

## **Ruhe, Natur und viel Platz: Charmantes Haus mit Einliegerwohnung**



REMAX  
Hausansicht

**Objektnummer: 1068/5320**

**Eine Immobilie von Traunsee Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                        |
|--------------------------------------|------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus |
| <b>Land:</b>                         | Österreich             |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4814 Neukirchen        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1990                   |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt               |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                   |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 166,00 m²              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                      |
| <b>Balkone:</b>                      | 2                      |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 109,00 kWh / m² * a    |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 1,51                   |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 490.000,00 €           |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                        |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Sammer**

Traunsee Immobilien  
Ebenzweierstraße 34  
4810 Gmunden

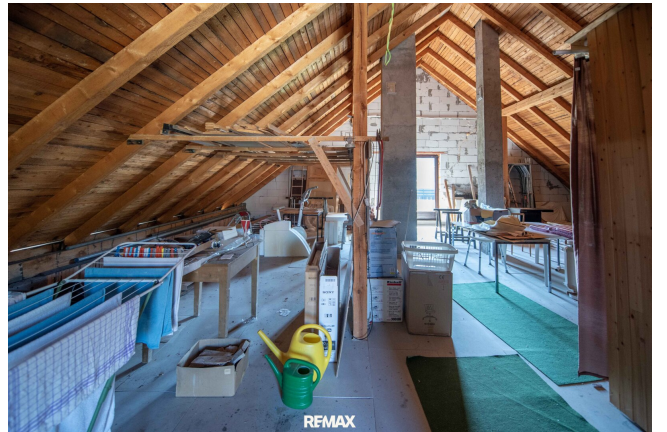
T +43 7612 89 232  
H +43 650 31 71 003  
F +43 7612 89 232-30











## Objektbeschreibung

Dieses sehr gepflegte Einfamilienhaus mit Baujahr 1990 befindet sich in idyllischer Ortsrandlage von Neukirchen bei Altmünster. Die ruhige, ländliche Umgebung bietet einen wunderbaren Blick ins Grüne und schafft eine entspannte Wohnatmosphäre für die gesamte Familie.

Das barrierefreie Erdgeschoss (mit ca. 113 m<sup>2</sup>) bildet das Herzstück des Hauses. Hier erwartet Sie ein großzügiges Wohnzimmer, das durch einen gemütlichen Kachelofen besonders an kühleren Tagen eine behagliche Wärme ausstrahlt. Neben dem geräumigen Hauptschlafzimmer steht ein praktisches Gästezimmer (mit Waschbecken) zur Verfügung.

Das Untergeschoss (mit ca. 53 m<sup>2</sup>) nutzt die leichte Hanglage optimal und öffnet sich ebenerdig direkt in den Garten. Dieser Bereich bietet flexibel nutzbaren Raum, der sich ideal als Einliegerwohnung mit einem Schlafzimmer und Bad, als ruhiges Homeoffice oder als großzügiger Hobbybereich eignet. In der verbleibenden Flächen dieser Ebene befinden sich weiters die klassischen Kellerräume sowie der Heizungsraum.

Zusätzliches Potenzial verbirgt sich unter dem Dach: Der derzeit nicht ausgebaute Dachboden überzeugt mit beachtlicher Raumhöhe und eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur Schaffung von weiterem Wohnraum ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen.

Eine Einzelgarage mit einem vorgelagerten Pkw-Stellplatz bietet Parkmöglichkeiten direkt am Haus. Die Liegenschaft wird im derzeitigen, sehr gepflegten und teilmöblierten Zustand übergeben, sodass einem zeitnahen Einzug nichts im Wege steht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <5.000m

Krankenhaus <7.000m

Klinik <6.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <8.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <5.000m

Polizei <7.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <7.500m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap