Idyllisches großzügiges Landhaus mit Einliegerwohnung / Praxis, Doppelgarage und XXXL 7.273 m² Grundstück in wunderschöner Waldrandlage in Frankenburg am Hausruck



Objektnummer: 4486/1560

Eine Immobilie von Mag. Leinweber & Partner Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4873 Frankenburg am Hausruck
Baujahr:	1992
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	408,00 m²
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Stellplätze:	6
Heizwärmebedarf:	C 51,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	610.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

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










































































VIETATO
FUMARE


th. mann





Objektbeschreibung

Idyllisches großzügiges Landhaus mit Einliegerwohnung / Praxis, Doppelgarage und XXXL 7.273 m² Grundstück in wunderschöner Waldrandlage in Frankenburg am Hausruck

Folgende Highlights erwarten Sie:

- unverbaubares Alpenpanorama mit Dachsteinblick
- Göbelberg und Rothauptberg im Osten werden bis spät abends von der Sonne beleuchtet
- XXXL-Grundstück mit viel Platz für Garten, Tiere und weitere Projekte
    - Bauland (Widmung D) ca. 2.707 m
    - Grünland (Park, Wald, Wiese, Permakultur) ca.4.494 m²
    - Baujahr 1992, ein Teil der Grundmauern Altbestand
- Haupthaus aus Tonziegel und Rockwool-Dämmung (2003)
- Decke OG ist mit Hanf isoliert, DG Voll- Isolierung mit Glaswolle

- ruhige Lage am Talschluss, kein Durchzugsverkehr
- umgeben von Wiesen, ehemaligen Bauernhöfen und Wäldern
- großzügige Wohnfläche mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten
- Einliegerwohnung mit separatem Eingang ca. 129,57 m² im EG
- Wohnung 2 im OG und DG verfügt über einen eigenen Eingang
- Balkon mit ca.6 m²im OG
- Dachgeschoss zwei große, helle Mansardenzimmer mit Gaupen- und Dachfenster, kleines Bad, WC, Abstellraum
- großzügige Landhausküche mit angrenzendem Esszimmer mit Traumaussicht
- Fußbodenheizung fast im ganzen Haus (nicht in Küche und Esszimmer OG) mittels Wärmepumpe mit Erdwärme, Flächenkollektoren, Geo Solar
- Holzofen im Esszimmer OG (reichlich Brennholz vorhanden)
- Haus eigener Brunnen (Quellwasser ca. 2 m tief) mit Saugpumpe
- Anschluss an Gemeindewasser / Wassergenossenschaft Hofberg vorhanden
- Großer Gemüsegarten mit Gewächshaus
- Bestand an Obst- und Nussbäumen im eigenen Erholungsgarten

- Doppelgarage 25 cm Ziegel (ca. 70,33 m²)
- Carport ca. 17,67 m² (3 m hoch), zahlreiche Stellplätze
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

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.

Kontakt:

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 <3.000m

Klinik <10.000m

Kinder & Schulen
Schule <3.500m
Kindergarten <6.000m

Nahversorgung
Supermarkt <3.000m
Bäckerei <3.000m

Sonstige
Bank <3.000m
Geldautomat <3.000m
Post <3.000m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <2.500m
Bahnhof <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap