# Preis–Hit! Gepflegtes Landhaus mit Charme liebevoll gepflegtem Garten & Gartenhäuschen Puchkirchen am Trattberg



**Objektnummer: 4486/1528**

**Eine Immobilie von Mag. Leinweber & Partner Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Landhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 4849 Puchkirchen |
| **Wohnfläche:** | 132,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | C 87,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,00 |
| **Kaufpreis:** | 275.000,00 € |

## Ihr Ansprechpartner



**Irfan Ameti**

Mag. Leinweber & Partner Immobilientreuhand GmbH
Seestraße 8
4844 Regau

T +43 7672 25 577
H +43 664 88 67 28 22

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








11















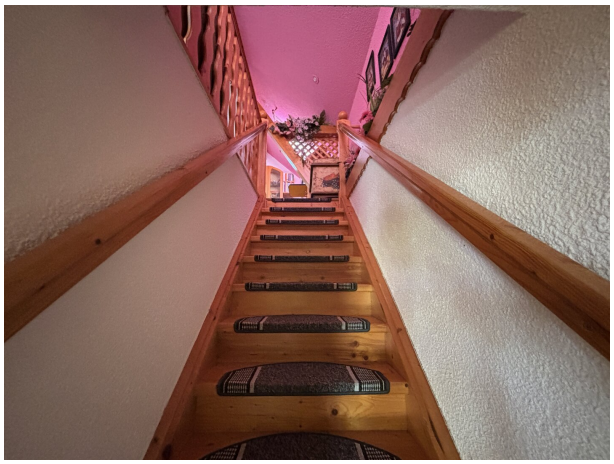



























Privatgrundstück
Betreten
verboten






XXL
Lithofin
Farbvertieferer
RUNDUP
BERIL












Hunde
BESTER FREUND







# Objektbeschreibung

**Folgende Highlights erwarten Sie:**

- Holzriegelbauweise für ein angenehmes Wohnklima
- Ausbau 1993 mit Fachfirmen aus der Region
- perfekte Raumaufteilung mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- sonniges Grundstück mit ca. 880 m²
- Badezimmer und separates WC im EG sowie weiteres Bad mit WC im DG
- Öl-Zentralheizung mit Radiatoren
- kühler Lager- und Vorratskeller
- großzügiger Wintergarten/Balkon für entspannte Stunden
- gemütliche Terrasse mit Überdachung
- liebevoll gestalteter Garten mit vielen Plätzen und gemütlichem Gartenhaus und Gerätehütte
- Carport und Garage (ca. 30 m²)
- ruhige, sonnige Lage im Herzen des Hausruckviertels
- sofort bezugsbereit

Im Falle einer positiven Vermittlung dürfen wir 3 % Provision + 20% USt. in Rechnung stellen.

Weiters wird festgehalten, dass die Firma Mag. Leinweber & Partner als Doppelmakler tätig ist.

Die Kaufnebenkosten entnehmen Sie bitte der beiliegenden Nebenkostenübersicht.

Irfan Ameti, MBA

M: +43 664 88 67 28 22

M: ia@immobilientreuhand.info

Website: www.immobilientreuhand.info

Zentrale: Eggarter Straße 36, 4845 Rutzenmoos

Büro: Seestraße 8, 4844 Regau

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <3.000m
Apotheke <4.500m
Krankenhaus <7.000m
Klinik <8.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <7.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <8.500m

**Sonstige**
Bank <500m

Geldautomat <500m
Post <5.000m
Polizei <6.000m

**Verkehr**
Bus <500m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap