

Wohnen mit Weitblick - Modernes Zuhause in sonniger Aussichtslage



Objektnummer: 467
Eine Immobilie von Marktwert

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Obervisnitz 71
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4224 Wartberg ob der Aist
Baujahr:	2012
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	149,45 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Keller:	80,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 49,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,65
Kaufpreis:	679.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



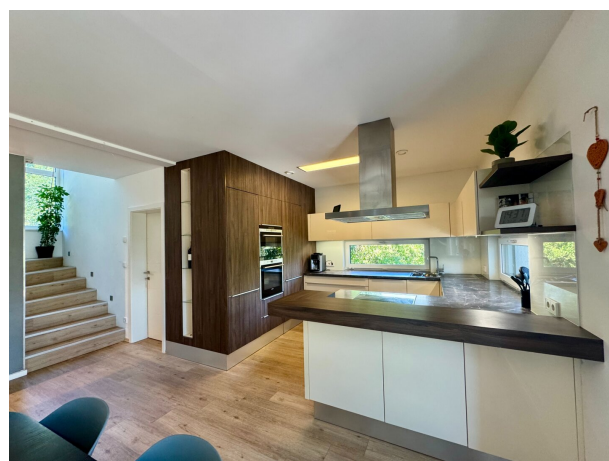
Kooperationspartner: Hr. Bernhard Wolfsegger

marktwert Immobilien GmbH
Steinpichl 53











FINANZIERUNGS- BERATUNG

**>> KOSTENFREIE
ERSTBERATUNG**

**>> AKTUELLE
FIXZINS-
KONDITIONEN**

5 Jahre >> ab 2,85 %

BERNHARD WOLFSEGGER

Mitterfeld 21, 4230 Pregarten
Mobil: +43 / 699 / 134 133 16
office@bernhardwolfsegger.at
www.bernhardwolfsegger.at

Ihr Partner für maßgeschneiderte
Finanzierungslösungen

Sie planen den Kauf einer Immobilie oder suchen
die besten Konditionen für Ihre Finanzierung?

Ich helfe Ihnen, Ihre Ziele zu erreichen.

Mit einer breiten Auswahl an Angeboten,
persönlicher Beratung und maßgeschneiderten
Lösungen finde ich die Finanzierung, die perfekt zu
Ihnen passt.

**>> Vereinbaren Sie jetzt ein unverbindliches
Gespräch – gemeinsam realisieren wir Ihre
Pläne!**

• FINANZIERUNGSBERATUNG

Als Experte für Finanzierungen mit 35 Jahren
Berufserfahrung, verhandle ich für Sie den besten
Kredit.

• IMMOBILIENTREUHÄNDER (Makler)

Immobilienberatung in Kooperation mit marktwert
Immobilien, Hr. Gilbert Kagerer, MBA.
www.immobilien.marktwert.co.at

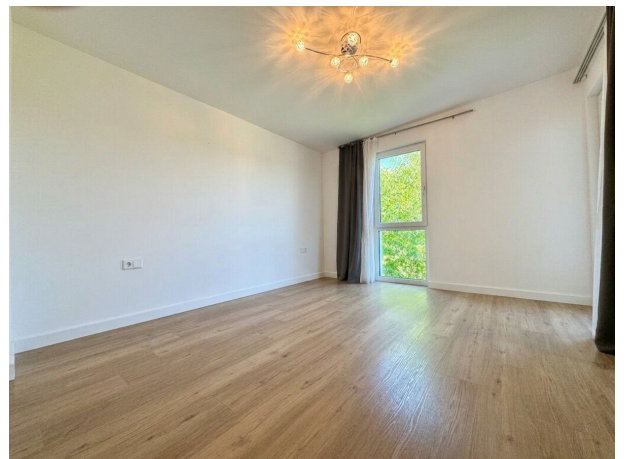
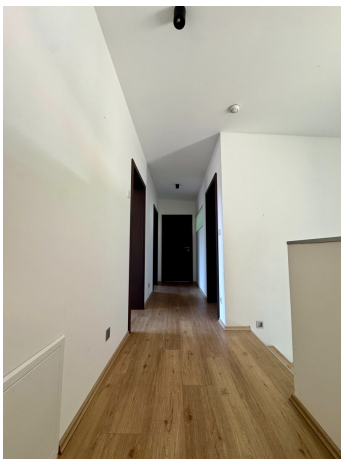
marktwert









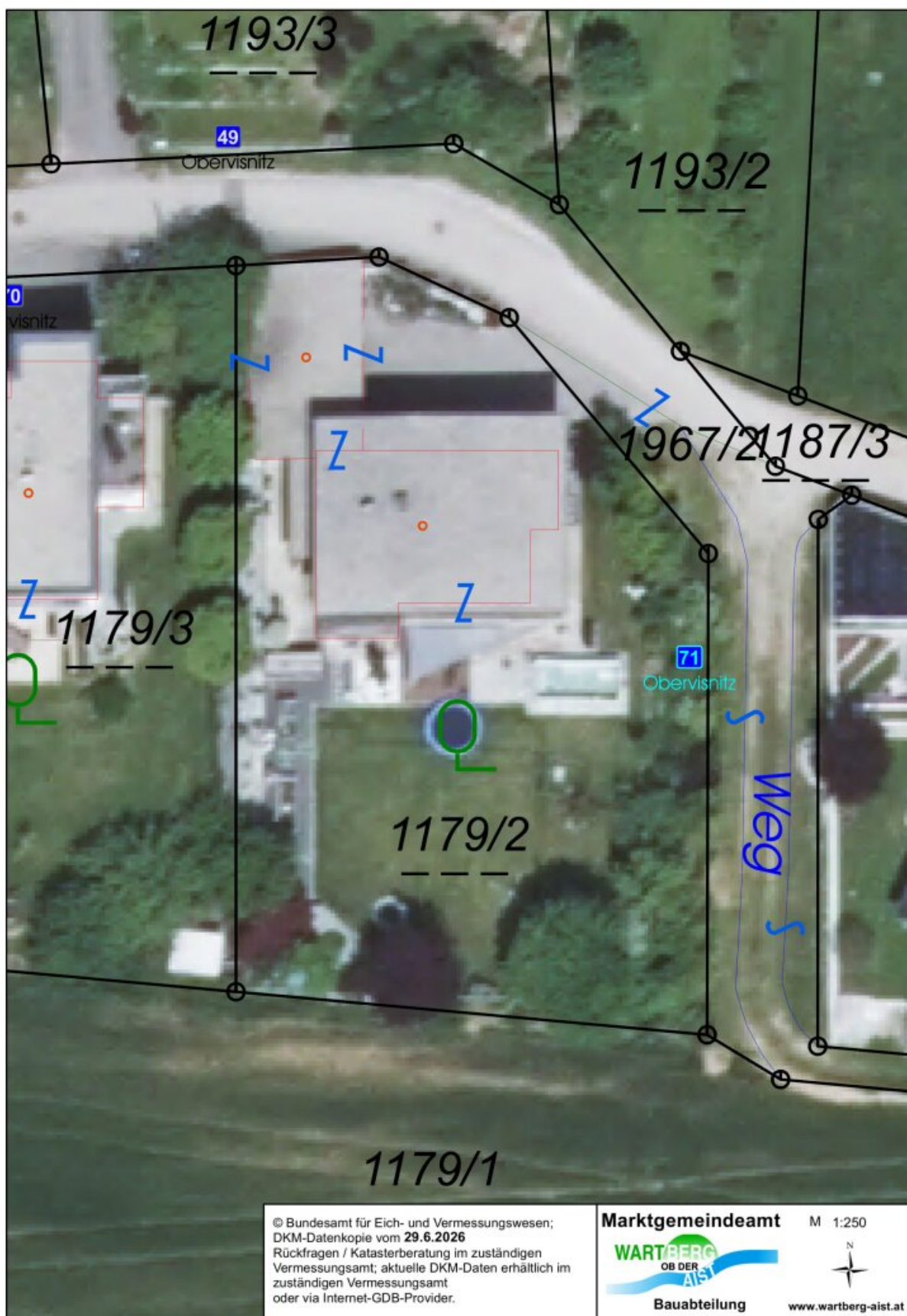




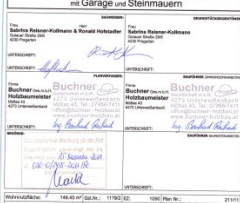












Obergeschoss M=1:100

Wohnfläche: 149,43 m²		Geb.Nr.: 11792 (2): 1000	
-----------------------	--	--------------------------	--

Wohnnutzfläche:		148,45 m²	Gas Nr.:	11792	EZ:	1000	Plan Nr.:	211/1
-----------------	--	-----------	----------	-------	-----	------	-----------	-------

Objektbeschreibung

Wohnen mit Weitblick

Auf einem sonnigen **Grundstück mit rund 930 m²** präsentiert sich dieses im Jahr **2012** errichtete Einfamilienhaus der Firma Buchner Holzbau in hochwertiger Holzriegelbauweise als perfektes Zusammenspiel aus moderner Architektur, **ökologischer Bauweise** und **innovativer Haustechnik**.

Die rund **150 m² Wohnfläche** verteilen sich auf zwei Ebenen und werden durch einen voll unterkellerten Massivkeller mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten ergänzt.

Bereits beim Betreten des Hauses vermittelt die offene Architektur ein Gefühl von Großzügigkeit und Leichtigkeit. Bodentiefe Fensterflächen holen die Natur ins Innere und sorgen für lichtdurchflutete Wohnräume mit fließenden Übergängen zwischen Innen- und Außenbereich.

Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet den Lebensmittelpunkt des Hauses. Hier treffen hochwertige Materialien auf zeitloses Design und schaffen eine Atmosphäre, die sowohl im Alltag als auch beim Empfang von Gästen begeistert. Der **stilvolle Kaminofen** sorgt an kühleren Tagen für wohlige Wärme und unterstreicht den besonderen Wohncharakter.

Die moderne Einbauküche mit integrierter Speis verbindet Funktionalität mit elegantem Design und fügt sich harmonisch in das offene Raumkonzept ein.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein großzügiger Privatbereich mit Elternschlafzimmer inklusive Schrankraum sowie zwei Kinderzimmern. Ein besonderes Highlight bildet der rund 28 m² große Balkon, der von sämtlichen Schlafräumen aus zugänglich ist und jeden Tag aufs Neue mit einem **herrlichen Ausblick** begeistert.

Das komfortable Badezimmer mit Badewanne und Dusche bietet ausreichend Platz für entspannte Wohlfühlmomente. Der integrierte Wäscheabwurfschacht ist nur eines von vielen durchdachten Details dieses Hauses.

Auch technisch erfüllt die Immobilie hohe Ansprüche. Die energieeffiziente **Erdwärmeheizung** mit Flächenkollektoren versorgt die komfortable Fußbodenheizung, welche sich großteils sogar bis in den Keller erstreckt. Besonders angenehm ist die **integrierte Kühlfunktion**, die an **heißen Sommertagen** für ein ausgeglichenes Raumklima sorgt. Ergänzt wird dieses Komfortpaket durch eine **kontrollierte Wohnraumlüftung**, dreifach verglaste **Alu-Kunststofffenster** von **Josko**, elektrische Raffstores, ein intelligentes

Loxone-Bussystem und den bereits erwähnte Kaminofen im Erdgeschoss.

Ebenso überzeugend präsentiert sich der Außenbereich. Der liebevoll gestaltete Garten bietet viel Platz zum Entspannen, Spielen oder Genießen. Die großzügige Holzterrasse mit Sonnensegel lädt zum Verweilen ein, während Hochbeete, Aufstellpool mit Gartendusche und Wasserzisterne den hohen Freizeitwert zusätzlich unterstreichen.

Ein **Doppelcarport mit integriertem Abstellraum** sowie zwei weitere Stellplätze vervollständigen dieses Gesamtangebot.

Raumaufteilung

Kellergeschoss | ca. 80 m²

- Waschküche
- Technikraum
- Werkstatt
- Vorraum
- WC
- großzügiger Kellerraum/Stüberl
- zwei weitere Kellerräume

Erdgeschoss | ca. 74,96 m²

- Windfang

- Garderobe
- kleines Badezimmer mit Dusche und WC
- offener Wohn-/Ess-/Kochbereich mit Terrassenzugang
- Zimmer (Büro/Homeoffice)

Obergeschoss | ca. 74,49 m²

- Vorraum
- geräumiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- separates WC
- Schlafzimmer mit Schrankraum
- zwei große Kinderzimmer
- großzügiger Balkon mit ca. 28,5 m² - von allen Wohnräumen begehbar

Highlights

- Hochwertiges Buchner-Holzhaus in ökologischer Holzriegelbauweise
- **Sonnige Aussichtslage** mit Fernblick bis zum Dachstein

- Sackgassenlage in **naturnaher Umgebung**
- Energieeffiziente Erdwärme mit **Fußbodenheizung und Kühlfunktion**
- Kontrollierte Wohnraumlüftung und Entkalkungsanlage
- **Moderner Kaminofen** im Wohnbereich
- Modernes Loxone-Smart-Home-System
- Dreifach verglaste Josko-Fenster (Alu-Kunststoff) mit elektrischen Raffstores
- Hochwertige Einbauküche mit Speis
- Doppelcarport mit Abstellraum und zusätzlichen Stellplätzen
- Schön angelegter Garten mit Holzterrasse, Hochbeeten, Aufstell-Pool und Zisterne

Resümee

Die gelungene Verbindung aus nachhaltiger Holzbauweise, moderner Architektur, innovativer Haustechnik und einer **traumhaften Aussichtslage** macht diese Immobilie zu einem Zuhause, das auch **langfristig höchsten Ansprüchen gerecht wird**.

Wer Wert auf Natur und Privatsphäre legt, gleichzeitig aber eine ausgezeichnete Infrastruktur und die Nähe zu Linz und Freistadt schätzt, findet hier eine seltene Gelegenheit.

Ein Zuhause, das nicht nur Raum zum Wohnen bietet – sondern Raum zum Leben.

Wichtiger Hinweis zur Finanzierung

Sie sind sich nicht sicher, ob diese Wunschimmobilie für Sie finanzierbar ist – beispielsweise im Hinblick auf Eigenmittel, den Verkauf Ihrer bestehenden Immobilie oder eine mögliche Zwischenfinanzierung?

Wir prüfen für Sie **völlig kostenfrei und unverbindlich** die individuelle Finanzierbarkeit.

Als ausgebildete Bankkaufleute mit über **35 Jahren Erfahrung im Bereich Immobilienfinanzierungen** und besten Kontakten zu regionalen sowie überregionalen Kreditinstituten unterstützen wir Sie gerne mit unserer Kompetenz und unserem Netzwerk.

Der ausgewiesene Verkaufspreis ist als Verhandlungsrahmen zu verstehen und kann sich entsprechend der Marktnachfrage nach oben oder unten verändern.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.