

**Traum-Bungalow Erstbezug zum kleinen Preis barrierefrei
mit XL-Terrasse, Erstbezug, Photovoltaikanlage &
Doppelcarport in 1A Lage in Ampflwang am Hausruck**



Carport und Abstellraum

Objektnummer: 4486/1509

**Eine Immobilie von Mag. Leinweber & Partner Immobilienreuehand
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4850 Timelkam
Baujahr:	2023
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	103,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 40,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Irfan Ameti

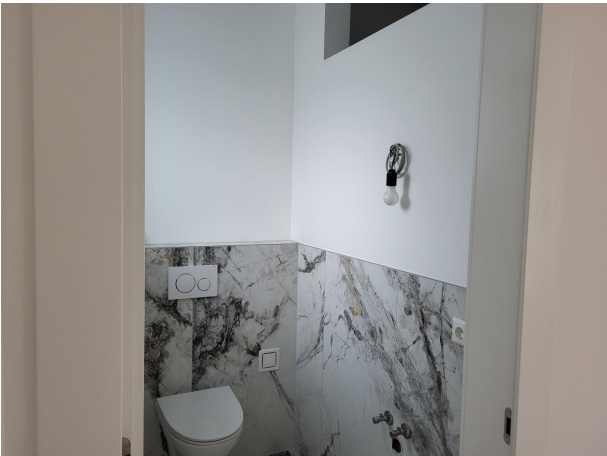
Mag. Leinweber & Partner Immobilienreuehand GmbH
Seestraße 8
4844 Regau

T +43 7672 25 557
H +43 664 88 67 28 22











Objektbeschreibung

Dieser exquisite Neubau-Bungalow mit ca. 103 m² bietet höchsten Wohnkomfort in einer angenehmen Siedlungslage. Durchdachte Architektur, hochwertige Materialien und modernste Technik machen dieses Objekt zu einem perfekten Zuhause. Der großzügige Wohnbereich mit offener Küche schafft eine einladende Atmosphäre und bietet direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten. Große Fenster sorgen für lichtdurchflutete Räume.

Folgende Highlights erwarten Sie:

- schlüsselfertiger Bungalow mit ca. 470 m² Grundstücksfläche
- direktem Zugang zur Süd-Terrasse
- großzügiger Wohnbereich mit offenem Kamin
- hochwertige Landhausdiele Eiche
- Haustüre mit Fingerprint-System weiße Innentüren
- Abstellraum mit Anschluss für Waschmaschine & Haustechnik
- Raumhöhe 270 cm für ein großzügiges Wohngefühl
- elektrische Rollläden & Insektenschutzgitter
- Badezimmer möbliert mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschtisch
- Gäste-WC mit Waschbecken und Fenster

- Fußbodenheizung mit Luftwärmepumpe (Dimplex)
- Süd-Terrasse mit hochwertigem Feinsteinzeug
- Außenanlagen mit Pflastersteinen
- Doppelcarport mit separatem großzügigem Geräteraum
- Photovoltaikanlage für nachhaltige Energie
- Fenster: Reka-Therm 3-Scheiben Verglasung
- Innen- & Außenfensterbänke: Stein
- Sanitärinstallation: Fa. Nußdorfer Attnang
- Elektro: Fa. Expert Thaller
- Massivbauweise: 25 cm Ziegel + 20 cm Wärmedämmung
- Dach: Creaton Tondachziegel mit Dachstuhl von Fa. Kreuzer
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Gastronomie sind vor Ort vorhanden
- Bungalow wurde durch einen gerichtlich beeideten zert. Sachverständigen geprüft
- Bezug schnell möglich

Ampflwang am Hausruck ist eine idyllische Gemeinde in Oberösterreich, bekannt für ihre naturnahe Umgebung und hohe Lebensqualität. Gelegen im Hausruckviertel, bietet der Ort eine perfekte Mischung aus Erholung und guter Infrastruktur. Mit rund 3.500 Einwohnern ist Ampflwang besonders beliebt bei Familien und Naturliebhabern. Die Region ist geprägt von weitläufigen Wäldern, Rad- und Wanderwegen sowie Reitmöglichkeiten. Ein Highlight ist der Hausruckwald, eines der größten zusammenhängenden Waldgebiete Österreichs, ideal für Outdoor-Aktivitäten.

Im Falle einer positiven Vermittlung dürfen wir 3 % Provision + 20% USt. in Rechnung stellen.

Weiters wird festgehalten, dass die Firma Mag. Leinweber & Partner als Doppelmakler tätig ist.

Ihr Ansprechpartner:

Irfan Ameti, MBA

M: +43 664 88 67 28 22

M: ia@immobilientreuhand.info

W: www.immobilientreuhand.info

Zentrale: Eggarter Straße 36, 4845 Rutzenmoos

Büro: Seestraße 8, 4844 Regau

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <2.500m

Klinik <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m

Kindergarten <2.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <5.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap