

## **Investment Baumeister-Reihenhaus-Sorgen- und Provisionsfrei Paket**



TOP 2

**Objektnummer: 5753/516648121**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4733 Heiligenberg
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	104,74 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	85,44 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,55
<b>Kaufpreis:</b>	384.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Robert Haslehner**

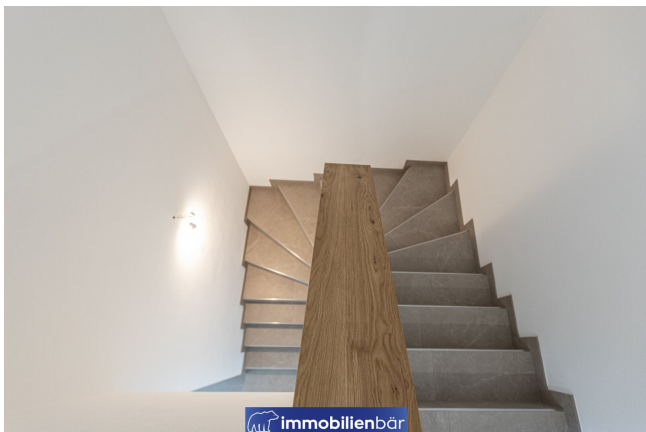
Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär  
Linzer Straße 26  
4701 Bad Schallerbach

T ?+43 676 6262555?  
H ?+43 676 6262555?

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

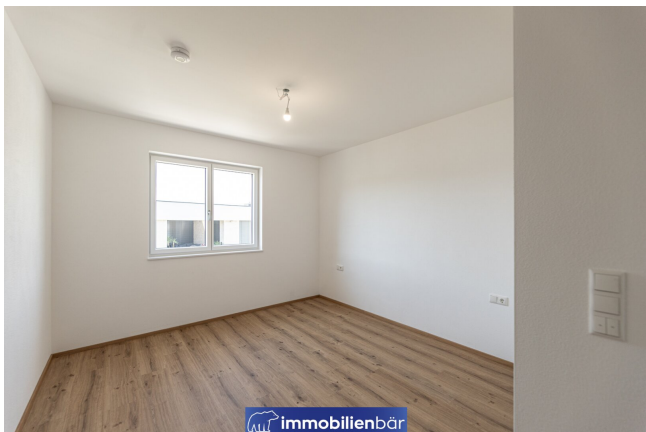








 immobilienbär



 immobilienbär



 immobilienbär



# PLAN HAUS 2

## EG

WC	2,20 m <sup>2</sup>
Diele	8,26 m <sup>2</sup>
Technik	3,44 m <sup>2</sup>
AR	3,94 m <sup>2</sup>
Kochen/Essen/Wohnen	30,67 m <sup>2</sup>

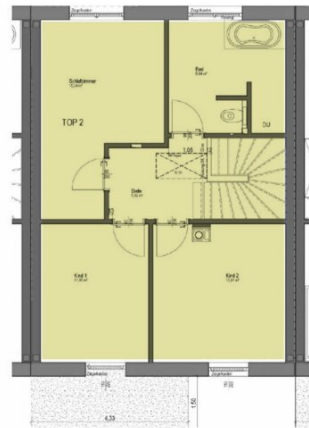
**GESAMT 46,51 M<sup>2</sup>**

Terrasse + Loggia	20,30 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	85,44 m <sup>2</sup>

## OG

Schlafzimmer	15,34 m <sup>2</sup>
Bad/WC	9,84 m <sup>2</sup>
Diele	5,52 m <sup>2</sup>
Kind 1	11,45 m <sup>2</sup>
Kind 2	13,81 m <sup>2</sup>

**GESAMT 55,96 M<sup>2</sup>**



Übersicht



www.immobaer.at



immobilienbär



## HAUS 2



Kaufpreis:

**€ 370.000,-**

Anleger: 320.000€ zzgl. 20% Ust

Provisionsfrei

2 überdachte Plätze sind verpflichtend:  
€ 25.000 für Doppelcarport

Wohnfläche

**104,74 m<sup>2</sup>**

Garten

**85,44 m<sup>2</sup>**

**SOFORT  
VERFÜGBAR**



HAUS 2



[www.immobaer.at](http://www.immobaer.at)



 immobilienbär

## Objektbeschreibung

### Gemacht für die Familie:

Mit einem großen offenen Wohn-, Koch- und Essbereich im Erdgeschoss, drei weiteren Zimmern im Obergeschoss, einem großen Bad, 2 WCs und genügend zusätzlichem Stauraum bieten die Reihenhäuser genau den Platz, den ein abwechslungsreicher Familienalltag fordert. Und vor allem kommt hier der Gemütlichkeitsfaktor nicht zu kurz.

Im großen Wohnbereich im Erdgeschoss befindet sich ein Ofen. Da wird das Kuscheln im Winter gleich noch viel schöner.

Das Wohnglück wird von einer großen Terrasse mit Zugang zum Garten vervollständigt. Zu jedem der Reihenhäuser zählt nämlich ein eigener Garten, perfekt für Spiel, Spaß und entspannte Stunden mit den Liebsten im Freien.

Auch für Fahrzeuge, Fahrräder und den Spielzeugfuhrpark gibt es ausreichend Platz. Vor den Häusern befindet sich ein Carport mit je zwei dazugehörigen Stellplätzen, die verpflichtend dazu zu erwerben sind.

### Ein Qualitätsversprechen

Jeder kennt es: Im Familienalltag läuft's heute entspannt, morgen vielleicht chaotisch. Umso wichtiger ist an der Stelle die Bauweise. Die Reihenhäuser wurden einwandfrei mit dem Baumeister-HUMER-Qualitätsstandard errichtet. Außerdem stehen ausgewählte und hochwertige Materialien sowie deren Verarbeitung für besondere Langlebigkeit. Ein Qualitätsversprechen, das von folgenden Marken und Partnern aus der Region gegeben wird. (Hier kommen die Markenlogos hin.)

Das Beste kommt bekanntlich zum Schluss:

Dein Reihenhaus mit all seinen wunderbaren Facetten steht nicht nur für familienfreundlichen Komfort und hochwertige Baumeisterqualität. Es erfüllt alle deine Wünsche und sichert deine Zukunft. Wertstabil in sicherer und warmherziger Umgebung. Du profitierst von so vielem hier und auch vom Preis. **Denn wo sonst bekommst du ein Haus zum Preis einer Wohnung?** So macht Zukunft Spaß und gibt dir und deiner Familie ein Zuhause – auch über Generationen hinweg.

### Eine Gemeinde, in der du gut aufgehoben bist.

In Heiligenberg bist du mit deiner Familie gut aufgehoben. Denn die Dorfgemeinde ist für ihren Zusammenhalt und ein herzliches Zusammenleben bekannt. Hier wirst du nicht nur gut aufgenommen, du lebst hier mitten in der Natur, der Ruhe, ja einfach an einem sonnigen

Wohlfühlort mitten im Hausruckviertel. Natürlich passt auch die Infrastruktur perfekt.

Waizenkirchen erreichst du in nur vier Minuten, Peuerbach in acht. Einkaufsmöglichkeiten, Freibad, Fitnesscenter, Gasthäuser und die S-Bahn-Haltestelle befinden sich nur wenige Minuten entfernt.

Die verkehrsarme Umgebung bietet also ideale Voraussetzungen für Familien und Naturliebhaber. Auch Wander- und Radwege starten direkt vor der Haustür und machen die Region um dein neues Zuhause besonders lebenswert.

Mit Kindergarten, Volksschule, Glasfaser-Internet und einer starken Dorfgemeinschaft verbindet Heiligenberg modernes Wohnen mit echter Lebensqualität.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.000m

Apotheke <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m

Kindergarten <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <4.500m

Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <4.000m

Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <2.500m

Bahnhof <3.500m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap