

## Wohnqualität, die man spürt - hochwertig modernisiert mit vielen Extras



Gstöttenau 52\_Aussenfoto

**Objektnummer: 5753/516648105**

**Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4070 Hinzenbach
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	180,69 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	7,70 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 49,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,71
<b>Kaufpreis:</b>	498.700,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

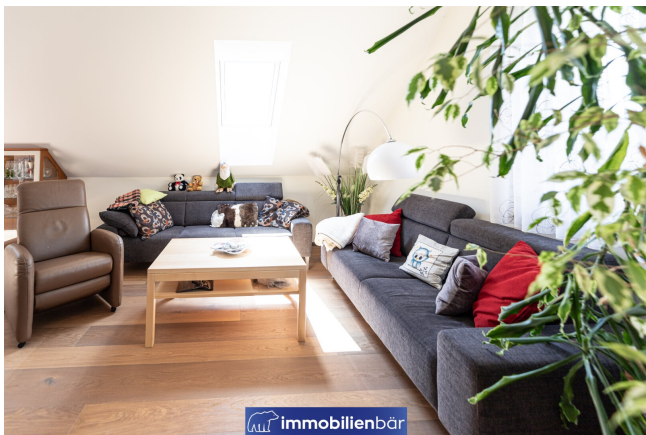


### Immobilien Bär - Katharina Bräuer

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär  
Linzer Straße 26  
4701 Bad Schallerbach









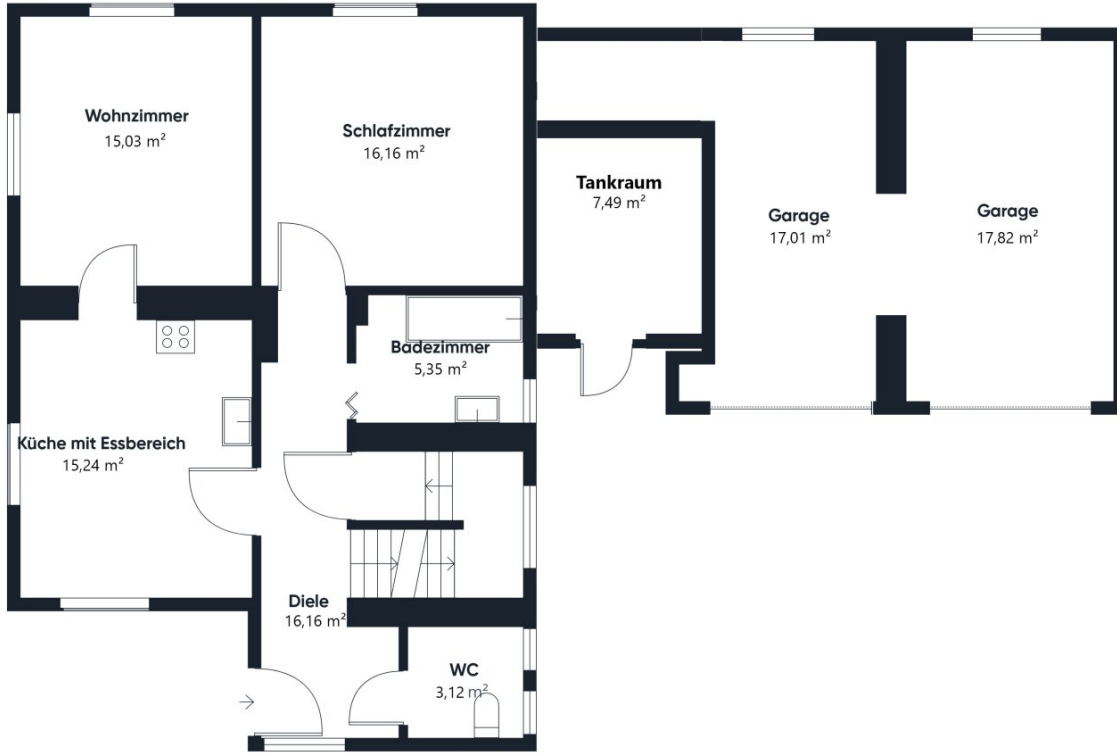












Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360





**Ungefähre Gesamtfläche<sup>1)</sup>**  
 110.6 m<sup>2</sup>  
**Balkone und Terrassen**  
 10.9 m<sup>2</sup>  
**Reduzierte Kopffreiheit**  
 7.4 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit  
 ..... Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.  
 GIRAFFE 360



# Gartenhaus

10.6 m<sup>2</sup>

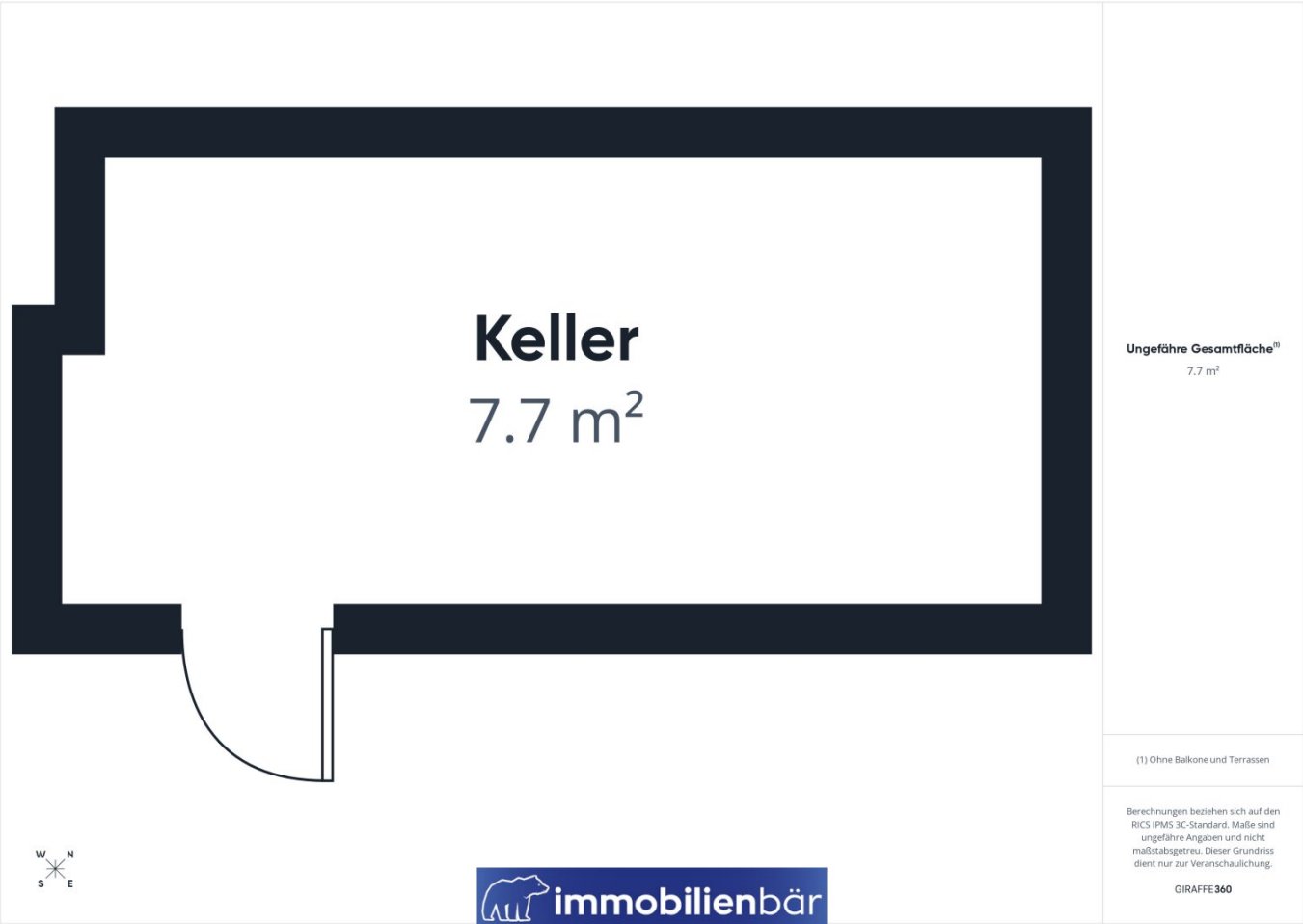
Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>  
10.6 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360





## Objektbeschreibung

Dieses ursprünglich ca. 1960 errichtete Wohnhaus wurde im Jahr **2015** mit viel Gefühl für Qualität und Wohnkomfort umfassend saniert. Mit viel Gespür für Qualität und Wohnkomfort wurde aus diesem Haus eine Immobilie geschaffen, die heute zeitgemäßes Wohnen auf hohem Niveau ermöglicht. Besonders viel investiert wurde in den Ausbau des Dachgeschosses.

In diesem Zuge wurde nicht nur das **Dach neu gedeckt**, sondern auch hochwertiger Wohnraum geschaffen. **Fußbodenheizung, elegante Eichedielen und Marmorsteinböden** sorgen hier für ein sehr angenehmes Wohngefühl. Im Obergeschoss wurden zusätzlich **Fancoils** installiert, wodurch auch an warmen Sommertagen ein angenehmes Raumklima möglich ist.

Auch technisch wurde vieles erneuert. Eine moderne **Luftwärmepumpe** sorgt für zeitgemäße Wärmeversorgung, zusätzlich unterstützt eine **Photovoltaikanlage** mit ca. 4,16 kW die Energieeffizienz des Hauses. **Fenster und Fassade** wurden ebenfalls **erneuert**. Aktuell verfügt das Haus ebenso über einen Treppenlift, somit ist das gesamte Haus barrierefrei erreichbar.

### DER GARTEN

Im Außenbereich zeigt sich, wie viel Herzblut in diese Immobilie geflossen ist. Der Garten wurde über Jahre liebevoll gestaltet und bietet zahlreiche schöne Rückzugsorte. Ein hochwertiger Edelstahlpool von Polytherm mit passendem Gartenhaus schafft echtes Urlaubsgefühl direkt zuhause. Auch praktisch hat diese Liegenschaft einiges zu bieten. Zwei Garagen bieten nicht nur Platz für Fahrzeuge, sondern eignen sich auch hervorragend als Werkstatt oder Hobbyraum. Ergänzt wird das Ganze durch ein Glashaus sowie ein großzügiges Doppelcarport. Ein Haus für Menschen, die nicht einfach nur vier Wände suchen, sondern ein Zuhause mit Substanz, Qualität und vielen Möglichkeiten.

### HIGHLIGHTS

- Umfangreiche Sanierung im Jahr 2015
- Ausgebautes Dachgeschoss mit neuer Dachdeckung
- Hochwertige Eichedielen und Marmorsteinboden
- Modernisierte Fenster und Fassade

- Luftwärmepumpe
- Photovoltaikanlage mit ca. 4,16 kW
- Fancoils zur Kühlung im Obergeschoss
- Edelstahlpool mit Gartenhaus
- Zwei Garagen mit Werkstattpotenzial
- Großzügiges Carport und Glashaus
- Liebevoll angelegter Garten

## **DATEN**

Grundstücksfläche: 998 m<sup>2</sup>

Ursprüngliches Baujahr: 1960

Umfangreiche Sanierung: 2015

Wohnfläche: 180,69 m<sup>2</sup>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m

Apotheke <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <3.000m

Polizei <8.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap