Modern wohnen in Straßham – Doppelhaushälfte - privater Garten



Objektnummer: 7056/218

Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4072 Straßham
Baujahr:	2015
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	104,82 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 41,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	498.000,00 €
Betriebskosten:	77,57 €
Heizkosten:	50,00 €
USt.:	17,76 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl. Ing.(FH) MBA Martin Grün


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

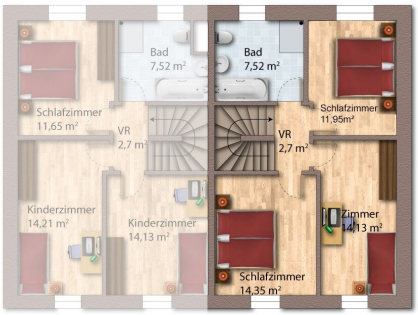

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at





Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss


Goldwörth
Hagenau
Ottensheim
Wilhering
Hoher Durnberg 549 m
Gründberg 374 m
St. Magdalena
Dornach
Harbach
Pöstlingberg
Pöstlingberg 539 m
VOEST Brücke
Lustenau
Urfahr
Katzenau
Puchenau
Kaplanhof
Hafenviert
Linz
Edramsberg
Kurnbergerwald
Freinberg
Innere Stadt
Indus
Franckviertel
Holzheim
Kurnberg 526 m
Alkoven
Froschberg
Bulgariplatz
Buchberg 366 m
Enzenwinkl
Leonding
Kreuzberg
Rufling
Keferfeld
Spallerhof
Bindermichl
Neue Welt
Thurnharting
Reith
Kirchberg
Thening
Pasching
Hart
Kleinmünchen
Neue Heimat
Doppl
Wegscheid
Auwiesen
1 km


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

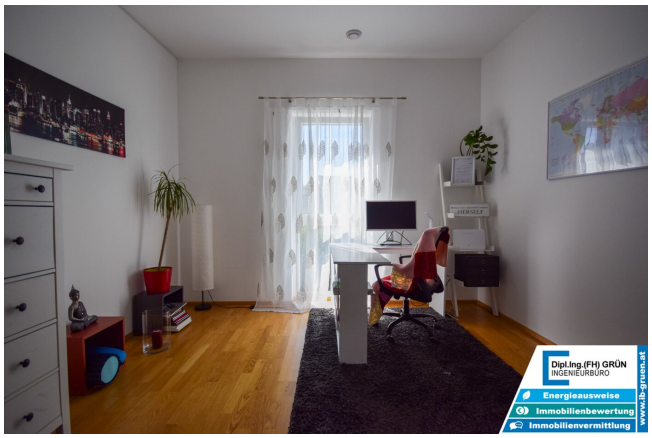

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

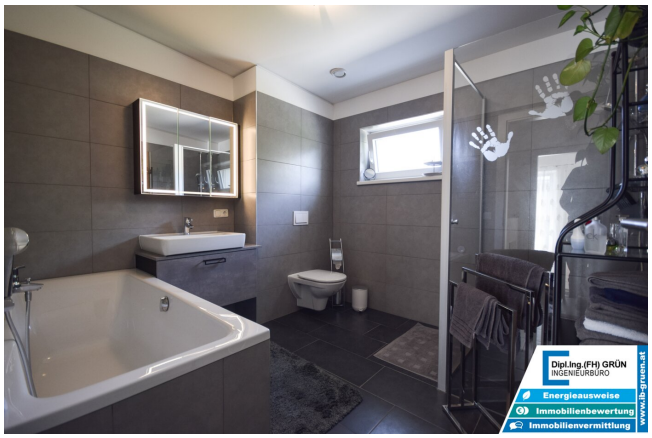

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

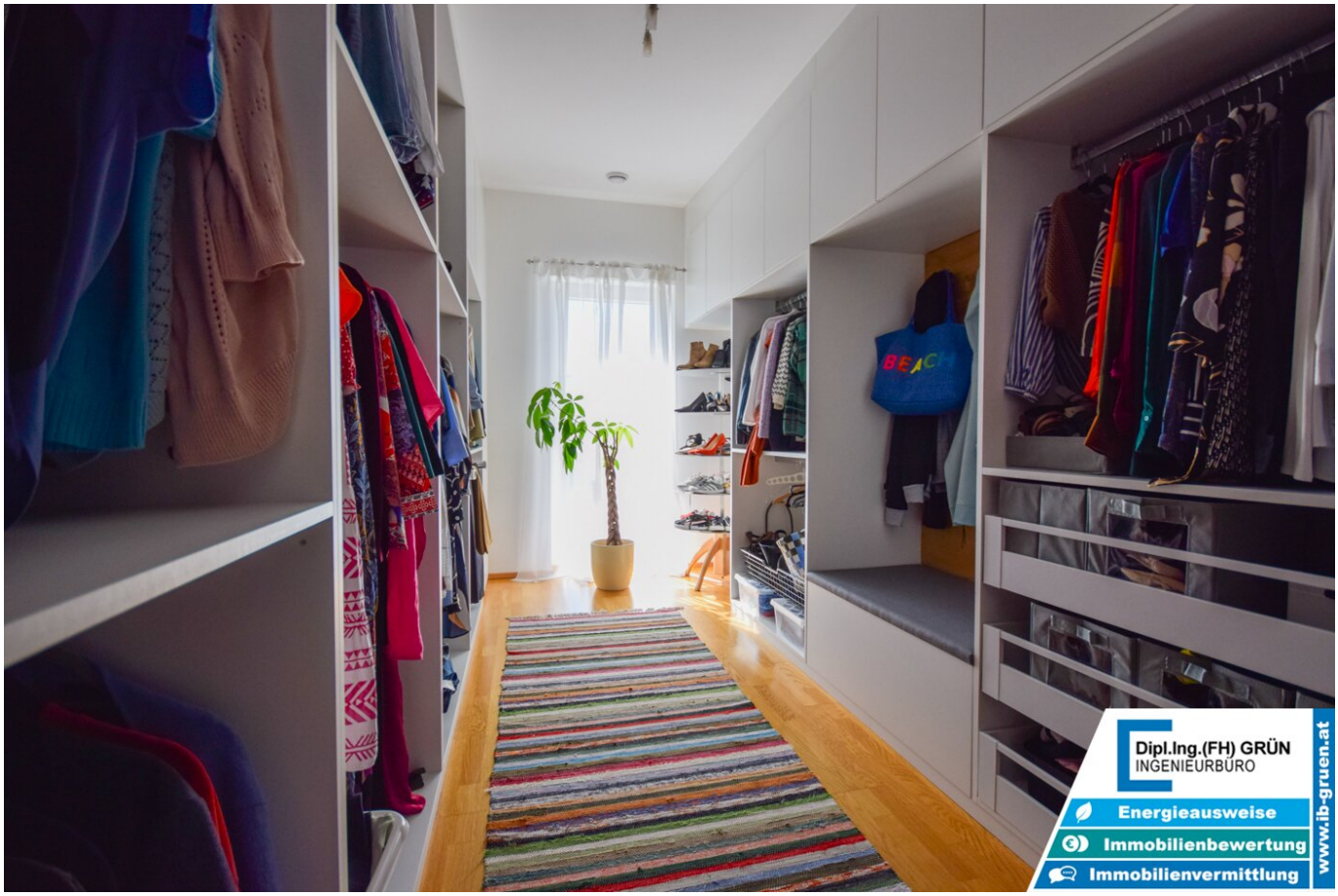

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

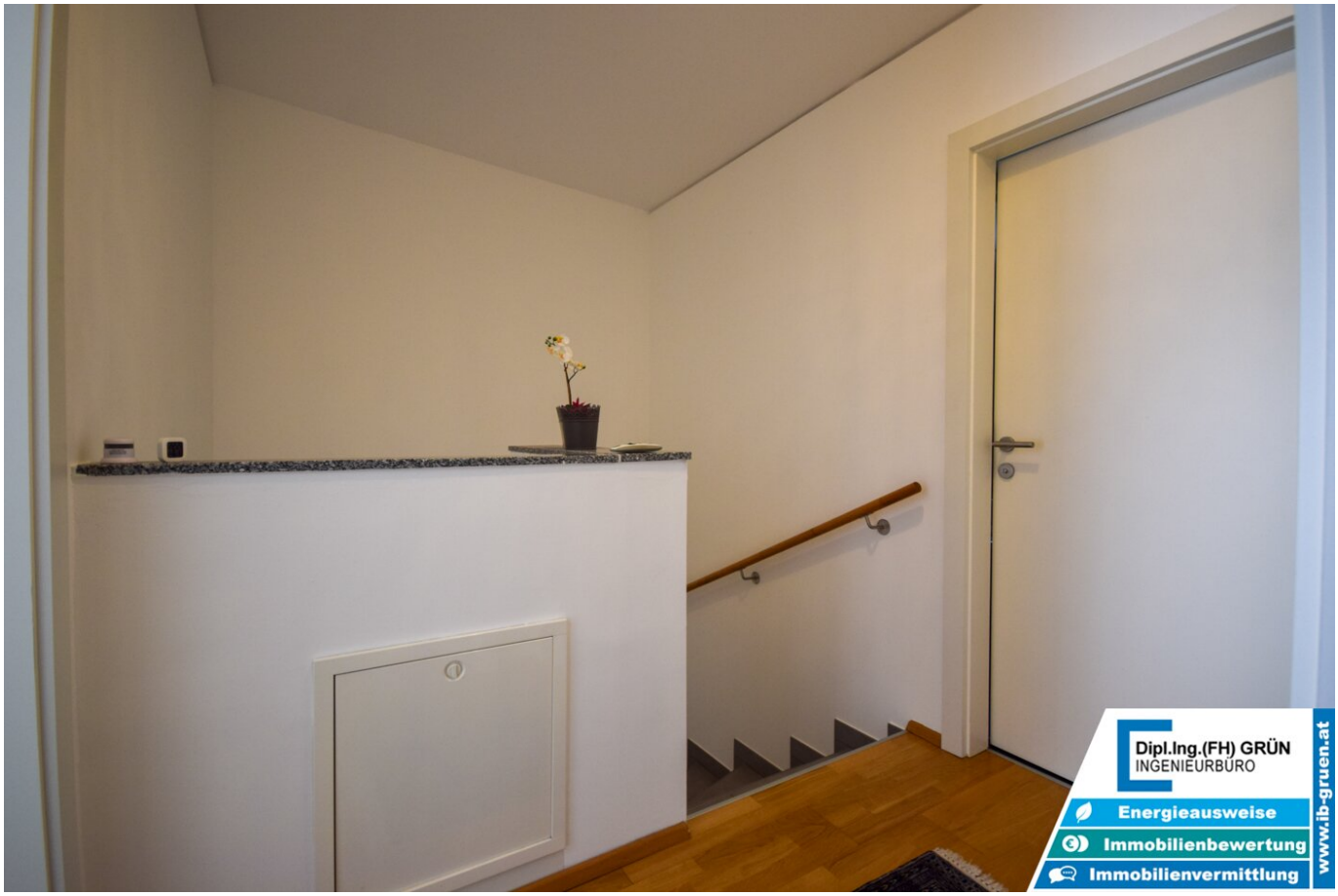

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

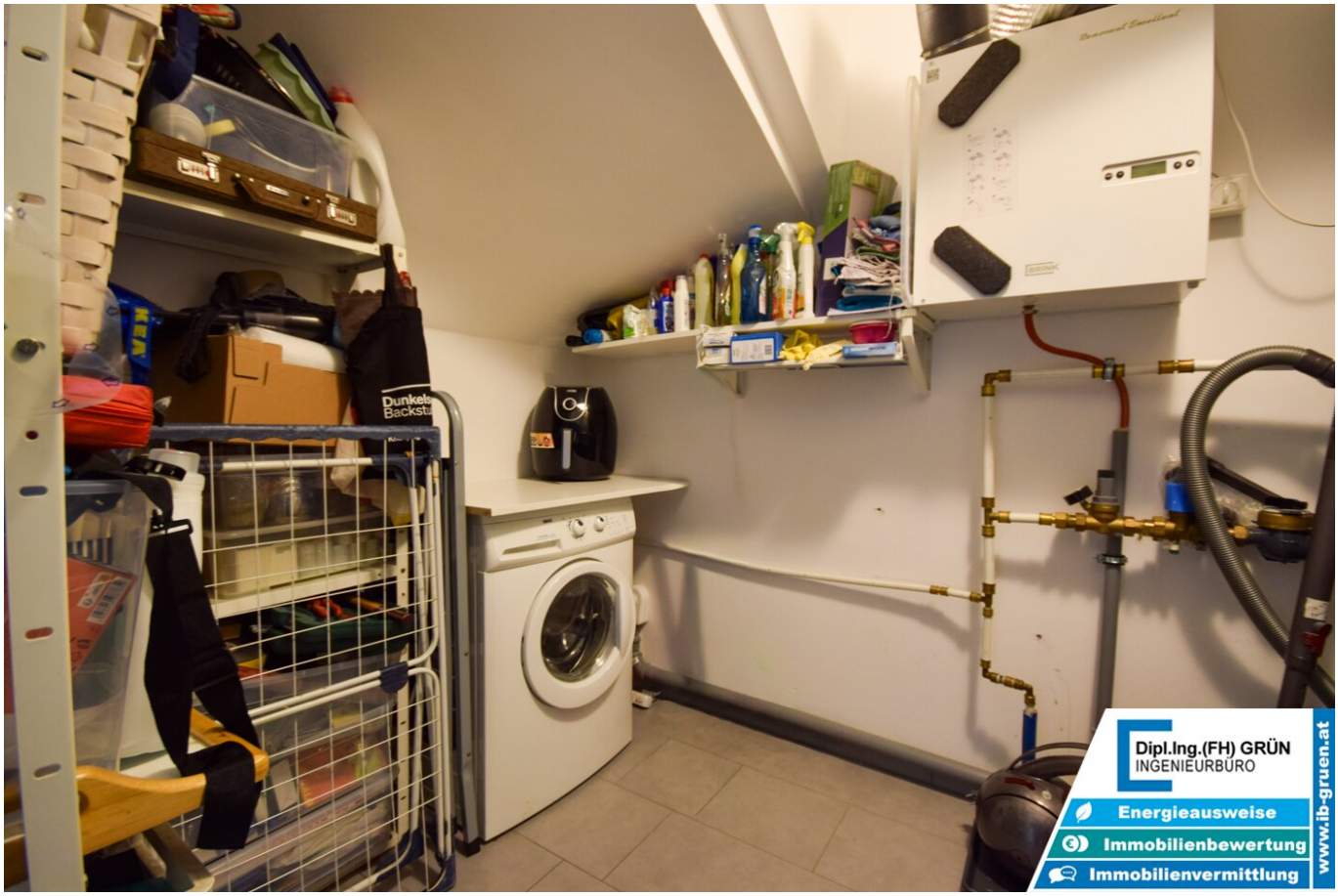

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

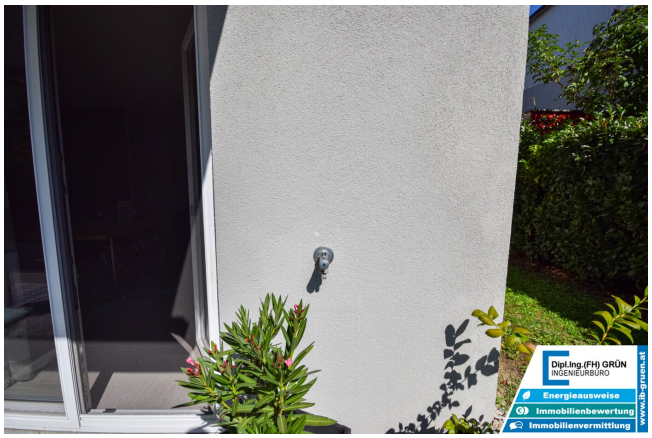

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

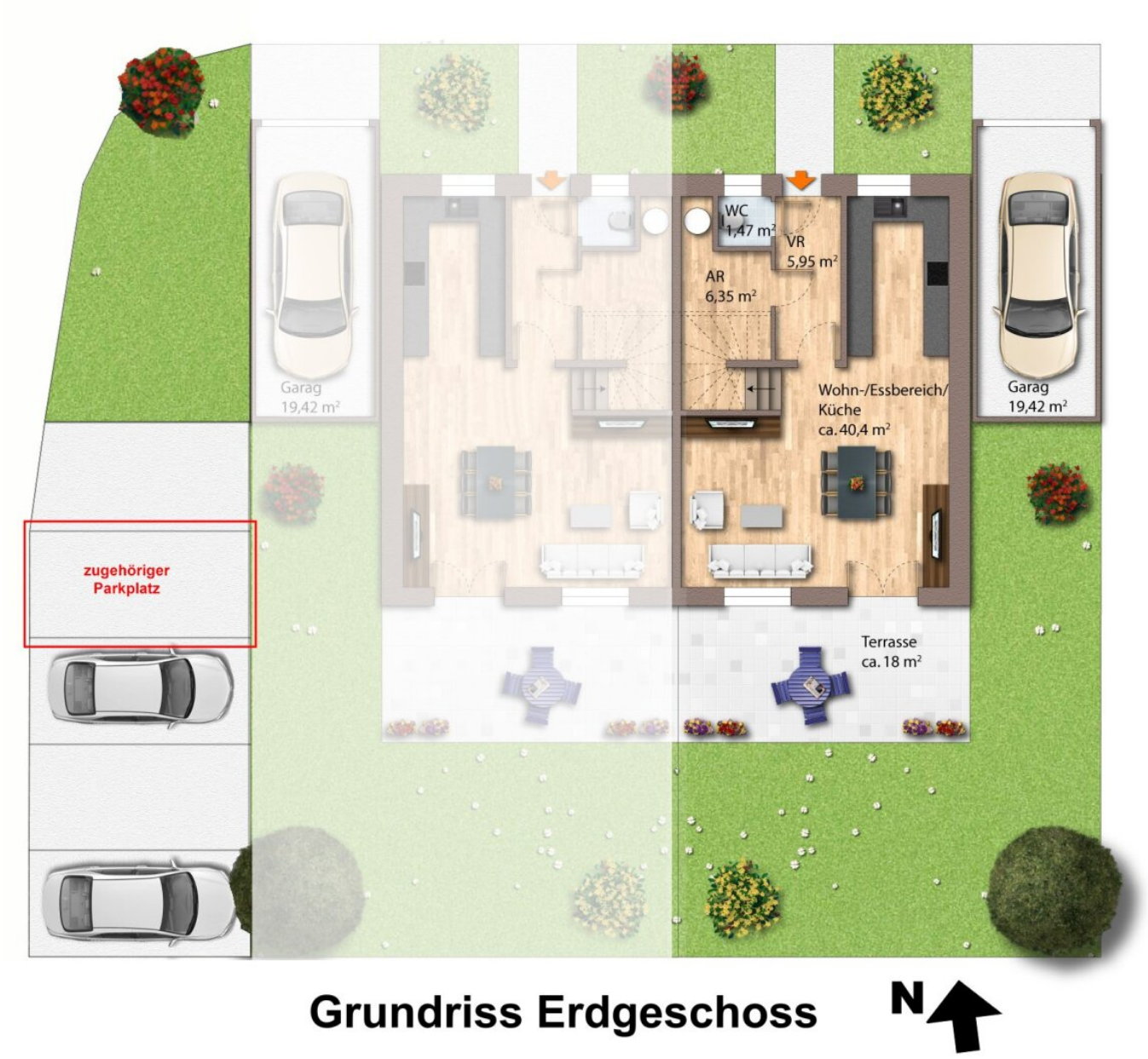

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

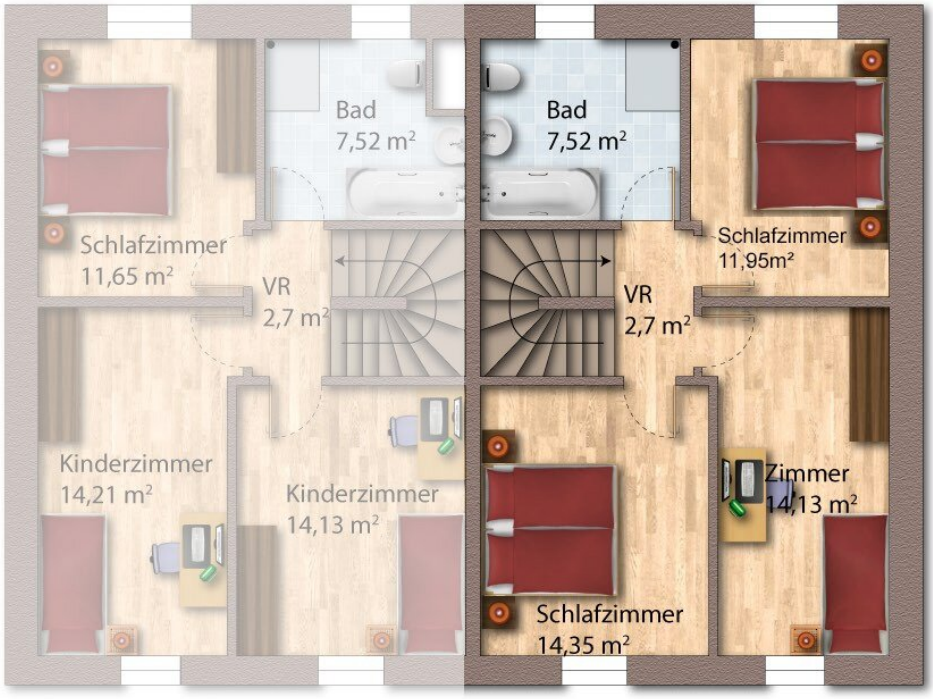

Ausfahrt freihalten!
Biotonne
Altpapier
Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

N


Goldwörth
Hagenau
Ottensheim
Wilhering
Hoher Durnberg 549 m
Gründberg 374 m
St. Magdalena
Dornach
Harbach
Pöstlingberg
Pöstlingberg 539 m
VOEST Brücke
Lustenau
Urfahr
Katzenau
Puchenau
Kaplanhof
Linz
Edramsberg
Kurnbergerwald
Freinberg
Innere Stadt
Franckviertel
Holzheim
Kurnberg 526 m
Alkoven
Froschberg
Buchberg 366 m
Bulgariplatz
Enzenwinkl
Leonding
Kreuzberg
Rufling
Keferfeld
Spallerhof
Bindermichl
Neue Welt
Thurnharting
Kirchberg
Reith
Thening
Pasching
Hart
Neue Heimat
Kleinmünchen
Doppl
Wegscheid
Auwiesen
1 km

Objektbeschreibung

Modern, hochwertig und sofort zum Wohlfühlen.

Diese gepflegte Doppelhaushälfte wurde im Jahr **2015 von der Lebensquell Bauträger GmbH errichtet** und befindet sich seit der Fertigstellung im Eigentum der jetzigen Verkäuferin. Das Haus wurde laufend sorgfältig gepflegt und mit mehreren hochwertigen Zusatzausstattungen ergänzt. Der Verkauf erfolgt ausschließlich aufgrund einer beruflichen bedingten Wohnortänderung.

Die Eigentümerin ist mit dem Haus und auch mit der Nachbarschaft ausgesprochen zufrieden – und genau diesen Eindruck vermittelt die Immobilie auch: ein ruhiges, gepflegtes Zuhause mit angenehmer Atmosphäre und durchdachtem Wohnkonzept.

Wohnen mit viel Komfort

Auf rund **104,82 m² Wohnfläche** stehen vier gut nutzbare Zimmer zur Verfügung. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche bildet den Mittelpunkt des Hauses und öffnet sich direkt zur südseitigen Terrasse und in den privaten Garten.

Die moderne **Einbauküche** ist hochwertig ausgeführt und fügt sich harmonisch in den offenen Wohnbereich ein. Ein Großteil der vorhandenen Einrichtung kann im Haus verbleiben und ermöglicht damit auf Wunsch einen besonders unkomplizierten Einzug.

Im gesamten Haus wurde hochwertiger **Parkettboden** verlegt. Für zusätzlichen Komfort sorgen **elektrische Jalousien im ganzen Haus** sowie eine **elektrische Markise** über der südseitigen Terrasse.

Privater Garten & sonnige Terrasse

Der Garten ist kompakt, grün und ausgesprochen privat gestaltet. Die südliche Ausrichtung schafft einen sonnigen und geschützten Außenbereich, der sich ideal zum Entspannen, Essen im Freien oder für Kinder eignet.

Die rund **18 m² große Terrasse** bietet dabei ausreichend Platz für einen großzügigen Sitz- und Essbereich.

Hochwertige Ausstattung

Im Obergeschoss befindet sich ein großzügiges, helles Badezimmer mit **Fenster, Dusche und Badewanne**. Im Erdgeschoss steht zusätzlich ein separates **Gäste-WC** zur Verfügung.

Beheizt wird das Haus über eine **Gas-Zentralheizung mit Fußbodenheizung**. Ergänzt wird das Haustechnikkonzept durch eine **kontrollierte Wohnraumlüftung**, die für ein angenehmes Raumklima sorgt. Die moderne Bauweise trägt gleichzeitig zu einem effizienten Betrieb und nach Angaben der Eigentümerin zu sehr niedrigen Heizkosten bei.

Garage & Parkmöglichkeiten

Zur Immobilie gehört eine **großzügige Garage mit rund 19,42 m²** sowie ein zusätzlicher **privater Stellplatz**. Darüber hinaus bestehen auch direkt in der Straße vor dem Haus unkomplizierte Parkmöglichkeiten für Besucher oder weitere Fahrzeuge.

Ein Zuhause, das einfach passt

Diese Doppelhaushälfte vereint **ruhige Siedlungslage, moderne Ausstattung, privaten Garten und sehr gute Erreichbarkeit** auf besonders angenehme Weise.

Wer ein gepflegtes, hochwertig ausgestattetes Zuhause sucht, das ohne größere Investitionen bezogen werden kann und gleichzeitig Nähe zu Pasching, Leonding und Linz bietet, findet hier ein außergewöhnlich stimmiges Gesamtpaket.

Rufen Sie uns gerne für eine unverbindliche Besichtigung an – wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie persönlich zu zeigen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.500m
Kindergarten <500m
Universität <9.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige
Bank <2.500m

Geldautomat <500m
Post <3.000m
Polizei <6.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <8.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <9.500m
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap