TRAUM-Bungalow mit Donaublick & Schlossblick in Wesenufer



Objektnummer: 7879/376

Eine Immobilie von Sueno Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4085 Waldkirchen am Wesen
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,00 m²
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 60,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	470.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bernhard Puchberger

Sueno Immobilien GmbH
Keplerstraße 4
4560 Kirchdorf an der Krems

H +43 664 3968225


Sueno Immobilien


Sueno Immobilien


Sueno Immobilien


Sueno Immobilien


Sueno Immobilien


Sueno Immobilien













SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF,
KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen





Objektbeschreibung

Ihre Familienidylle oder Homeoffice?

Ob Sie sich hier einen Arbeitsplatz in der Natur schaffen wollen, oder lieber mit ihren Kindern ein schönes Aufwachsen gestalten wollen, oder Sie einfach ein sehr geselliger Mensch sind, der sich gerne Gäste zum Grillen und Party machen, einlädt – hier haben Sie die Wahl!

Ökologisch – sparsam - naturverbunden

Genießen Sie Ihren ersten Kaffee auf der überdachten und geschützten Terrasse, die mit Verglasung und Beschattung zu einem feinen Wintergarten umfunktioniert wurde - ökologisch und unabhängig gedacht, wertig ausgestattet, mit vielen Extras - ein naturverbundenes Heim.

Ihr Hund kann währenddessen seine ersten Runden im Garten drehen, die Kinder im Morgentau sich die Füße vertreten, oder mit der Schaukel die ersten Sonnenstrahlen begrüßen.

Modernes Einfamilienhaus, energiesparend mit Photovoltaik- Anlage inkl. Speicher reduziert Ihre Stromkosten, der im Garten vergrabene Regenwassertank (inkl. Pumpe) erspart Ihnen viel Geld in der Pflege des Gartens. Geschickt gedacht ist der damit angeschlossene Schlauch, der eine einfache Bewässerung der beiden Hochbeete und des Glashauses ermöglicht. Ein Rasenroboter hilft Ihnen bei den Mäharbeiten.

Für ein gutes Gefühl sorgt die integrierte Alarmanlage, die Ihnen am Handy jederzeit einen Einblick gewährt. Ein Holzzaun umgrenzt das großzügige Grundstück (950 m2).

Der Schuppen bietet Platz für die Gartengeräte. Zwei Autos haben in der Doppelgarage leicht Platz. Zwei weitere Autos können auf der Zufahrt parken.

Niedrigenergiehaus : HWB 55,3 kWh/m²a

Preis VB: € 490.000,-

Stromkosten: € 290,- im Jahr

Wasserverbrauch: 21 m3 € 170,- im Jahr

Kanal/Abfallkosten: € 590,- im Jahr

Internetanschluss: Glasfaseranschluss vorhanden, Leerrohr bereits bis ins Haus verlegt.

Kindergarten und Schule: 5 km entfernt - Arzt mit Hausapotheke: 8 km entfernt - Minimarkt in der Gemeinde 300 m zu Fuß - Großeinkäufe: 10 km entfernt - Einzug ist im Sommer 2026 möglich

Extra: Haus war bzw. ist nie vom Hochwasser betroffen gewesen seit 150 Jahren.

Spazierwege, Radwege sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten befinden sich direkt vor der Haustüre.

Ausführliches Bild- und Planmaterial erhalten Sie im Expose per Download von der SUENO-Website - vielen Dank!

Highlights der Immobilie

- Neuwertiger Bungalow in ruhiger Sonnenlage
- Fußbodenheizung
- Geräumige Küche in U-Form mit Induktions-Ceranfeld
- Wunderschöner Donaublick & Schlossblick
- Sommergarten für entspannte Stunden
- schöner Garten mit viel Platz
- **Photovoltaikanlage mit 10 kWh Peak samt Speicher mit 8 KW**
- Garage + 2 Stellplätze
- **Sichtdachtstuhl! Sehr ansprechend**

- Hochwertige Ziegeldeckung
- 3-Scheiben-Verglasung
- Regenwasser-Zisterne mit 1500 Liter
- Insektenschutz an den Fenstern vorhanden
- Alarmanlage
- Whirlpool
- Günstige Betriebskosten
- sowie viele weitere Pluspunkte...

Dieses schöne Haus muß man LIVE erleben!

Für eine Live-Besichtigung stehen wir nach Terminvereinbarung gerne zur Verfügung.

Ansprechperson: Herr Bernhard Puchberger unter 0664 3968225 oder unter bernhard.puchberger@sueno.at

SUENO Immobilien... wir erfüllen Wohnträume! www.sueno.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.