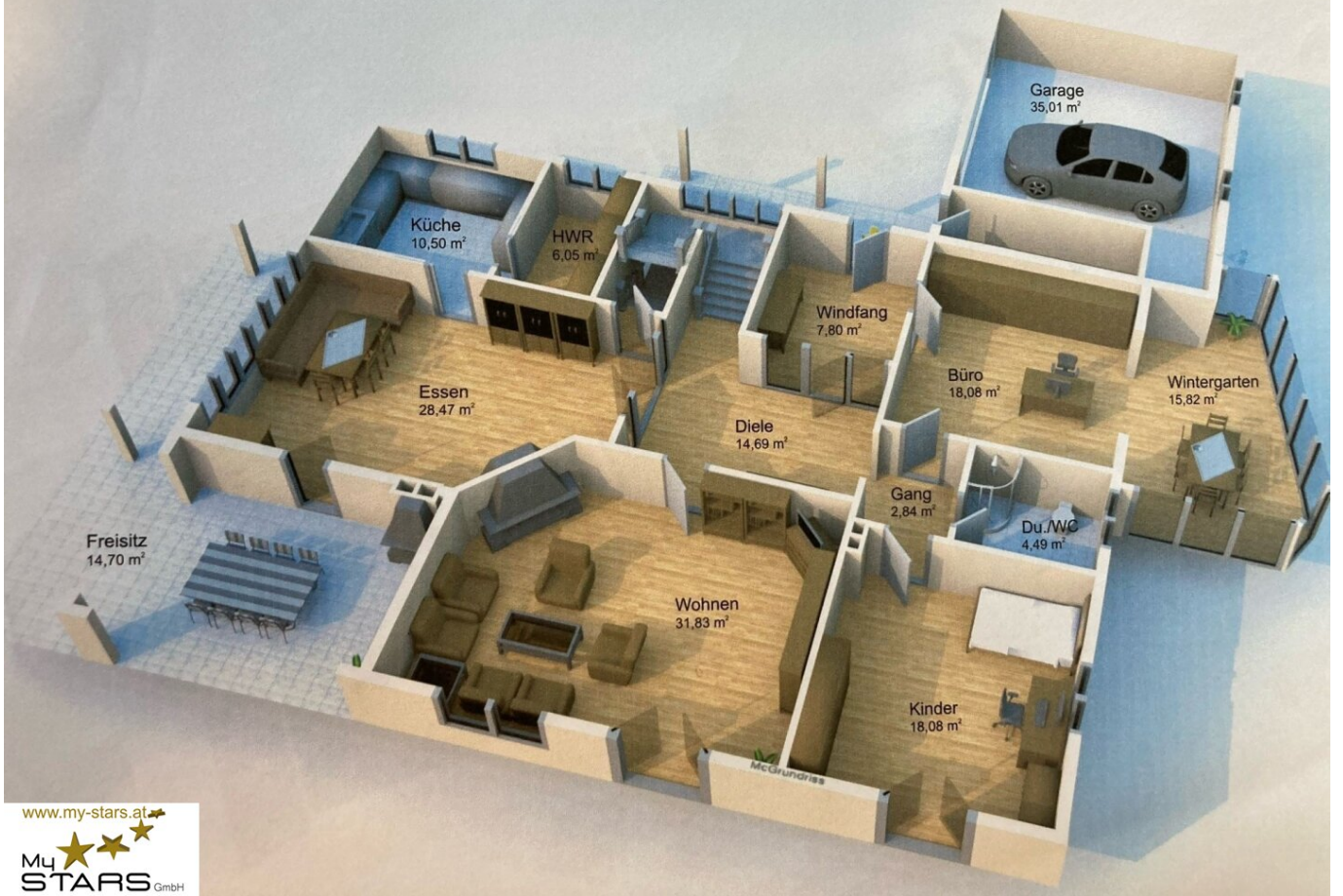




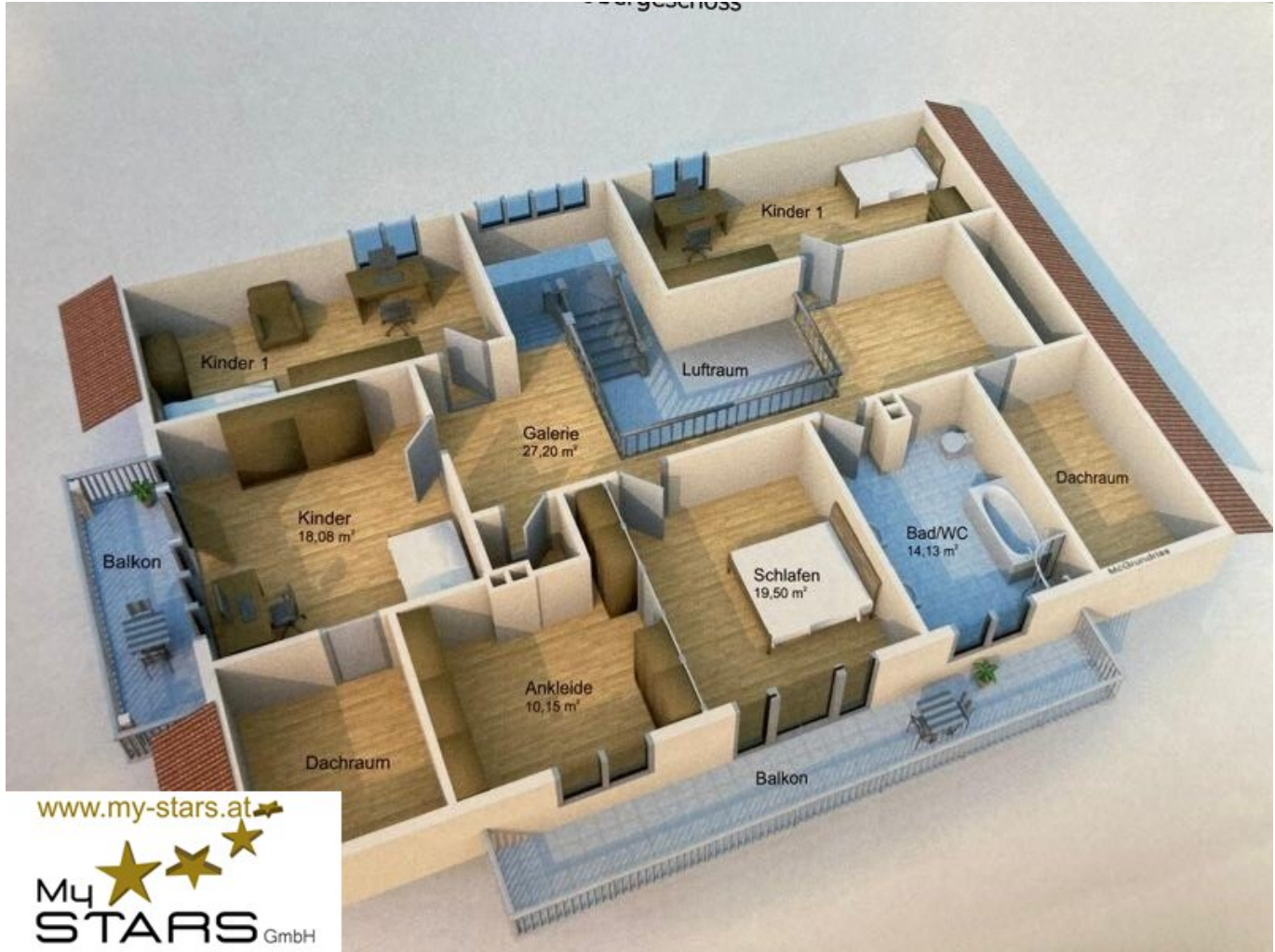


KI-bearbeitet

# Erdgeschoss

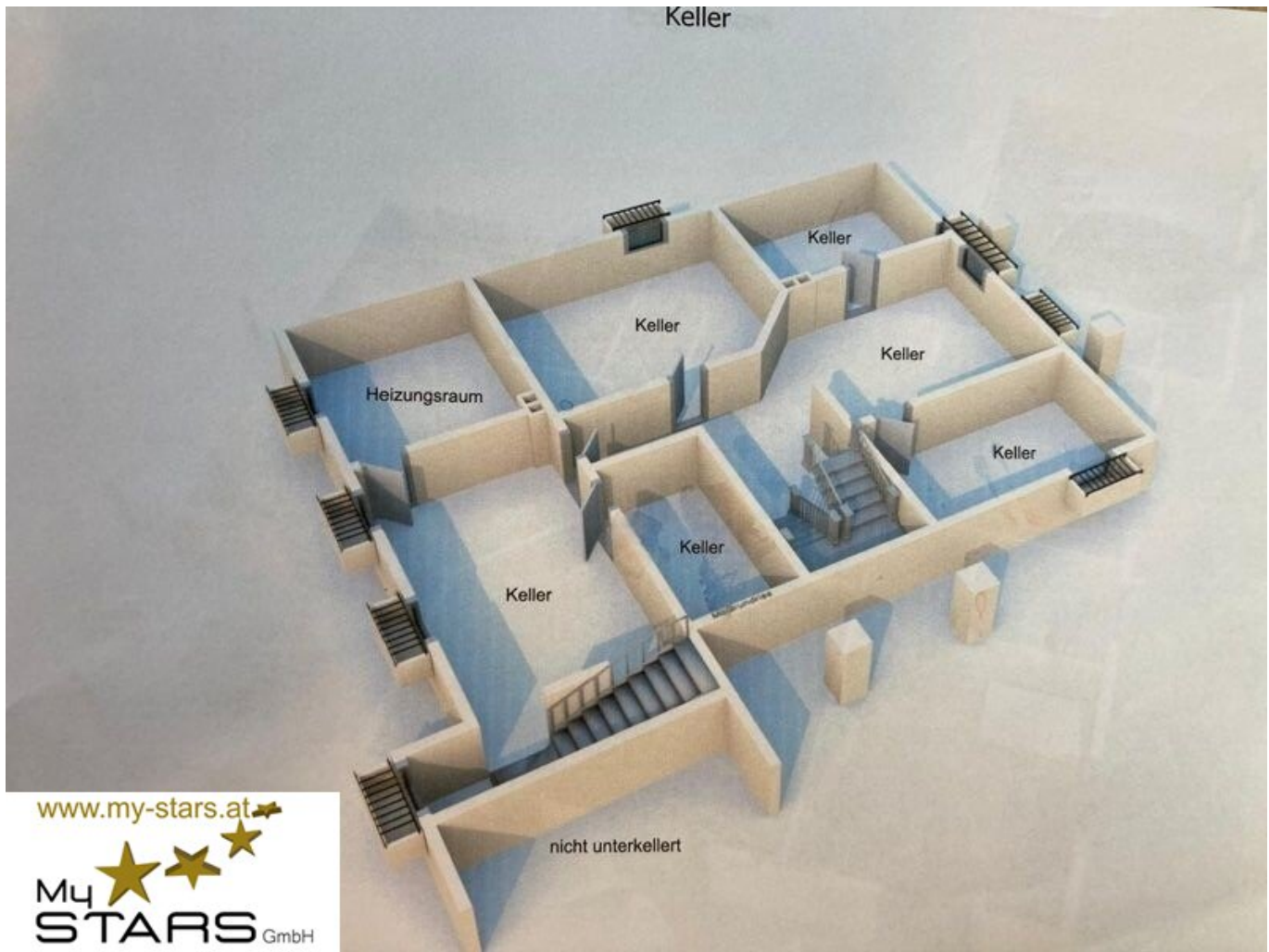


1. Etagegeschoss



[www.my-stars.at](http://www.my-stars.at)

**M4**   
**STARS** GmbH



Keller

Keller

Keller

Keller

Heizungsraum

Keller

Keller

Keller

nicht unterkellert

[www.my-stars.at](http://www.my-stars.at)



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Simbach am Inn – einer charmanten Stadt im Herzen Bayerns, die Lebensqualität und Naturverbundenheit perfekt vereint. Dieses großzügige Haus im Villenstil mit ca. 225 m<sup>2</sup> Wohn-Nutzfläche bietet Ihnen und Ihrer Familie auf insgesamt 10 Zimmern ausreichend Platz für individuelle Gestaltung und gemeinsames Wohnen.

Das gepflegte Anwesen besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung, die sowohl private Rückzugsmöglichkeiten als auch großzügige Gemeinschaftsbereiche ermöglicht. Drei moderne Bäder mit Fenster sorgen für Komfort und Tageslicht, während drei separate WCs den Alltag erleichtern. Die hochwertige Ausstattung mit Fliesen und Parkett schafft ein stilvolles Ambiente, das durch die Fußbodenheizung (dort wo gefliest wurde) und Fernwärme für wohlige Wärme in allen Jahreszeiten sorgt.

Der gemütliche Kamin lädt an kühlen Tagen zum Entspannen ein und verleiht dem Wohnbereich eine besonders behagliche Atmosphäre. Die zentrale Heizung garantiert eine effiziente Wärmeversorgung, die Sie auch in den kältesten Wintermonaten kaum spüren lässt. Die voll ausgestattete Einbauküche ist ein Traum für Hobbyköche und bietet optimale Bedingungen, um kulinarische Köstlichkeiten zuzubereiten.

Genießen Sie die sonnigen Stunden auf zwei Balkonen, der großzügigen Terrasse mit Blick ins Grüne oder am eigenen **Swimming-Pool (ca. 8 x 4 m)** – hier erleben Sie Ruhe und Erholung, umgeben von einer naturnahen Gartenanlage, die vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Die Doppel-Garage und vier Stellplätze bieten ausreichend Raum für Ihre Fahrzeuge und Gäste.

Die Lage überzeugt mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung: Bus und Bahnhof sind schnell erreichbar, sodass Sie flexibel und bequem unterwegs sind. Zudem finden Sie in unmittelbarer Nähe alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs – Ärzte, Apotheke, Krankenhaus, Kindergarten, Supermarkt und Bäckerei sind problemlos zu Fuß erreichbar.

Dieses Haus ist ideal für Familien oder Menschen, die Wert auf großzügiges Wohnen in einer gepflegten Umgebung mit bester Infrastruktur legen. Tauchen Sie ein in ein Zuhause, das Komfort, Stil und Natur harmonisch verbindet – für ein Leben voller Lebensfreude und Geborgenheit.

Der Kaufpreis von 995.000,00 € bietet Ihnen ein außergewöhnliches Angebot in einer gefragten Lage. Zögern Sie nicht und sichern Sie sich diese einzigartige Immobilie in Simbach am Inn.

Das Haus kann als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (ausgebauter Keller mit eigenem Zugang) oder auch als Zweifamilienhaus mit abgeschlossenem Büro mit Wintergarten genutzt werden.

TV: Kabelanschluss, Sat-Anschluss, Antennenanschluss

Sonstiges: ISDN, EDV-Verkabelung, Kabelkanäle, Keller als Wohnraum nutzbar

Die Zufahrtsstraßen-Instandhaltungskosten und anfallende, laufende Kosten (z.B. Schneeräumung, Reinigung) werden durch die Anlieger im Verhältnis der Grundstücksflächen abgerechnet.

### **Zusatzgrundstück:**

Das unmittelbar angrenzende, voll erschlossene Baugrundstück mit ca. 633 m<sup>2</sup> wäre bei Bedarf, mit einem Aufpreis von € 200.000,-- zusätzlich zu erwerben.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem Traumhaus begeistern!

**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://my-stars.service.immo/registrieren/de) - <https://my-stars.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap