

**Donau ganz nah - Saniertes Reihenhaus mit Sauna,  
Wintergarten & Terrasse in ruhiger Siedlungslage**



**Objektnummer: 1927/58**

**Eine Immobilie von 100pro Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Reihenhaus                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4048 Puchenu                      |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 136,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 27,00 m <sup>2</sup>              |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 163,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 6                                 |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                 |
| <b>WC:</b>                           | 2                                 |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                 |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | G 273,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | G 2,84                            |
| <b>Gesamtmi</b>                      | 1.940,48 €                        |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 1.700,00 €                        |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.918,62 €                        |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 218,62 €                          |
| <b>USt.:</b>                         | 21,86 €                           |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Felix Hager**

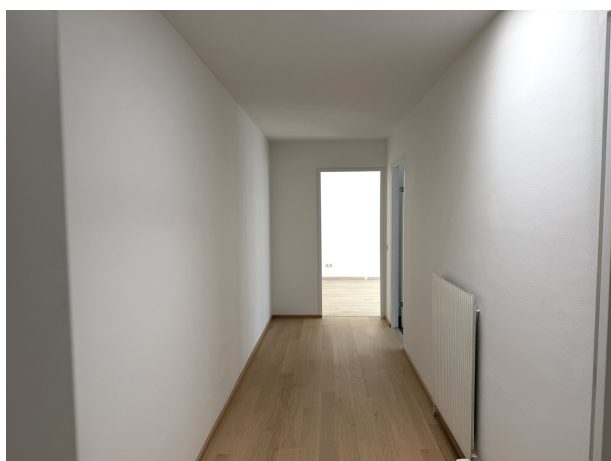
100pro Immobilien GmbH  
Wegscheider Straße 26  
4020 Linz

T +43 650 4900387

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



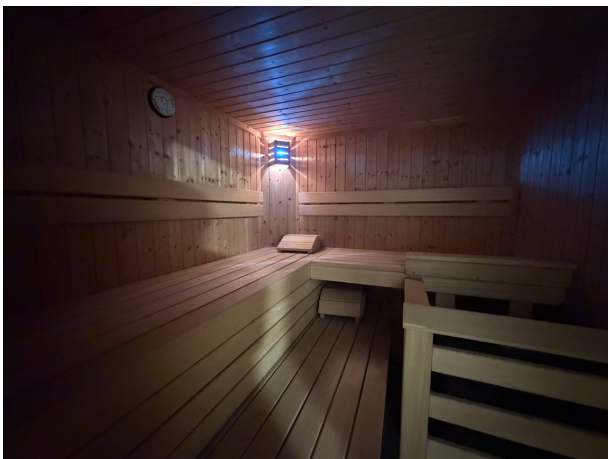




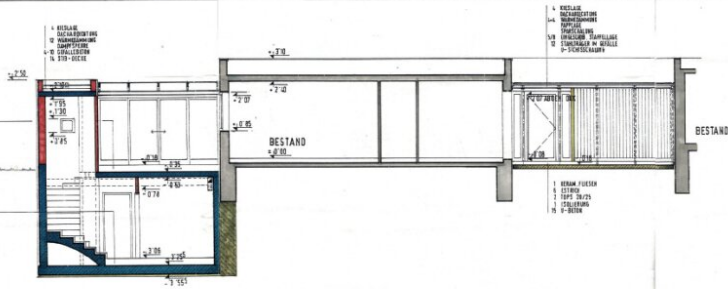
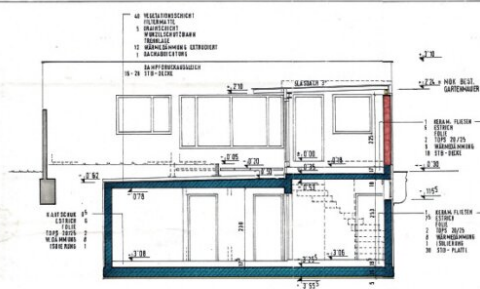
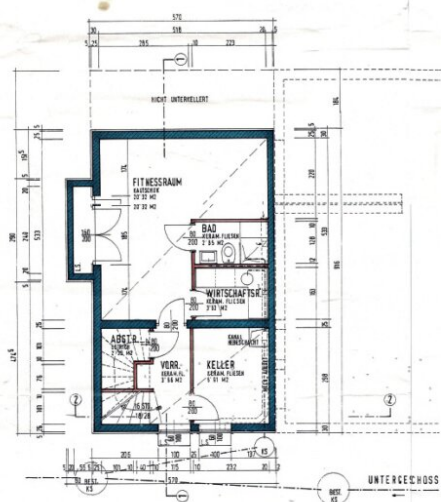
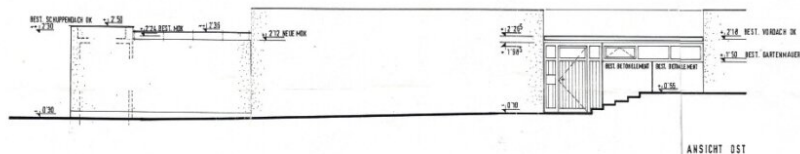
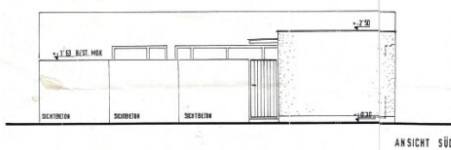












## Objektbeschreibung

Dieses charmante Reihenhaus befindet sich in einer **ruhigen und grünen Siedlungslage** in Puchenau (Gartenstadt II) und bietet eine besondere Kombination aus naturnahem Wohnen, angenehmer Ruhe und hoher Lebensqualität. Die Donau ist nur wenige Schritte entfernt und lädt zu Spaziergängen, Radtouren und erholsamen Stunden in der Natur ein.

Das Reihenhaus wurde **vor kurzem umfassend saniert** und präsentiert sich entsprechend modern und gepflegt. Die durchdachte Raumaufteilung bietet ausreichend Platz für komfortables Wohnen und eignet sich ideal für alle, die ein ruhiges Zuhause mit viel Freiraum suchen.

Ein besonderes Highlight ist der **schöne Wintergarten**, der zu jeder Jahreszeit zusätzlichen Wohnraum schafft und einen wunderbaren Blick ins Grüne ermöglicht. Von hier aus gelangt man auch auf die **Terrasse**, die sich ideal für gemütliche Sommerabende, Frühstück im Freien oder entspannte Stunden mit Familie und Freunden eignet.

Das Haus ist zudem **teilweise unterkellert** und verfügt über eine **eigene Sauna** – ein echtes Plus für alle, die auch zu Hause nicht auf Erholung und Wellness verzichten möchten.

Ein **eigener Tiefgaragenstellplatz** sorgt für zusätzlichen Komfort. Für Besucher und weitere Fahrzeuge stehen zudem ausreichend Frestellparkplätze direkt vor der Wohnanlage zur Verfügung.

### Die Highlights auf einen Blick:

- Ruhige und grüne Siedlungslage
- zur Donau nur wenige Schritte
- ca. 121 m<sup>2</sup> Wohnfläche im EG
- ca. 31 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Keller
- 3 Schlafzimmer im EG
- vor kurzem umfassend saniert

- neuwertige Küche inkl. E-Geräte ohne Ablöse
- möbliertes Badezimmer
- Schöner, großer Wintergarten
- Terrasse + Garten
- teilweise unterkellert
- Sauna
- extra Badezimmer und Küche im Kellerbereich
- Tiefgaragenstellplatz
- Heizung: Gastherme
- PV-Anlage + Speicher 11 kW
- Ideale Kombination aus Ruhe, Natur und guter Wohnqualität

Ein Zuhause für alle, die **ruhiges Wohnen im Grünen mit der besonderen Nähe zur Donau** verbinden möchten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <2.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap