

Idyllisches Einfamilienhaus mit weitläufigem Garten



Objektnummer: 5753/516648164

Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiesenweg 4
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4724 Neukirchen am Walde
Baujahr:	1968
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	198,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	G 267,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,26
Kaufpreis:	249.000,00 €
Provisionsangabe:	

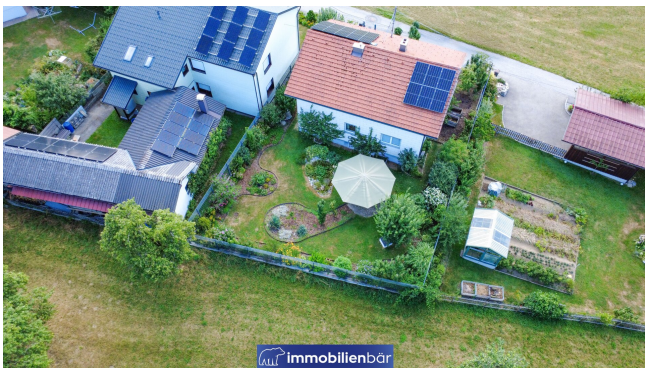
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Immobilien Bär - Stefan Artmayr

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär
Linzer Straße 26









immobilienbär

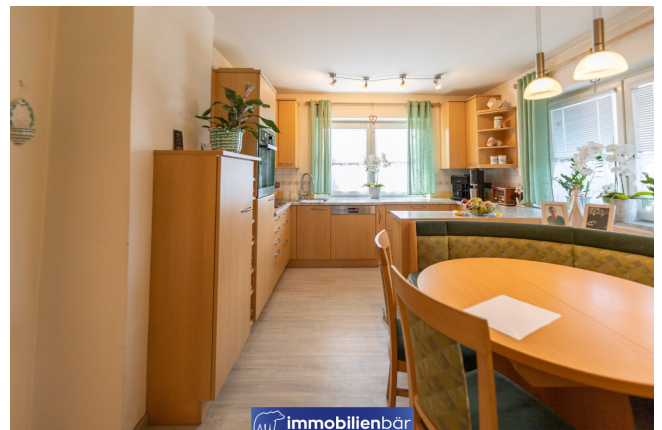
” WOHNUNG, HAUS ODER
GRUNDSTÜCK ZU VERKAUFEN?

WIR ÜBERNEHMEN
DAS GERNE FÜR SIE.

  /immobaeraustria
www.immobaer.at



immobilienbär







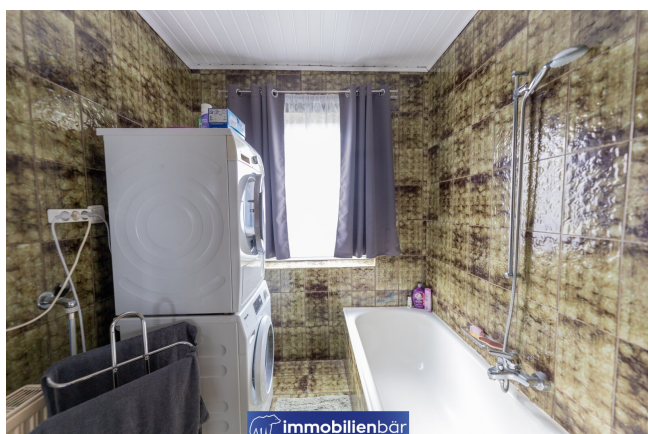
 **immobilienbär**
 „Ihr **bärenstarker** Partner bei Immobilien in Oberösterreich.“

Kontaktieren Sie uns:
 +43 660 1198 219 | info@immobaer.at
 Linzer Straße 26, A-4701 Bad Schallerbach

  /immobaeraustria
www.immobaer.at

 **immobilienbär**







Wir sind...

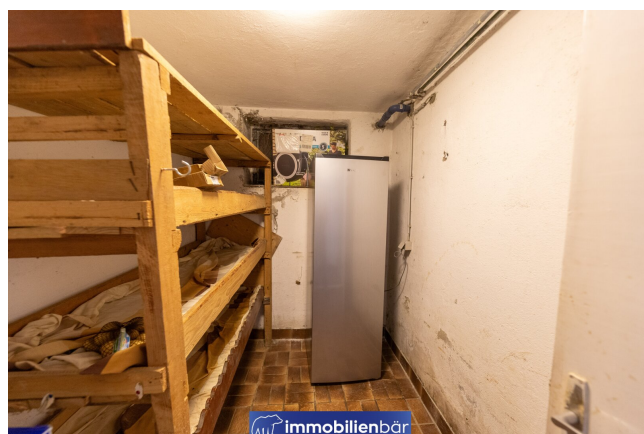


„ **BÄRENSTARK** **flexibel**
vertrauenswürdig **STRATEGISCH**
KREATIV kompetent **modern** **ERFAHREN** organisiert
dynamisch sympathisch **HANDSCHLAG QUALITÄT** **DESIGN-**
Marketingstark **STARK**
Immer am Neuesten Stand **EHRlich**

IHR PARTNER BEI IMMOBILIEN.

  /immobaeraustria
www.immobaer.at







KONTAKTIEREN SIE
IHREN PERSÖNLICHEN
IMMOBILIENBERATER.



Stefan
Artmayr



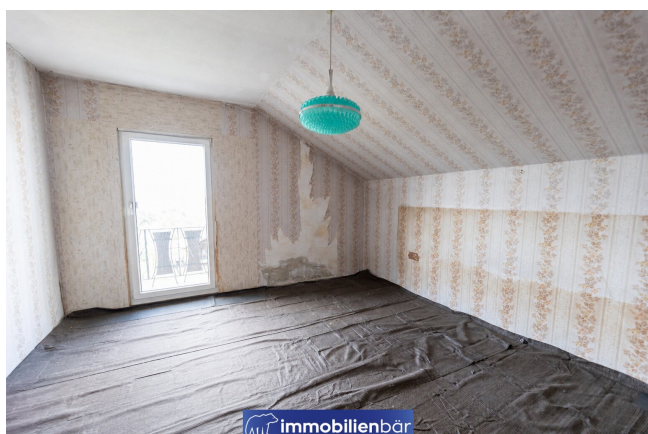
+43 (0)664 92 53 493

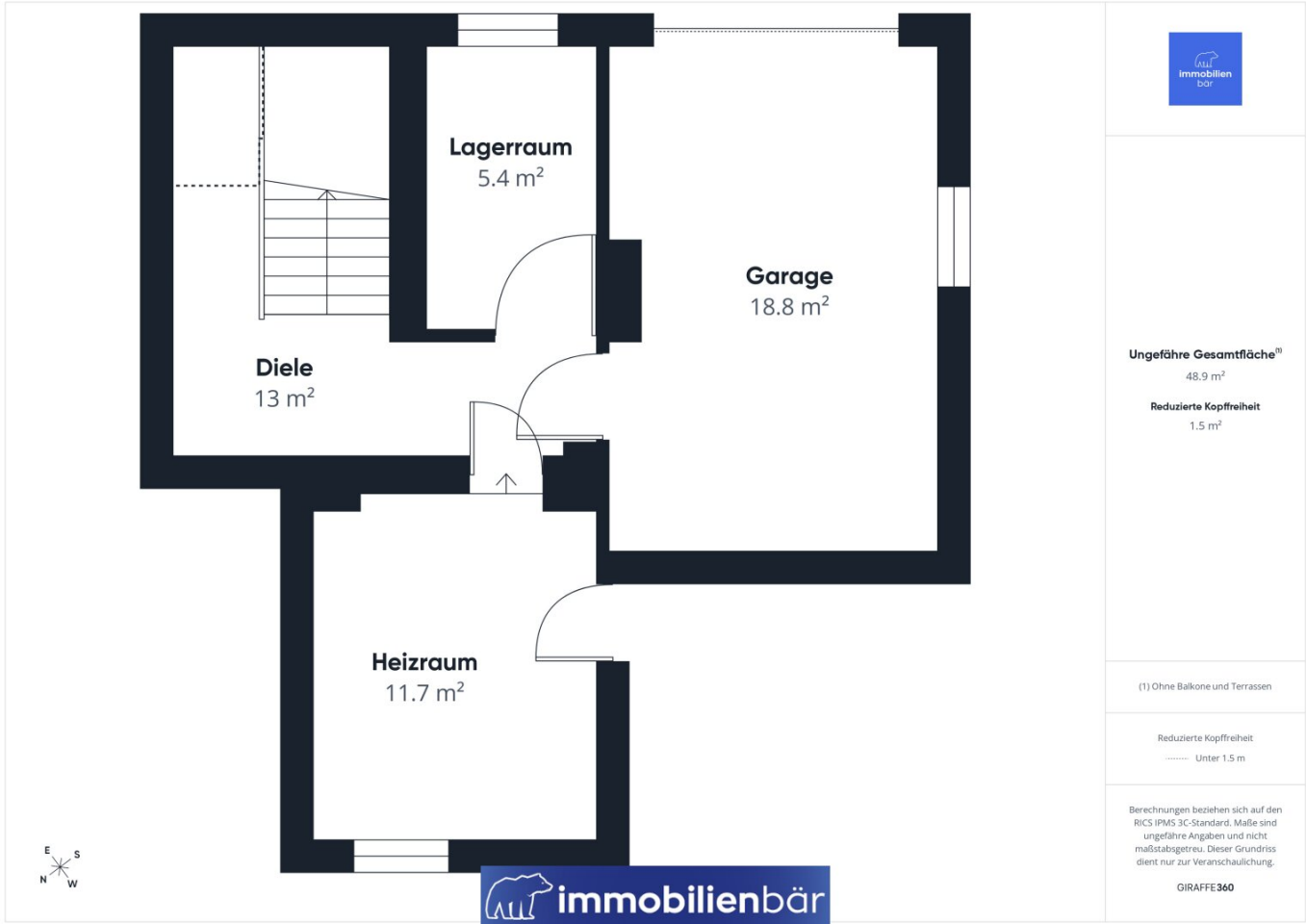


stefan.artmayr@immobaer.at



immobilienbär





Ungefähre Gesamtfläche[®]
48.9 m²

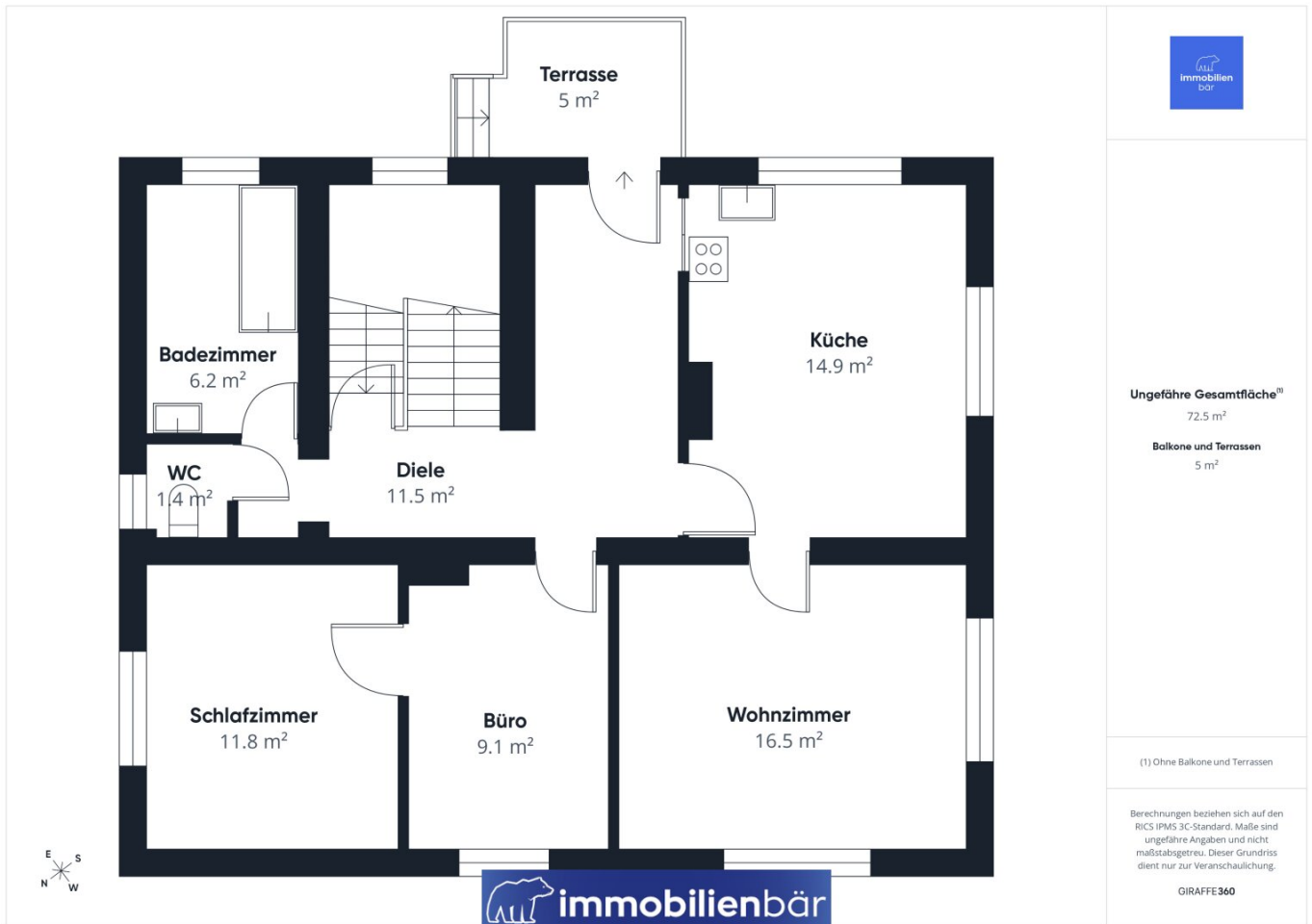
Reduzierte Kopffreiheit
1.5 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit:
..... Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den
RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind
ungefähre Angaben und nicht
maßstabsgetreu. Dieser Grundriss
dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360





Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾

75.3 m²

Balkone und Terrassen

6.7 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



Objektbeschreibung

Viel Platz zum Leben.

Ein Garten zum Bleiben.

Dieses gepflegte Wohnhaus aus dem Jahr 1968 bietet mit ca. 198 m² Wohnnutzfläche, insgesamt 7 Räumen und drei großzügig nutzbaren Ebenen jede Menge Platz für Familie, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Besonders reizvoll ist die Kombination aus großzügigem Raumangebot, gepflegtem Bestand und einem wunderbar eingewachsenen Garten. Terrasse, liebevoll angelegte Bepflanzung und ein eigenes Biotop schaffen einen privaten Rückzugsort, der gerade in den warmen Monaten zu einem echten zweiten Wohnzimmer wird.

Großzügiges Wohnen auf mehreren Ebenen

Das Haus erstreckt sich über Keller, Erdgeschoss und Obergeschoss und bietet eine klassische, vielseitig nutzbare Raumaufteilung. Im Erdgeschoss befinden sich unter anderem eine separate Küche mit ca. 14,9 m², ein Wohnzimmer

mit ca. 16,5 m², ein Schlafzimmer, ein Büro sowie Badezimmer und separates WC. Von dieser Ebene gelangt man außerdem auf die ca. 5 m² große Terrasse und weiter in den Garten. Das Obergeschoss erweitert das Raumangebot

um mehrere großzügige Zimmer. Besonders hervorzuheben ist ein Schlafzimmer mit ca. 21,3 m². Zwei weitere große Räume ermöglichen eine flexible Nutzung, beispielsweise für eine größere Familie, Homeoffice, Gäste oder Hobby. Ergänzt wird

diese Ebene durch einen ca. 6,7 m² großen Balkon, einem Abstellraum und einem kleineren Zimmer. Auch der Keller bietet weit mehr als reine Abstellfläche. Neben Heizraum mit Pellettsank und Lagerraum befindet sich hier die direkt in das Gebäude

integrierte Garage mit ca. 18,8 m².

Gepflegter Bestand trifft auf zeitgemäße Technik

Das Haus wurde über die Jahre gepflegt und technisch weiterentwickelt. Besonders

hervorzuheben ist die 2022 erneuerte Pelletsheizung. Zusätzlich verfügt die Immobilie über eine Photovoltaikanlage mit ca. 7 kWp und verbindet damit

den Charme eines gemütlichen Wohnhauses mit sinnvoll ergänzter moderner Haustechnik.

Ein Garten mit besonderem Charakter

Ein echtes Highlight wartet vor der Haustüre. Der liebevoll angelegte und wunderbar eingewachsene Garten verleiht der Immobilie eine besondere Atmosphäre. Unterschiedliche Bepflanzungen, die Terrasse und das eigene Biotop

schaffen einen grünen Rückzugsort mit viel Privatsphäre. Hier findet sich Platz zum Entspannen, Garteln, Spielen oder für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden.

Highlights

- ca. 198 m² Wohnnutzfläche
- 7 vielseitig nutzbare Räume
- großzügiges Platzangebot auf drei Ebenen
- wunderbar eingewachsener und gepflegter Garten
- Terrasse und Balkon
- eigenes Biotop
- Pelletsheizung aus 2022
- ca. 7 kWp Photovoltaikanlage

- Garage direkt im Haus
- gepflegter Gesamtzustand

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <7.275m

Krankenhaus <9.050m

Apotheke <6.525m

Kinder & Schulen

Schule <625m

Kindergarten <6.275m

Nahversorgung

Supermarkt <575m

Bäckerei <6.550m

Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <275m

Polizei <6.650m

Verkehr

Bus <600m

Bahnhof <7.275m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap