Fernblick, Quellwasser & Wohnqualität – 2025 vollständig generalsanierter Bungalow mit ca. 120 m² Nutzfläche inkl. separat zugänglichem beheiztem Vollkeller 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 €

Infos zu Preis:

Preis Verhandlungssache!

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Leopold Tüchler


immoagentur
www.herz-immoagentur.at



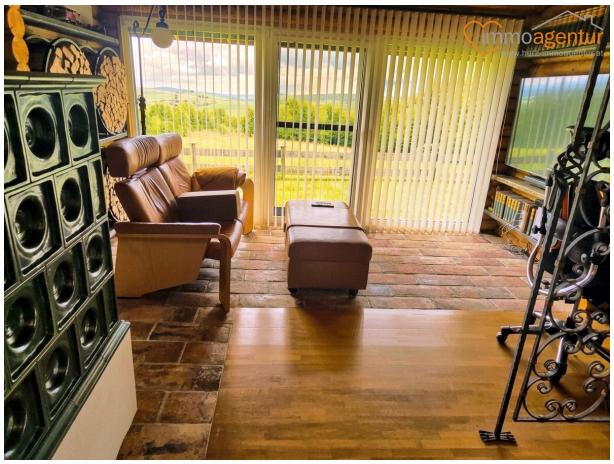





















immoagentur
www.herz-immoagentur.at


immoagentur


immoagentur
www.herz-immoagentur.at

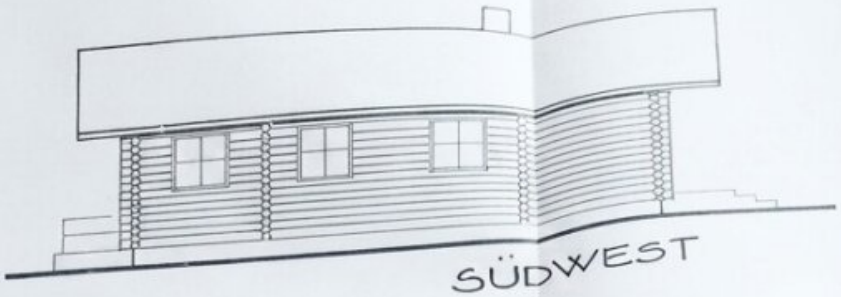







LOXONE
10:59
RÄUME
immoagentur
www.herz-immoagentur.at
Alle
Bad
Küche
Schlafzimmer bei Bad
Wohnen/Essen
Flur
Schlafzimmer
Schrankraum
Zentral
Favoriten
Zentral
Räume
Kategorien

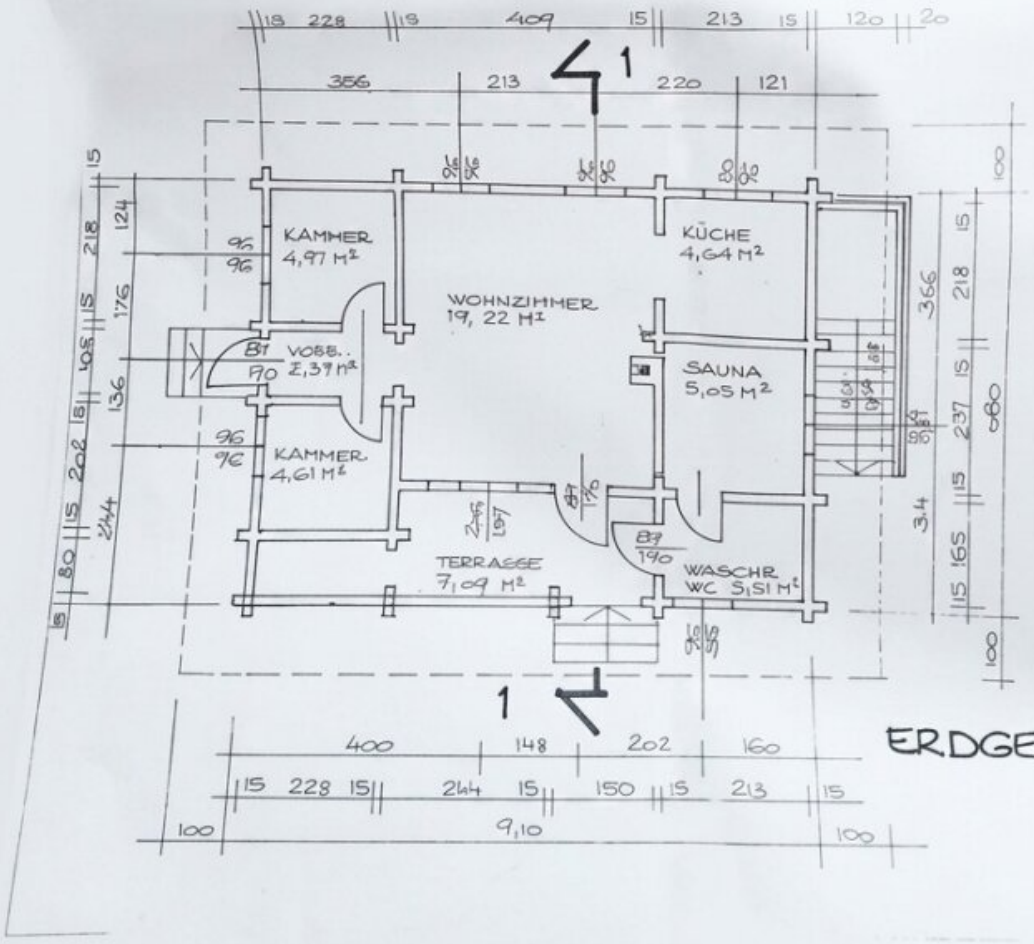


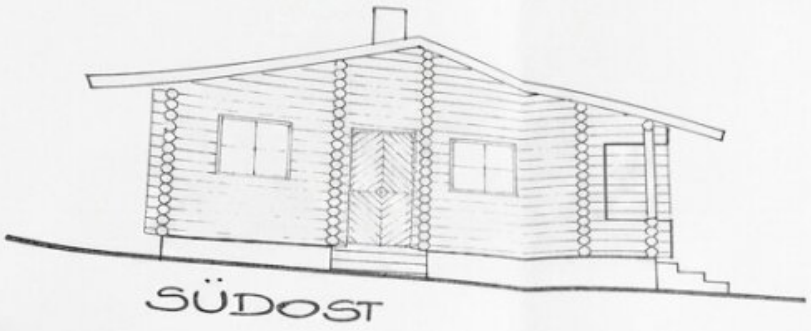


SÜDWEST

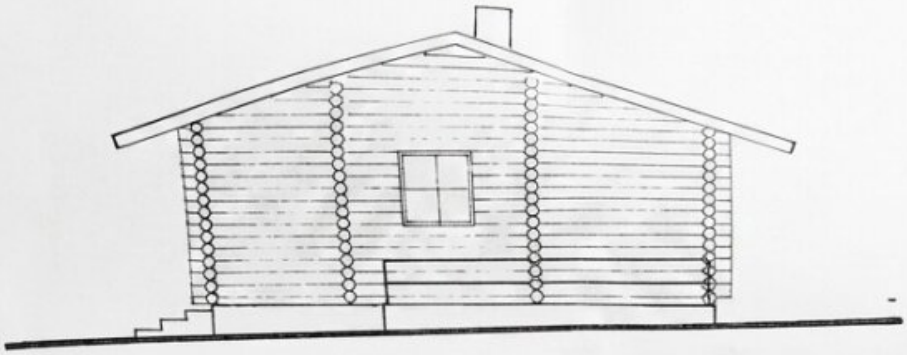


NORDOST

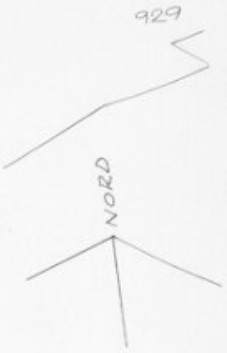




SÜDOST



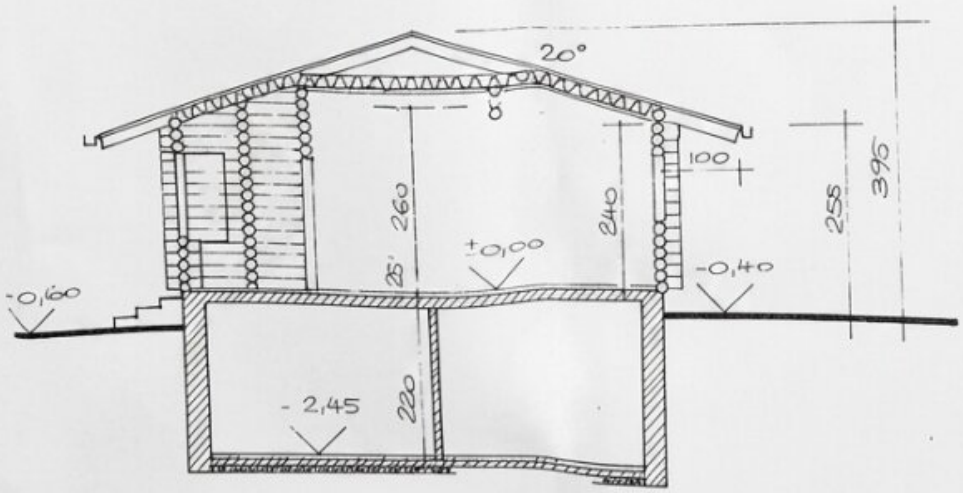
NORDWEST



SITUATIO

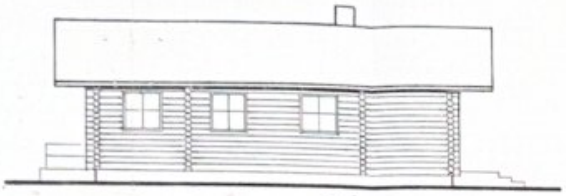
VERB
NUTZ

TERR

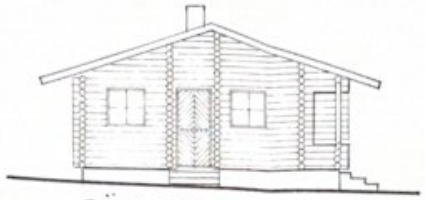




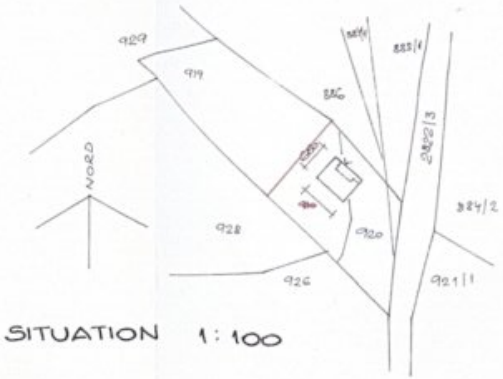
ESCHOSS SCHNITT 1 - 1



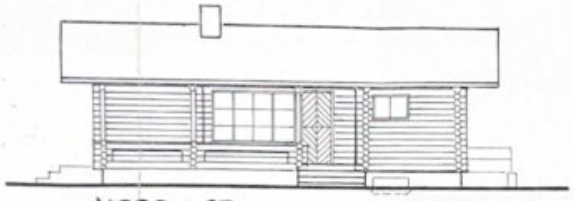
SÜDWEST



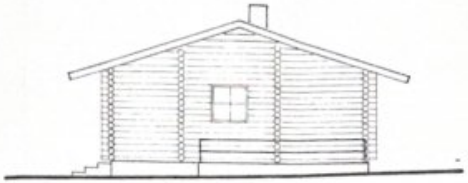
SÜDOST



SITUATION 1:100

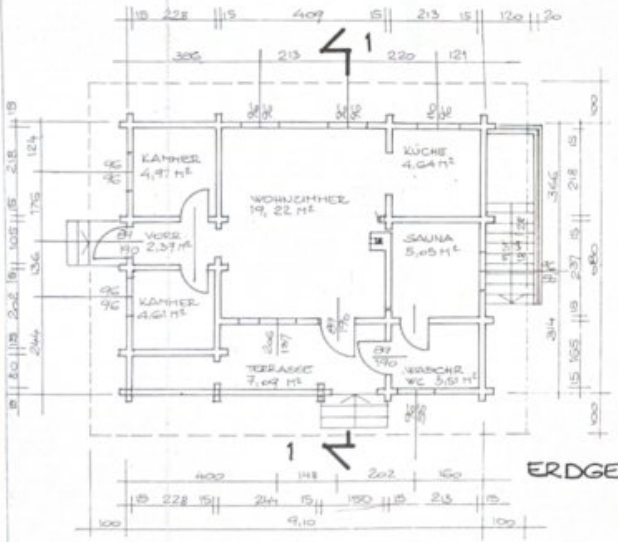


NORDOST

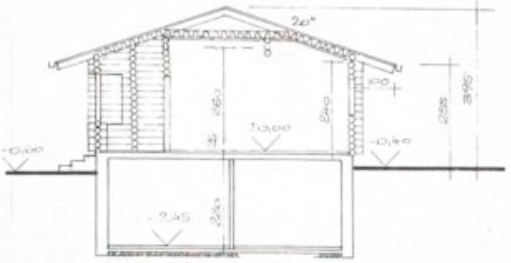


NORDWEST

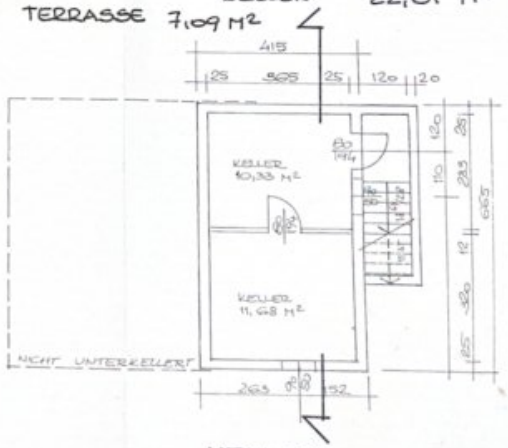
VERBAUTE FLÄCHE 61,88 M²
NUTZFLÄCHE EG. 44,39 M²
KELLER 22,01 M²
TERRASSE 7,09 M²



ERDGESCHOSS



SCHNITT 1 - 1



KELLER

Objektbeschreibung

Fernblick, Quellwasser & Wohnqualität – 2025 vollständig generalsanierter Bungalow mit ca. 120 m² Nutzfläche inkl. separat zugänglichem beheiztem Vollkeller in Eidenberg nahe Linz

2025 wurde das Haus vollständig entkernt und mit viel Liebe zum Detail umfassend generalsaniert. 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 teilmöblierter 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.

Der durchdacht geplante Bungalow bietet auf kompakter Fläche ein überraschend großzügiges Wohngefühl. Herzstück des Hauses ist der helle Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen und beeindruckender Fernsicht. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine Küche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit WC, einen begehbaren Schrankraum sowie zusätzliche Abstell- und Lagerflächen. **Ein besonderer Mehrwert ist der separat von außen zugängliche beheizte Vollkeller, der zusätzlichen Stauraum sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.**

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:

- Sämtliche Stromleitungen erneuert
- Neuer Zählerkasten
- Sämtliche Wasserleitungen im Haus erneuert
- sämtliche Armaturen im Quellenschacht erneuert
- Neue Fenster inkl. Insektenschutz
- Neue Böden und Fliesen
- Hochwertige Vollholz-Parkettböden
- Modernes Badezimmer
- Hochwertige Einbauküche
- Kamin saniert
- Vordachbereich erneuert plus 2 neue elektrische Dachfenster
- Mahagoni-Treppen bei den Eingangsbereichen
- Blitzschutzanlage
- Busch-Jaeger Schalter- und Steckdosenprogramm

- Steuerbare Osram-Beleuchtung
- Steuerbares Warmwassersystem

Highlights

- Traumhafter Fernblick und absolute Ruhelage
- Separaten Zugang in den Keller
- 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
- Erweiterbares Loxone Smart Home mit Einzelraumsteuerung
- Per App steuerbar und erweiterbar
- Moderne Infrarotheizung
- Teilweise Fußbodenheizung

- Kachelofen
- Moderne Einbauküche
- Modernes Badezimmer
- Neue Fenster
- Begehbarer Schrankraum
- Voll unterkellert (beheizt und separat zugänglich)
- Carport inkl. Abstellflächen
- Gerätehaus im Garten
- Grillplatz
- Zwei frostfreie Wasseranschlüsse im Garten
- Poolmöglichkeit
- Erweiterungsmöglichkeiten gemäß geltenden Bestimmungen

Eckdaten

- Grundstücksfläche ca. 855 m²

- Wohnnutzfläche ca. 120 m² inkl. separat zugänglichem beheiztem Vollkeller
- Widmung: Bestehendes Wohngebäude im Grünland
- Separater Zugang zum beheizten Vollkeller
- Carport
- Eigene Quellwasserversorgung
- Internetanschluss vorhanden

Raumaufteilung

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

Separater Zugang zum beheizten Vollkeller

- 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 E-Mail-Adresse) bearbeitet werden**. Selbstverständlich behandeln wir Ihre Daten vertraulich und gemäß den Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO).

Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben beruhen auf Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer bzw. von Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Sämtliche Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen, jedoch ohne Gewähr für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Insbesondere übernehmen wir keine Haftung für Flächenangaben, Baujahre, Ausstattungsmerkmale, technische Einrichtungen, behördliche Genehmigungen, Widmungen, Nutzungs- oder Verwendungsmöglichkeiten sowie sonstige objektrelevante Informationen, soweit diese auf Angaben Dritter beruhen. Sämtliche Flächenangaben verstehen sich als Circa-Angaben der Wohn-, Nutz-, Keller- und Nebenflächen. Maßgeblich sind ausschließlich die im Zuge einer Kaufentscheidung vom Käufer selbst überprüften bzw. durch befugte Stellen festgestellten Gegebenheiten.

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: Kaufnebenkosten

Weitere Hinweise zum Datenschutz finden Sie unter: Datenschutzhinweise

Energieausweis ist in Ausarbeitung.

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