

**Attraktives Einfamilienhaus in Sipbachzell, 886 m<sup>2</sup>  
Eigengrund, voll unterkellert**



**Objektnummer: 6196/447**

**Eine Immobilie von CE Immo Group GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                      |
|--------------------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4621 Sipbachzell     |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2006                 |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 115,88 m²            |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 173,00 m²            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5                    |
| <b>Bäder:</b>                        | 38                   |
| <b>Keller:</b>                       | 57,88 m²             |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 81,00 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,03               |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 449.000,00 €         |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                      |

16.164,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Office CE Immo Group

CE Immo Group  
Ringstraße 28  
4600 Wels

T +43 7242 214057  
H +43 676 7619992







## Objektbeschreibung

Windhagen ist eine gewachsene Einfamilienhaussiedlung am Ortsrand von Sipbachzell im Bezirk Wels-Land. Kein Durchzugsverkehr, alter Baumbestand, und die Grundstücke haben noch die Größe, die vor dreißig Jahren üblich war. Dieses Haus steht auf 886 m<sup>2</sup> eigenem Grund. In einem heutigen Neubaugebiet bekommen Sie das nicht mehr.

Gebaut wurde 2006, ein Fertighaus von ELK. Fünf Zimmer auf zwei Ebenen 115,88 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, dazu ein Keller (ca. 58m<sup>2</sup>) unter der gesamten Grundfläche, eine Terrasse mit 32 m<sup>2</sup> und ein Carport.

Erdgeschoß, 60,99 m<sup>2</sup> :

Von der Diele geht es in den Wohnbereich mit 32 m<sup>2</sup>. Die Küche ist offen angeschlossen, getrennt nur durch den sichtbaren Unterzug, darüber eine Holzdecke. Neben dem Wohnbereich liegt im Erdgeschoß ein weiteres Zimmer (Büro, Gästezimmer) mit knapp 9 m<sup>2</sup>, dazu ein WC und Abstellraum. Beides auf derselben Ebene, was im Alltag mit Kindern mehr zählt als jedes Ausstattungsdetail. Vom Wohnbereich führt die Terrasse in den Garten. Wer die Tür aufmacht, steht im Freien.

Dachgeschoß, 54,89 m<sup>2</sup>

Drei Zimmer mit 17, 13 und 12 m<sup>2</sup>, dazu das Bad mit Eckwanne, Dachfenster und eigenem WC. Alle Wohn- und Schlafräume haben Rollläden, damit bleibt es oben auch an einem Juliabend dunkel. Über eine Einstiegs Luke erreichen Sie zusätzlich den Dachboden.

Keller Vorraum und drei Kellerräume mit 20, 16 und 10 m<sup>2</sup>, alle mit Lichtschacht und somit als Werkstatt, Freizeitraum, Gym etc. nutzbar.

Garten, Terrasse und Pool Die Terrasse misst 32 m<sup>2</sup> und liegt nach Südwesten, der große Garten schließt direkt an und verfügt über einen Aufstellpool, welcher nicht mehr in Verwendung ist.

Technik und Energie Gas-Zentralheizung mit Brennwertgerät. Ein Schamott-Systemkamin läuft durch alle Geschoße, ein Ofen im Wohnbereich ist damit ohne Umbau möglich. Anschluss an den öffentlichen Ortskanal. Carport 6 mal 8 Meter, davor ein weiterer Abstellplatz.

Besichtigungen vereinbaren wir telefonisch schriftlich per Anfrage: Besichtigungen ermöglichen wir gerne auch Abends und an Wochenenden. Wir nehmen uns gerne für Sie Zeit.

Unsere Immobilien sind [vonhausausbesser.at](https://www.vonhausausbesser.at) – schauen Sie vorbei!

Sie wollen selber verkaufen? Auf [Immobilienbewertung Wels](#) erfahren Sie unverbindlich den Preis Ihrer Immobilie.

Alle Infos zu den [Kaufnebenkosten](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <5.500m

Klinik <9.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <10.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <5.500m

Bäckerei <500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <5.500m

Polizei <5.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap