

Traumhaftes Einfamilienhaus mit vielen Extras in ruhiger Lage

Realbüro
WIMMER

Aus Freude an der Immobilie



Objektnummer: 160971

Eine Immobilie von Wimmer Realitäten



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Eschenstraße 25
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4641 Steinhaus
Baujahr:	1992
Wohnfläche:	173,00 m ²
Nutzfläche:	255,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	3
Terrassen:	2
Keller:	82,23 m ²
Heizwärmebedarf:	C 53,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	850.000,00 €
Provisionsangabe:	

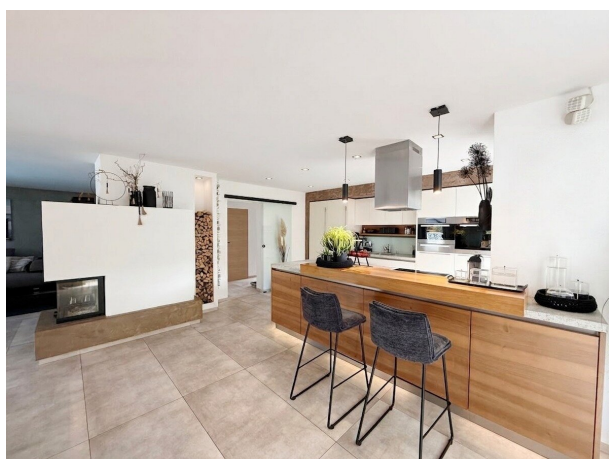
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

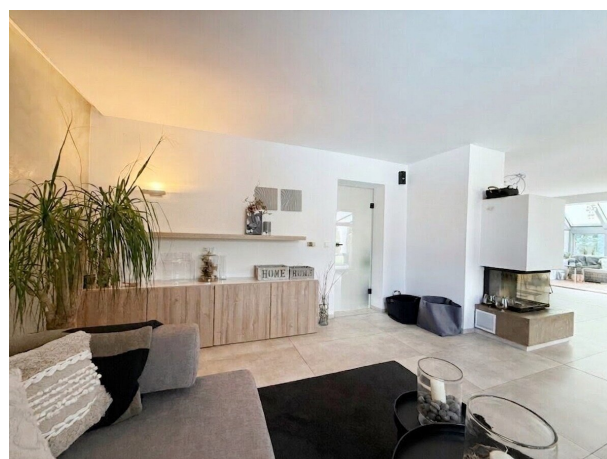
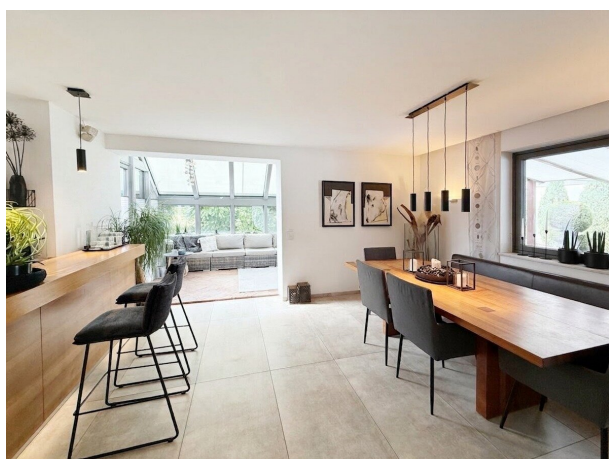
Ihr Ansprechpartner



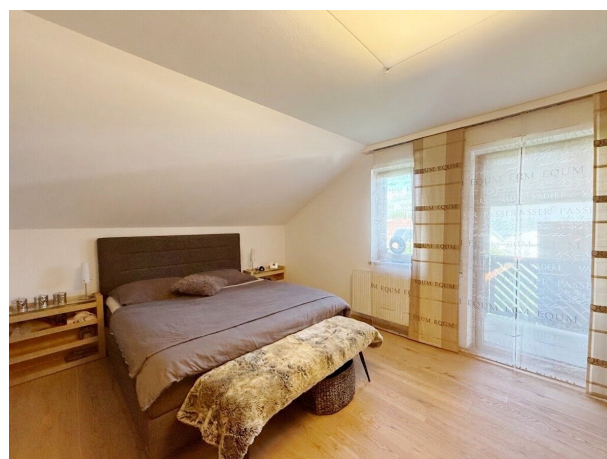
Maria Wimmer

Wimmer Realitäten GmbH
Pfarrgasse 28
4600 Wels















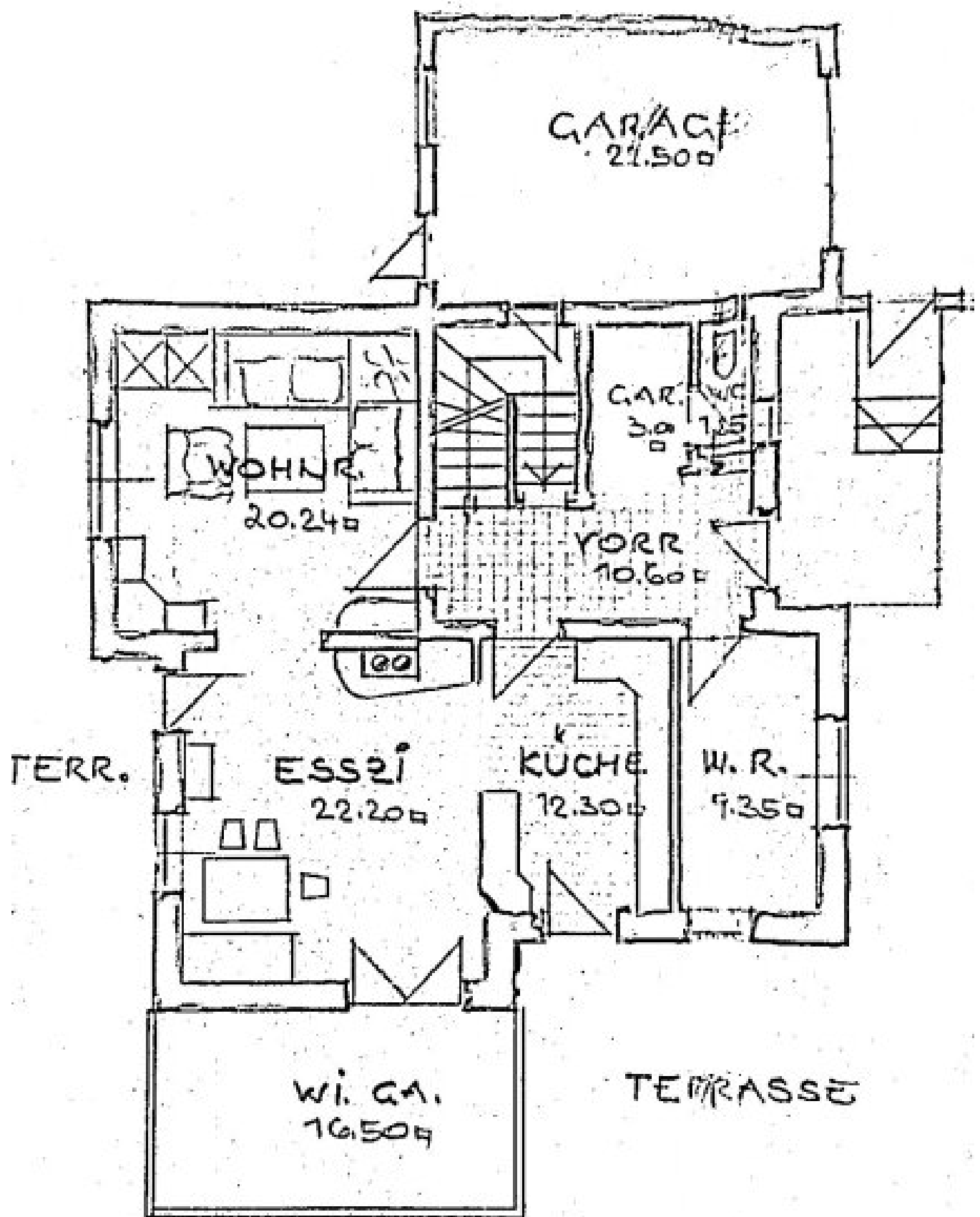


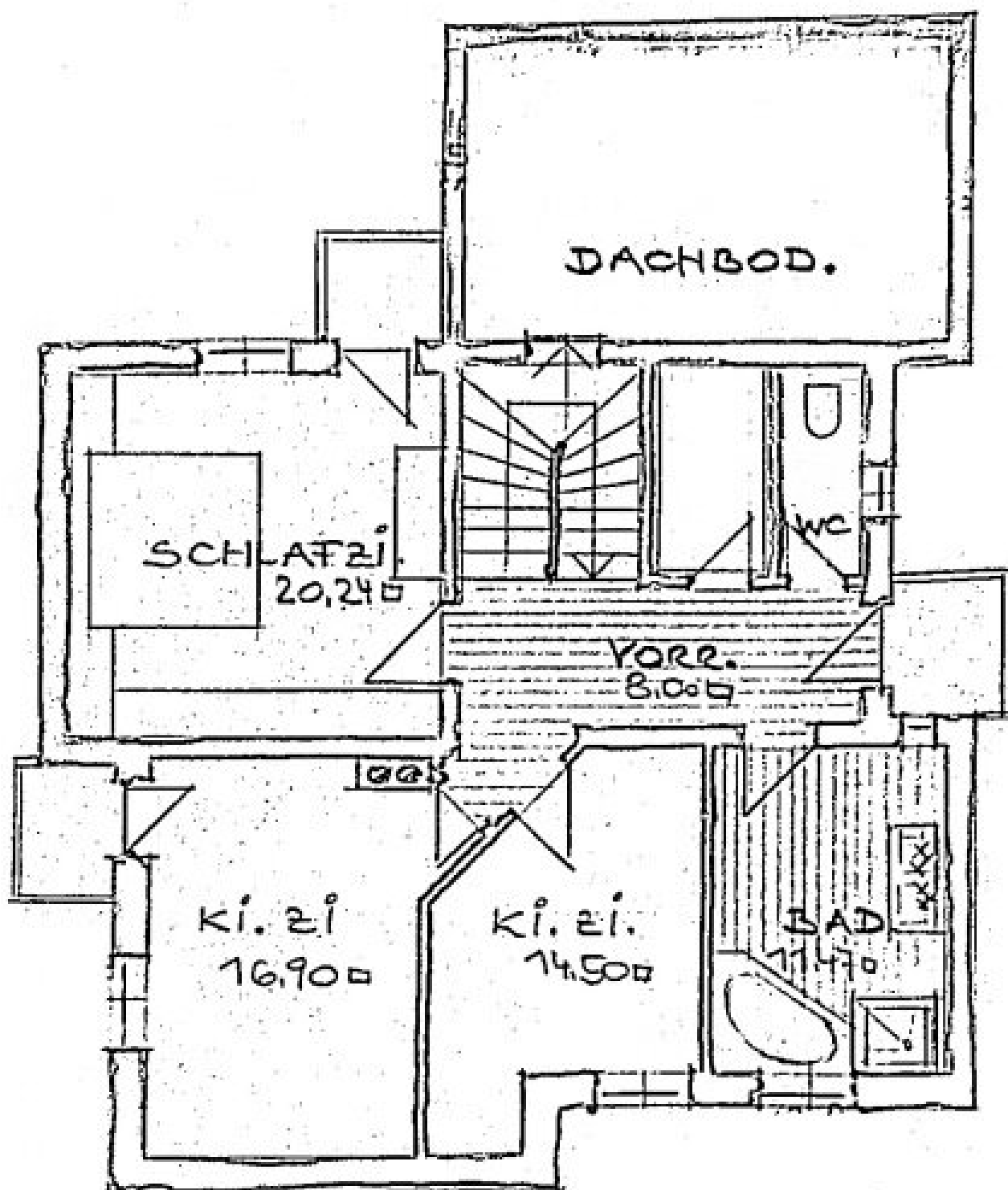


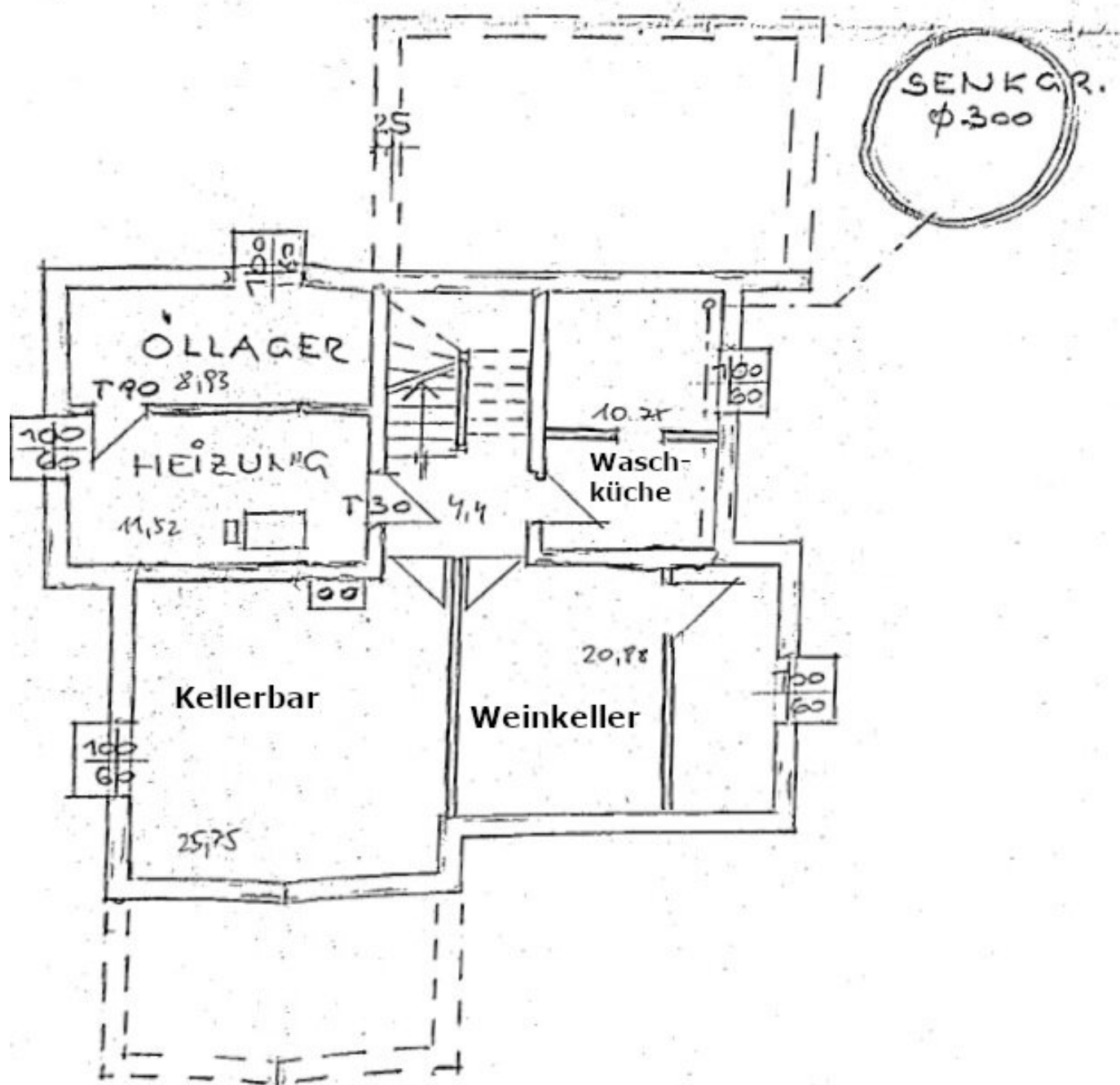












Objektbeschreibung

Diese wirklich traumhafte Liegenschaft befindet sich in einer kleinen Siedlung im Ortsteil Traunleiten. Von hier sind es sowohl ins Zentrum von Steinhaus als auch in die Nachbargemeinde Thalheim und ins Zentrum von Wels jeweils nur rund 4 km.

Das Gebäude wurde 1992/93 errichtet und in weiterer Folge wurde immer wieder in Haus und Garten investiert. **Die ganze Liegenschaft präsentiert sich daher in einem hervorragenden Zustand.**

Raumaufteilung:

Erdgeschoss: Kochen/Essen/Wohnen, Wintergarten, Büro, Gäste-WC, Vorraum mit Garderobe

Halbstock: Dachboden über Garage als Stauraum

Obergeschoss: Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Badezimmer, WC, Abstellraum, Vorraum

Keller: Kellerbar, Weinkeller, Waschküche, Abstellräume, Heizraum

Das **Erdgeschoss** wurde 2009/10 modernisiert, um die Küche und den Essbereich offener zu gestalten. Auch der Wohnbereich wurde perfekt integriert und nur optisch durch den Kaminofen etwas abgegrenzt. Somit entstand ein sehr großzügiger Wohnbereich mit viel Platz für Familie und Gäste.

Der angrenzende Wintergarten ist vor allem in den Übergangsmonaten ein angenehmer, sehr gemütlicher Platz zum Entspannen.

Im **Obergeschoss** befinden sich das Schlafzimmer und 2 Kinderzimmer, von denen eines derzeit als Schrankraum genutzt wird.

In den Jahren 2013-2015 wurden die Innentüren und teilweise die Böden erneuert. Das Badezimmer ist noch im Originalzustand von 1993 und ist mit Badewanne, Dusche und 2 Waschtischen ausgestattet. Ein Wäscheabwurfschacht führt direkt in den Waschraum im Keller.

Der Keller birgt gleich 2 besondere Überraschungen:

Die im Plan erwähnte Kellerbar entpuppt sich als sehr uriger, einer Almhütte nachempfundenem Partyraum, in dem man sich sofort in die Berge versetzt fühlt. Ein unglaublich gemütliches Ambiente für jeden Anlass.

Gleich nebenan wartet ein stilvoller Weinkeller, der durch die Kombination Ziegel & Holz und

durch die geschickte indirekte Beleuchtung ein weiteres echtes Highlight darstellt.

Und auch der Garten überzeugt in jeder Hinsicht!

Der Pool – 8 x 4 m mit Römereinstieg - wird über eine eigene Wärmepumpe beheizt.

Die Hauptterrasse mit Outdoorküche ist größtenteils überdacht und durch einen mit Gabionen umfassten Grill praktisch nicht einsehbar.

Eine etwas kleinere Frühstücksterrasse ist direkt von der Küche und vom Wintergarten erreichbar.

Die sehr gepflegte Bepflanzung und die durchdachte Beleuchtung bilden einen harmonischen Rahmen für idyllische Abende.

Und last but not least gibt es für die Kinder ein kleines, zauberhaftes Gartenhäuschen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.