

**Exklusive Gartenwohnung mit Hauscharakter 175 m²
WNFL auf zwei Ebenen, PV-Anlage großzügiger
Außenfläche & Garage in Wankham / Regau**



Objektnummer: 4486/1511

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4800 Regau
Wohnfläche:	175,00 m ²
Balkone:	1
Garten:	289,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 156,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,90
Kaufpreis:	438.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Philipp Weissl

Mag. Leinweber & Partner Immobilien treuhand GmbH
Seestraße 8
4844 Regau

T +43 7672 25 577
H 43 664 88 67 86 98

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



















Objektbeschreibung

Ein Zuhause für höchste Ansprüche

Diese außergewöhnlich großzügige Gartenwohnung Baujahr 1994 vereint die Vorteile eines Hauses mit dem Komfort einer Wohnung. Mit rund 175 m² Wohnnutzfläche auf Erd- und Obergeschoss bietet die Immobilie viel Platz für Familien, Wohnen und Arbeiten oder individuelle Wohnkonzepte.

Folgende Highlights erwarten Sie:

- Gartenwohnung mit Hauscharakter auf ca. 175 m² Wohnnutzfläche auf zwei Ebenen
- heller Wohn- und Essbereich mit direktem Gartenzugang
- großzügige Raumaufteilung mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Dachboden ca. 44 m² (nutzbar und ausgebaut)
- sonnige Terrasse und weitläufige Außenflächen von ca. 290 m²
- kostengünstige Pelletsheizung (Fußboden/ Radiatoren) Warmwassers mittels (Pellets/Solar)
- Photovoltaikanlage mit 5,96 kWp Leistung 8 kW Stromspeicher
- vollunterkellerte Einzelgarage (ca. 17 m²) zusätzliche KFZ-Stellplätze vor der Garage
- Nähe zum Attersee und den Freizeitmöglichkeiten des Salzkammerguts
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Gastronomie und Freizeitangebote sind in wenigen Minuten erreichbar.

- verfügbar Oktober 2026

Wankham:

Wankham ist ein beliebter Ortsteil der Gemeinde Regau und zeichnet sich durch seine angenehme Wohnatmosphäre sowie die hervorragende Verkehrsanbindung aus. Die Nähe zu Vöcklabruck, den Seen des Salzkammerguts und zahlreichen Naherholungsgebieten macht den Standort besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und Naturliebhaber. Die Kombination aus ländlicher Ruhe und urbaner Infrastruktur sorgt für eine hohe Lebensqualität.

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.

Kontakt:

Philipp Weissl

M: +43 664 88 67 86 98

M: pw@immobilientreuhand.info

Website: www.immobilientreuhand.info

Zentrale: Eggarter Straße 36, 4845 Rutzenmoos

Büro: Seestraße 8, 4844 Regau

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Krankenhaus <7.000m

Klinik <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <4.000m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <9.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap