

**Charmantes Ein/Zweifamilienhaus mit großzügigem Garten in Neuhofen an der Krems zu kaufen!**



**Objektnummer: 5950/4527**

**Eine Immobilie von Thomas Girkinge Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Zweifamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4501 Neuhofen an der Krenns
<b>Baujahr:</b>	2002
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	191,69 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 66,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,02
<b>Kaufpreis:</b>	529.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	109,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Aldin Tahic**

Thomas Girkinge Immobilien GmbH  
Kroatengasse 32  
4020 Linz















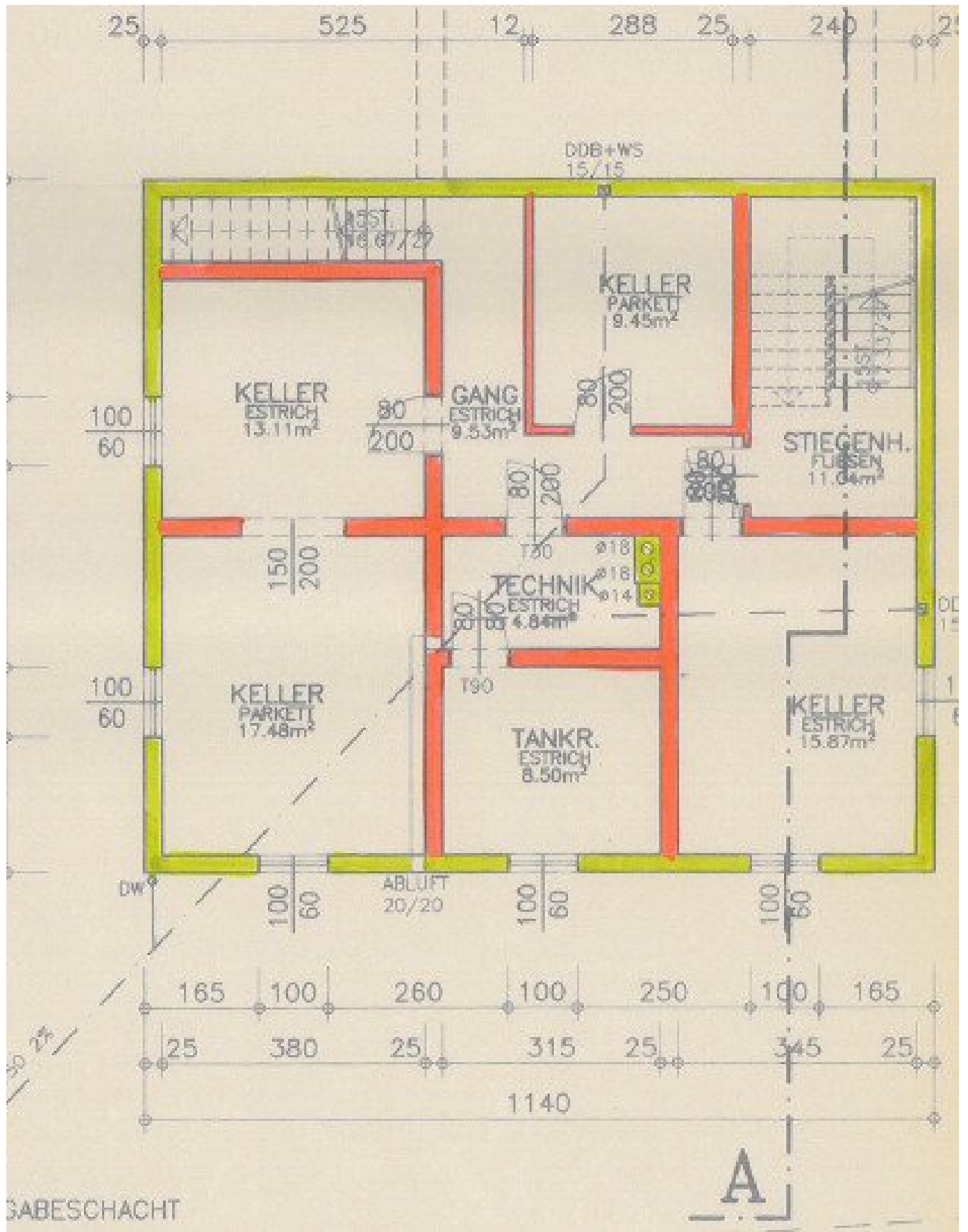












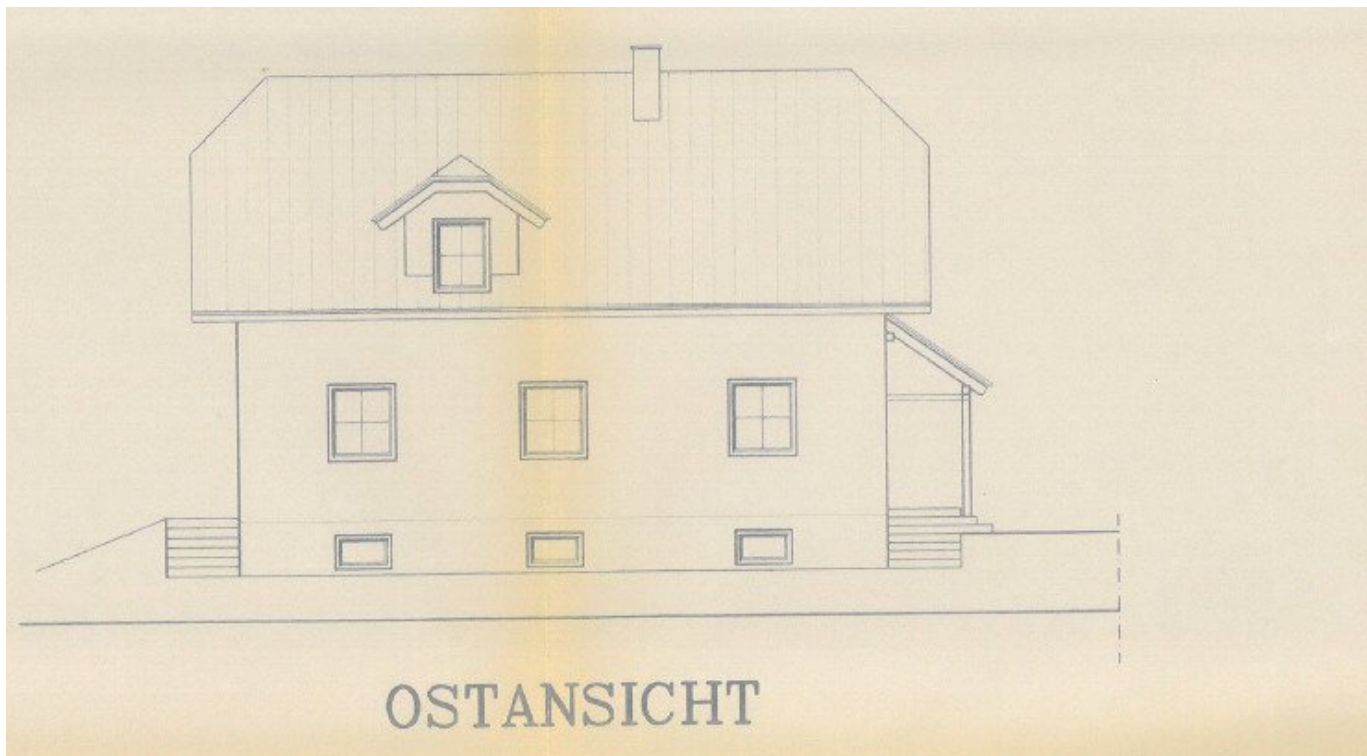




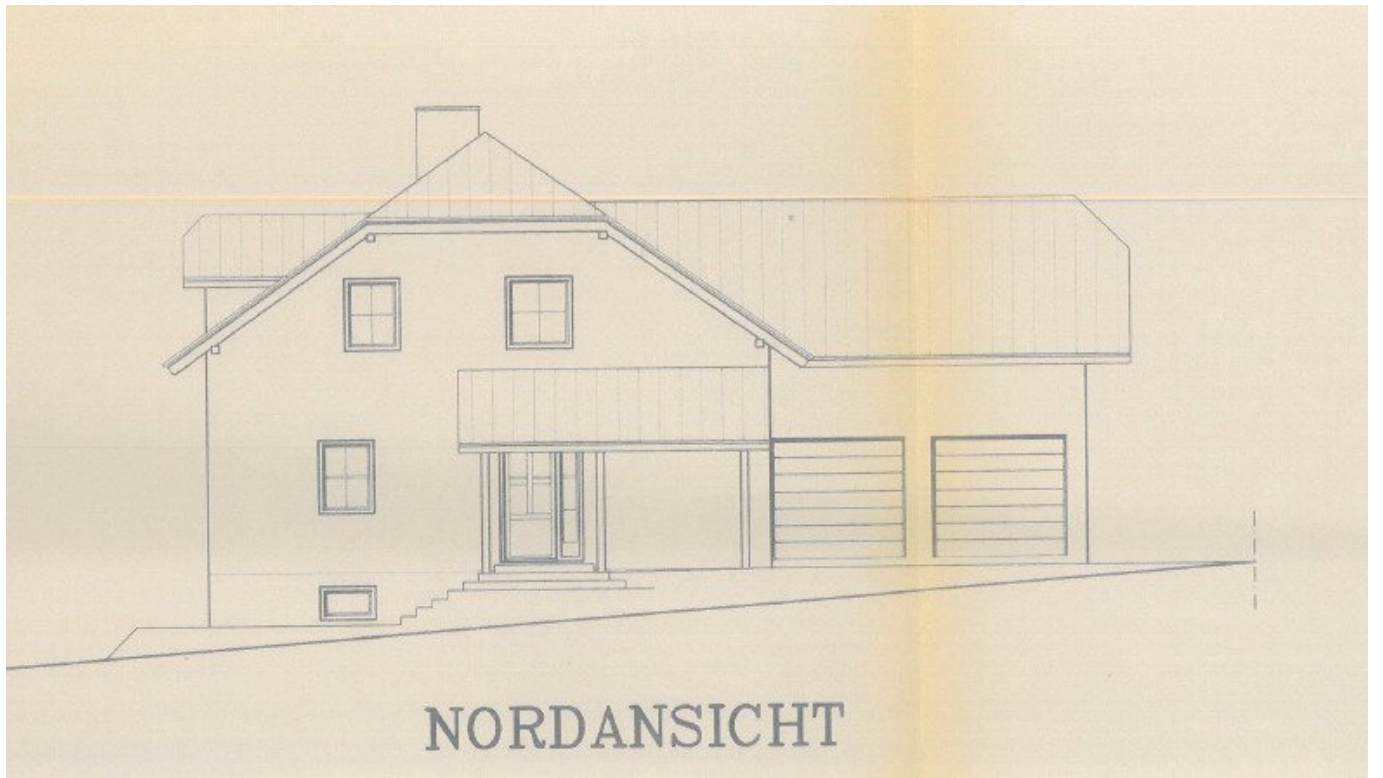
WESTANSICHT



SÜDANSICHT

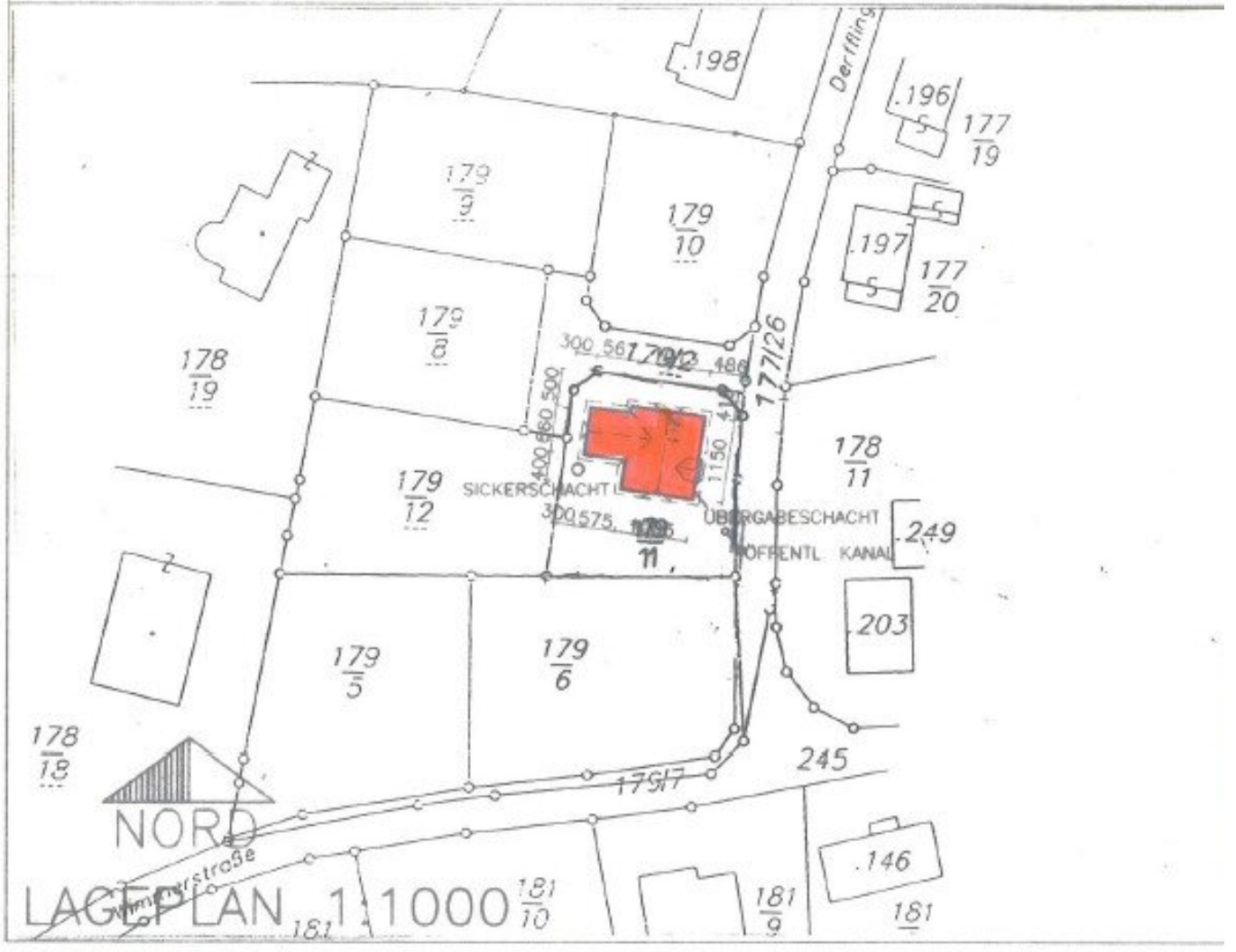


OSTANSICHT



NORDANSICHT

# AUSTAUSCHPLAN 1:100



## Objektbeschreibung

### **Charmantes Ein/Zweifamilienhaus mit großzügigem Garten in Neuhofen an der Krems zu kaufen!**

In Neuhofen an der Krems gelangt ein charmantes Ein- bzw. Zweifamilienhaus mit Garten zum Verkauf. Auf einer Wohnfläche von rund 191 m<sup>2</sup> bietet das Haus viel Platz für unterschiedliche Lebenskonzepte – ideal für Familien, Paare mit Homeoffice-Bedarf oder Menschen, die sich ein großzügiges Eigenheim mit Garten wünschen. Das Haus befindet sich auf einer Eckparzelle und überzeugt durch seine solide Raumaufteilung sowie den einladenden Gesamtcharakter. Das Obergeschoss ist belagsfertig ausgeführt. Ein besonderes Highlight ist der weitläufige Garten, der viel Platz für Erholung, Spiel, Freizeit oder gärtnerische Leidenschaft bietet. Der im Jahr 2015 errichtete Wintergarten erweitert den Wohnkomfort zusätzlich und schafft einen angenehmen Übergang ins Grüne. Das Haus ist vollunterkellert und verfügt über einen soliden Betonkeller. Im Keller befinden sich unter anderem mehrere Zimmer, eine Waschküche sowie eine Infrarotkabine. Zwei voneinander getrennte Garagen bieten zusätzlichen Komfort und ausreichend Platz für Fahrzeuge oder Stauraum. Beheizt wird das Objekt mittels Ölheizung, Baujahr 2002. Der Öltank umfasst rund 6.000 Liter, derzeit sind etwa 5.500 Liter Öl vorhanden. Die Möbel verbleiben im Haus.

### **Raumaufteilung**

KG: Kellerräume - Tankraum - Technik - Infrarotkabine

EG: Wohnzimmer - Esszimmer - Küche - Badezimmer - WC - Diele - Kinderzimmer - 2 Garagen - Terrasse - Garten - Wintergarten

OG: Wohnzimmer - Küche - Diele - Bad - WC - Kinderzimmer - Schlafzimmer

### **Lage**

Das Objekt befindet sich in der Nähe des Haid Centers und ist bestens an den öffentlichen Verkehr angebunden. Eine Bushaltestelle ist nur wenige Meter entfernt, und auch die Zugstation ist fußläufig erreichbar. In der Umgebung finden Sie alle wichtigen Einrichtungen wie Nahversorger, Banken, Kindergarten, Schulen, Ärzte, Apotheken und vieles mehr – alles bequem zu Fuß erreichbar.

### **Sie haben Interesse?**

Ansehen lohnt sich - wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Rufnummer 0664 39 83 462 zur Verfügung.

### **Rechtliche Informationen**

Bitte beachten Sie, dass aufgrund unserer ALLEINBEAUFTRAGUNG und Nachweispflicht für den Abgeber ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer VOLLSTÄNDIGEN DATEN bearbeiten können ( NAME,ANSCHRIFT, E MAIL, Telefonnummer).

Explizit weisen wir daraufhin , dass alle Angaben nach besten Wissen erstellt wurden . Irrtümer , Druckfehler und Änderungen vorbehalten.

Für Auskünfte u. Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Besichtigungen u. Beratungen erfolgen kostenlos , lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlung ist die gesetzliche Provision zur Zahlung fällig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <7.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <1.500m

Straßenbahn <9.500m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap