

**Fernblick, Quellwasser & Wohnqualität – 2025 vollständig
generalsanierter, vollunterkellarter Bungalow in Eidenberg
nahe Linz**



Objektnummer: 661

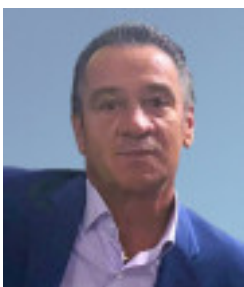
Eine Immobilie von Herz-ImmoAgentur GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4201 Eidenberg
Baujahr:	1976
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	60,00 m²
Nutzfläche:	120,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	746,00 m²
Keller:	60,00 m²
Kaufpreis:	395.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

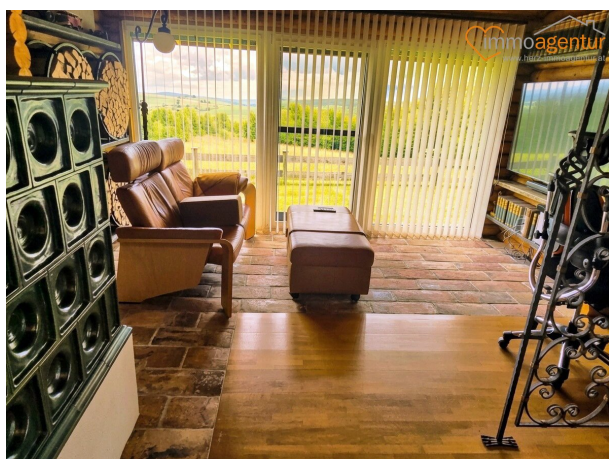


Michael Leopold Tüchler

Herz-ImmoAgentur GmbH
Linzer Straße 117
4614 Marchtrenk





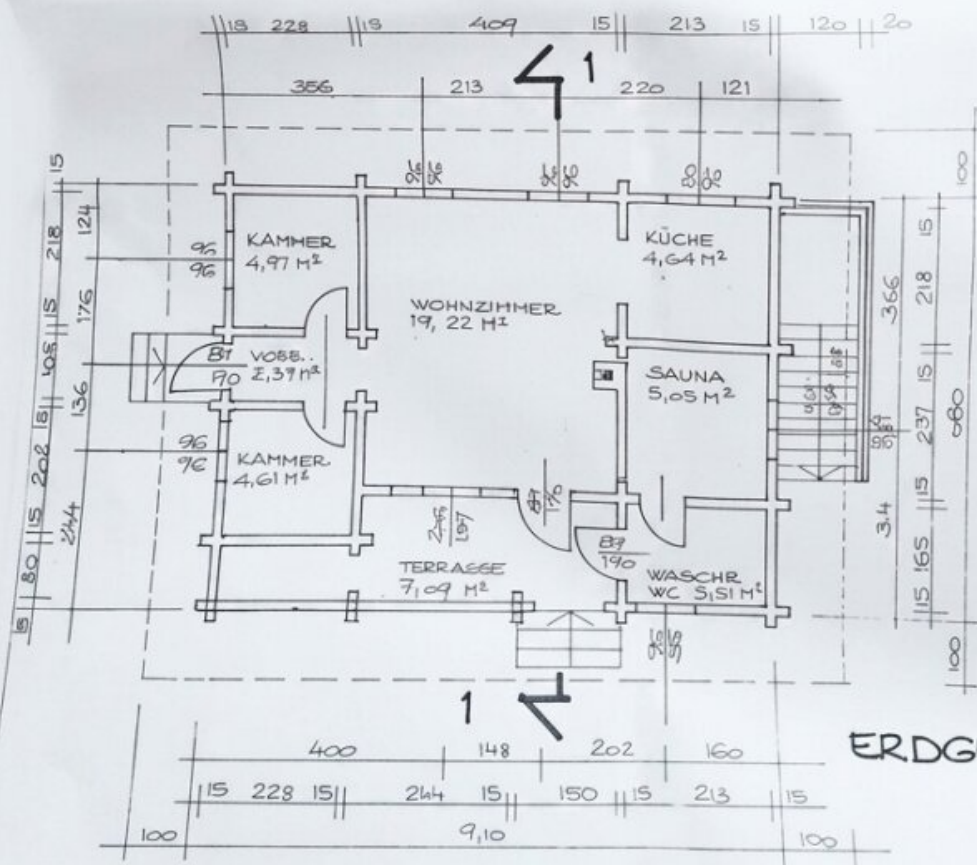
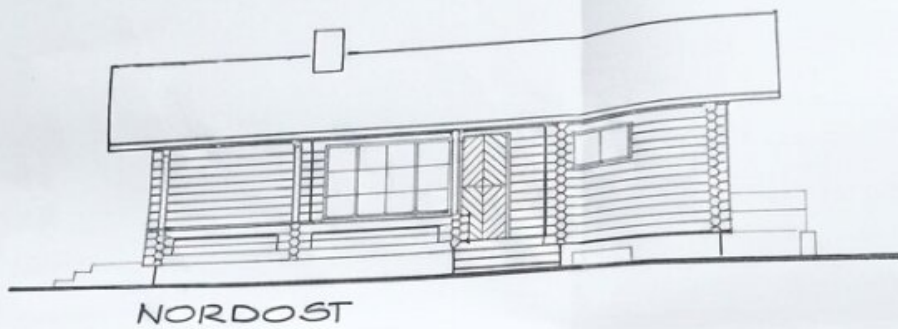
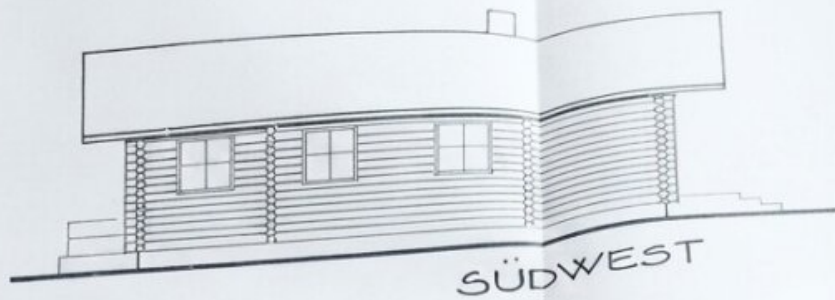


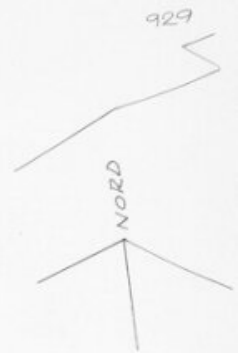
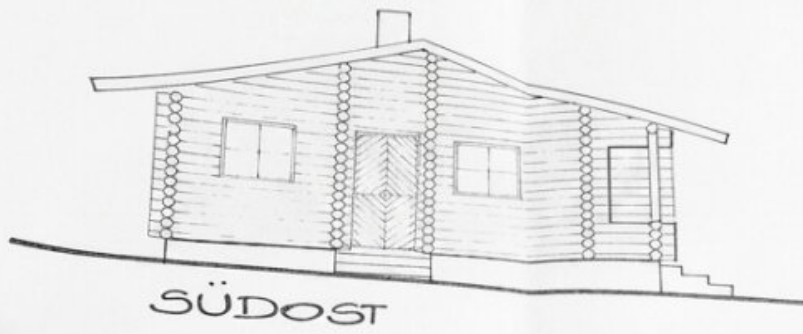




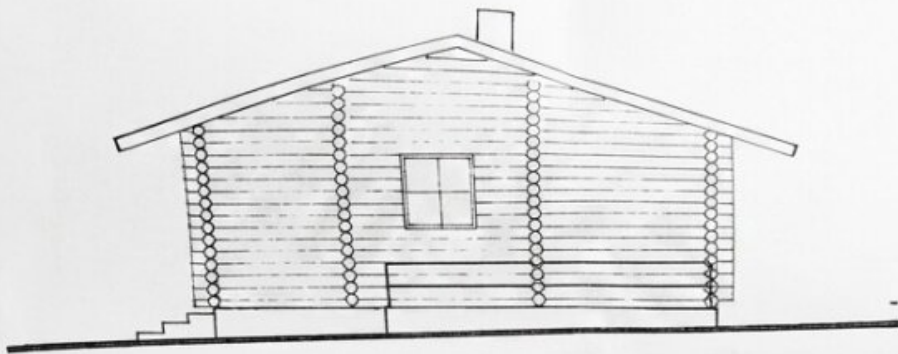








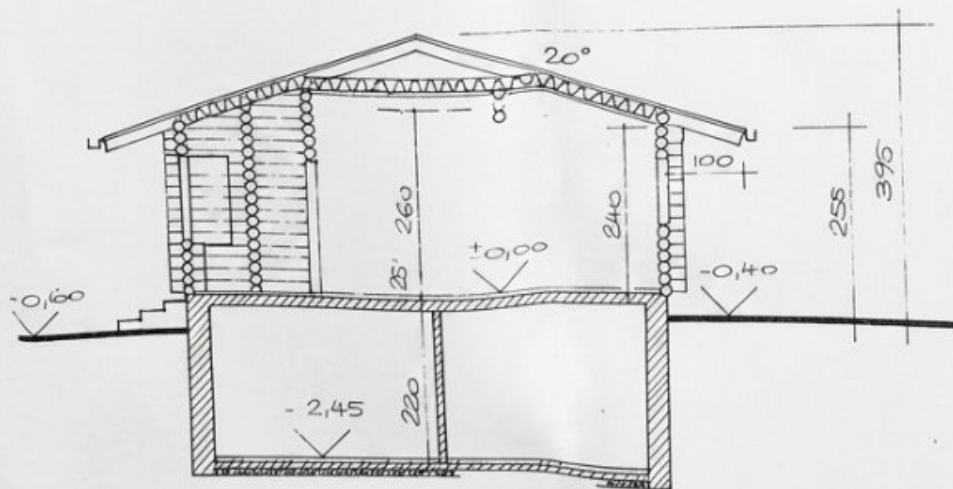
SITUATION



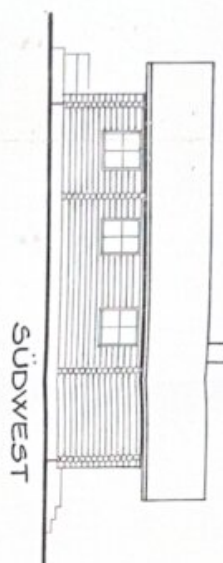
NORDWEST

VERB
NUTZ

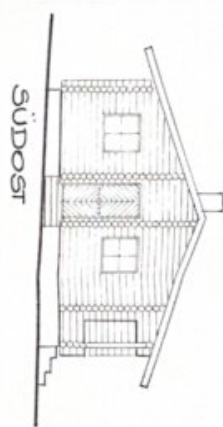
TERR



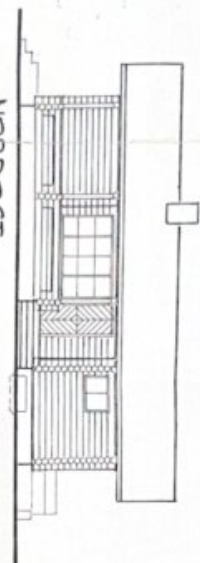
ESCHOSS SCHNITT 1-1



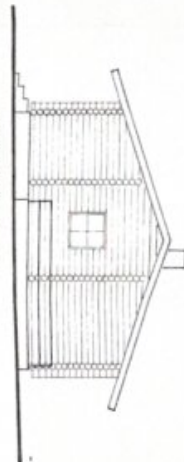
SÜDWEST



SÜDOST



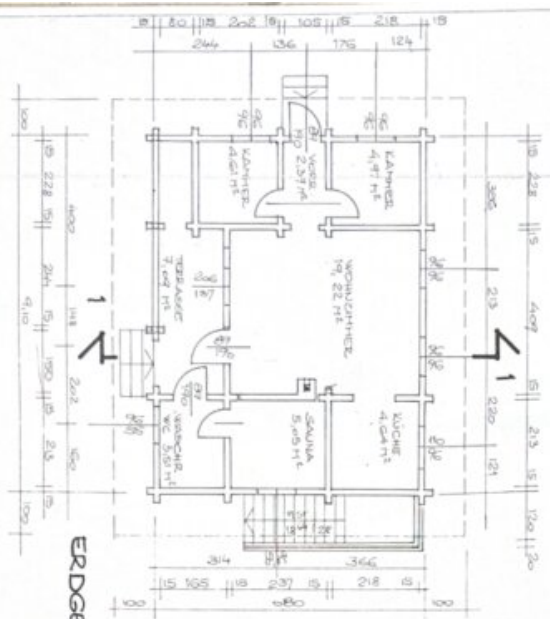
NORDOST



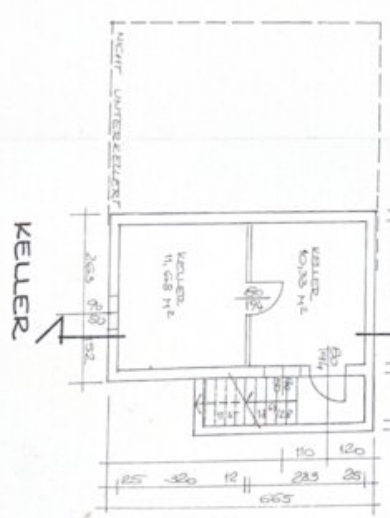
NORDWEST



SITUATION 1:100



ERDGESCHOSS SCHNITT 1-1



KELLER

VERBAUTE FLÄCHE	61,88 m ²
NUTZFLÄCHE EG.	44,39 m ²
KELLER	22,01 m ²
TERRASSE	7,09 m ²

Objektbeschreibung

Fernblick, Quellwasser & Wohnqualität – 2025 vollständig generalsanierter vollunterkellter Bungalow in Eidenberg nahe Linz

2025 wurde das Haus vollständig entkernt und mit viel Liebe zum Detail umfassend generalsaniert. Von Dach, Elektrik und Wasserleitungen über Fenster, Böden und Sanitärbereiche bis hin zur modernen Haustechnik wurde praktisch die gesamte technische Infrastruktur erneuert. Heute präsentiert sich die Liegenschaft als hochwertiges, sofort bezugsfertiges Zuhause mit außergewöhnlichem Wohnkomfort.

Aufwachen mit beeindruckender Fernsicht, die Natur direkt vor der Haustüre und dennoch in nur rund 20 Minuten in Linz. Diese besondere Liegenschaft verbindet Ruhe, Privatsphäre und Wohnqualität auf eine Weise, die heute nur noch selten zu finden ist.

Auf einem ca. 855 m² großen Grundstück erwartet Sie ein teilmöbliertes Bungalow in traumhafter Grünruhelage. Große Fensterflächen holen die beeindruckende Weit- und Fernsicht über die umliegende Hügellandschaft direkt ins Haus und machen die außergewöhnliche Aussicht zu einem täglichen Erlebnis.

Die massive Rundholzbauweise sorgt für ein angenehmes und natürliches Raumklima und wird von vielen Menschen aufgrund ihrer besonderen Wohnqualität geschätzt. Gemeinsam mit dem Kachelofen, hochwertigen Materialien und der durchdachten Raumaufteilung entsteht ein Wohngefühl, das weit über die reine Wohnfläche hinausgeht.

Die durchdachte Raumaufteilung, zahlreiche Stauraummöglichkeiten, ein begehbare Schrankraum, zusätzliche Abstellflächen sowie der Vollkeller sorgen dafür, dass die vorhandene Wohnfläche optimal genutzt wird und das Haus deutlich großzügiger wirkt, als die reine Wohnfläche vermuten lässt.

Die Kombination aus außergewöhnlicher Fernsicht, uneinsehbarem Garten, eigener Quellwasserversorgung, hochwertiger Generalsanierung und der Nähe zur Landeshauptstadt Linz ist in dieser Form nur selten am Markt zu finden.

Die Beheizung erfolgt mittels moderner Infrarotheizung in Kombination mit teilweise vorhandener Fußbodenheizung. Das vorhandene Loxone Smart Home ermöglicht eine komfortable Einzelraumsteuerung inklusive Temperaturregelung und ist bequem per Smartphone-App bedienbar. Das System bietet darüber hinaus zusätzliche Erweiterungsmöglichkeiten für weitere Smart-Home-Anwendungen. Ob Wandern, Radfahren oder einfach die Ruhe genießen – hier beginnt die Freizeit direkt vor der Haustüre.

Im Rahmen der Generalsanierung wurden unter anderem folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Dach erneuert
- Sämtliche Stromleitungen erneuert
- Neuer Zählerkasten
- Sämtliche Wasserleitungen im Haus erneuert
- Wasserleitung von der Quelle zum Haus erneuert
- Neue Fenster inkl. Insektenschutz
- Neue Böden und Fliesen
- Hochwertige Vollholz-Parkettböden
- Modernes Badezimmer
- Hochwertige Einbauküche
- Kamin saniert
- Vordachbereich erneuert
- Mahagoni-Treppen bei den Eingangsbereichen
- Blitzschutzanlage
- Busch-Jaeger Schalter- und Steckdosenprogramm

- Steuerbare Osram-Beleuchtung
- Steuerbares Warmwassersystem

Highlights

- Traumhafter Fernblick und absolute Ruhelage
- Hohe Privatsphäre mit uneinsehbarem Garten
- Nur ca. 20 Minuten nach Linz
- Wohngebäude im Grünland
- Eigene Quellen Wasserversorgung mit grundbücherlich gesicherten Wasserrechten
- Nahezu vollständig entkernt und generalsaniert (2025)
- Massive Rundholzbauweise mit besonderem Wohnklima
- Erweiterbare Loxone Smart Home mit Einzelraumsteuerung
- Per App steuerbar und erweiterbar
- Moderne Infrarotheizung
- Teilweise Fußbodenheizung
- Kachelofen

- Moderne Einbauküche
- Modernes Badezimmer
- Neue Fenster
- Begehrter Schrankraum
- Voll unterkellert
- Carport inkl. Abstellflächen
- Gerätehaus im Garten
- Grillplatz
- Zwei frostfreie Wasseranschlüsse im Garten
- Poolmöglichkeit
- Erweiterungsmöglichkeiten gemäß geltenden Bestimmungen

Eckdaten

- Grundstücksfläche ca. 855 m²
- Wohnfläche ca. 60 m²

- Nutzfläche ca. 120 m² inkl. Vollkeller
- Widmung: Bestehendes Wohngebäude im Grünland
- Voll unterkellert
- Carport
- Eigene Quellwasserversorgung
- Internetanschluss vorhanden

Raumaufteilung

- Erdgeschoss
- Wohn- und Essbereich mit großen Glasflächen und Fernblick
- Küche
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit WC
- Begehrter Schrankraum
- Zusätzliche Abstellflächen

Kellergeschoss

- Technik-/Hauswirtschaftsraum
- Lagerraum
- Weitere Kellerräume mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung. Ich freue mich darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause persönlich präsentieren zu dürfen.

Sie haben Ihre Traumimmobilie bereits gefunden, wünschen jedoch Unterstützung bei der passenden Finanzierung? Gerne stehen Ihnen unsere Finanzierungsspezialisten für eine unverbindliche Beratung zur Verfügung und erarbeiten in Zusammenarbeit mit ausgewählten Partnern, maßgeschneiderte Finanzierungslösungen zu attraktiven Konditionen.

Weitere Informationen sowie die Vereinbarung eines Besichtigungstermins erfolgen ausschließlich auf schriftliche Anfrage. Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Vor und Zuname, Anschrift, Telefonnummer und Mail -Adresse) bearbeitet werden. Selbstverständlich behandeln wir Ihre Daten vertraulich und gemäß den Bestimmungen der Datenschutz Grundverordnung (DSGVO).

Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben basieren auf Informationen, die uns vom Eigentümer bzw. von Dritten zur Verfügung gestellt wurden, und erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen. Für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität kann keine Haftung übernommen werden. Sämtliche Flächenangaben verstehen sich als circa. Werte der Wohn, Nutz und Nebenflächen.

Wir weisen darauf hin, dass wir bei diesem Objekt als Doppelmakler tätig sind. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Zwischenverwertung, Änderungen, Irrtümer und Druckfehler bleiben ausdrücklich vorbehalten. Nähere Informationen zu den Kaufnebenkosten finden Sie unter, https://www.herz-immoagentur.at/images/pdf/Nebenkosten_Kauf.pdf Weitere Hinweise zum Datenschutz sind auf unserer Website abrufbar: <https://www.herz-immoagentur.at>. Energieausweis ist in Arbeit.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m

Apotheke <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m

Kindergarten <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <5.000m

Sonstige

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <3.000m

Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <1.000m

Bahnhof <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap