

## 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 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 2                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Stellplätze:                  | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 41,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,62                          |
| Kaufpreis:                    | 498.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 77,57 €                          |
| Heizkosten:                   | 50,00 €                          |
| USt.:                         | 17,76 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

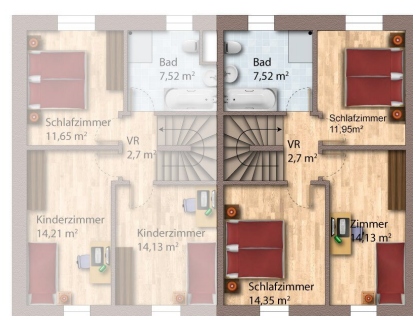
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

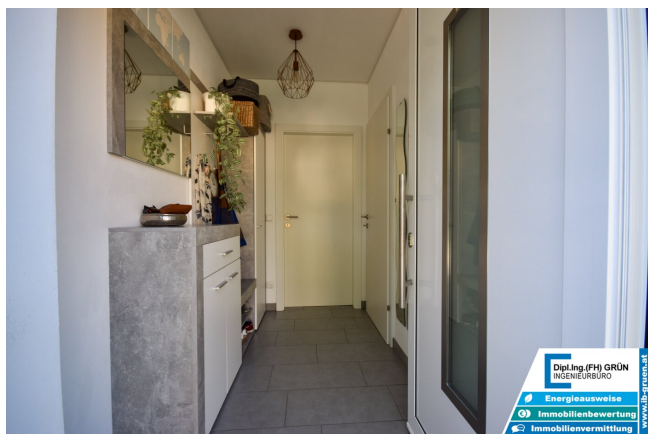
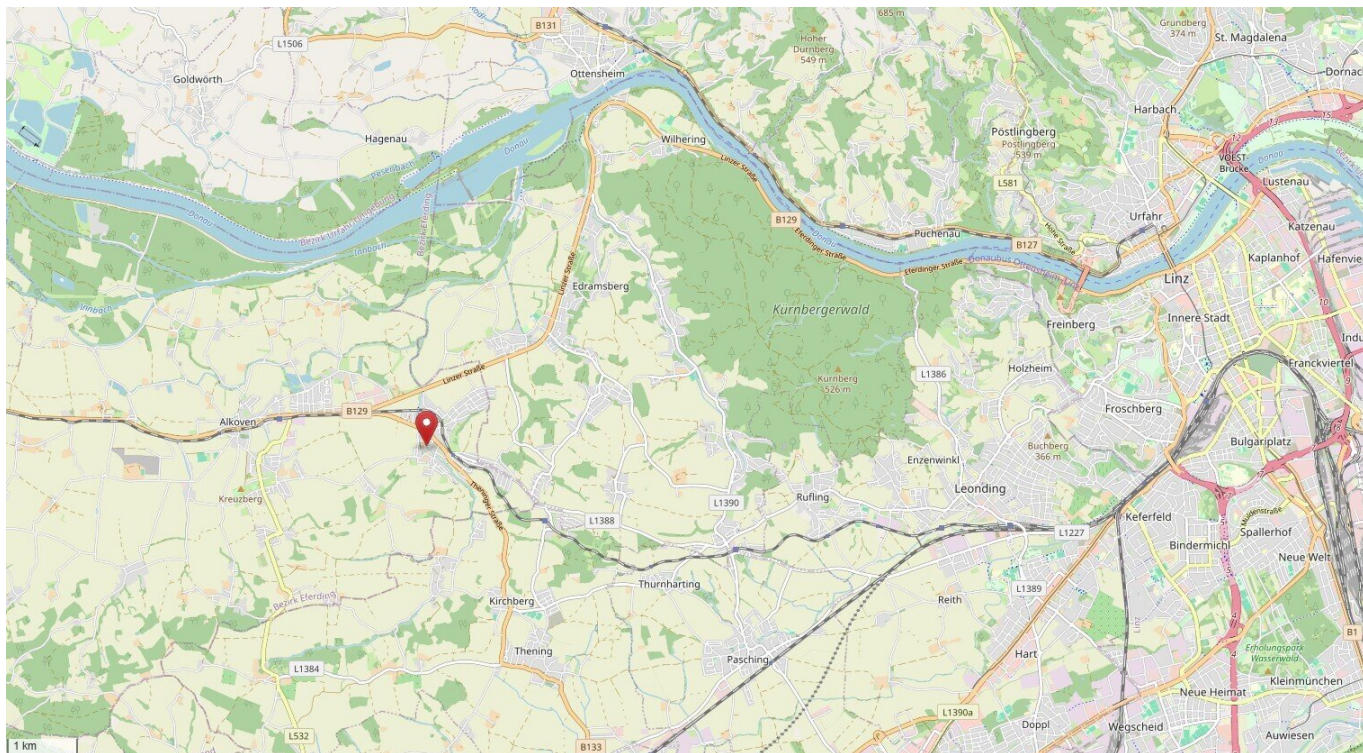
## Ihr Ansprechpartner

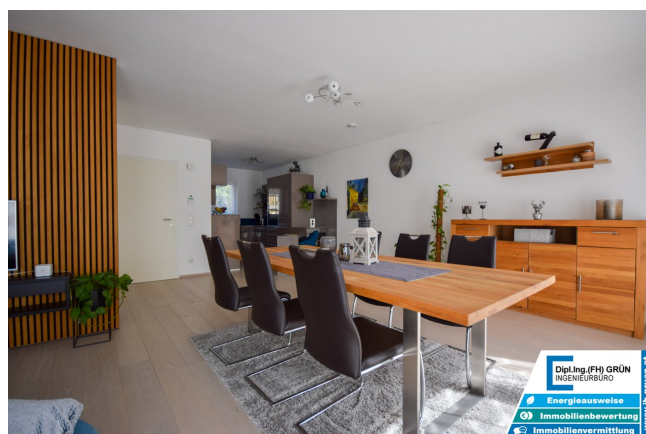
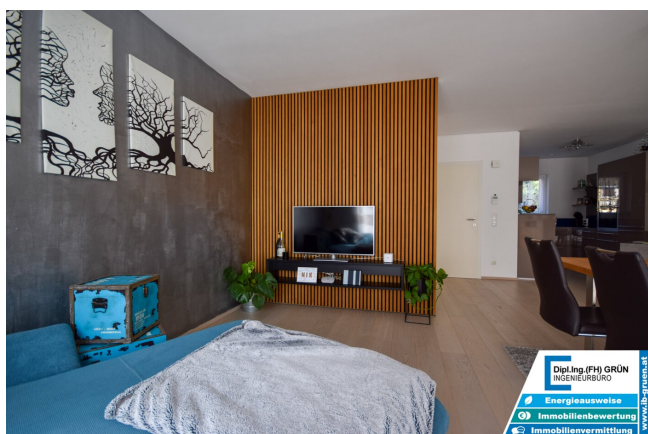
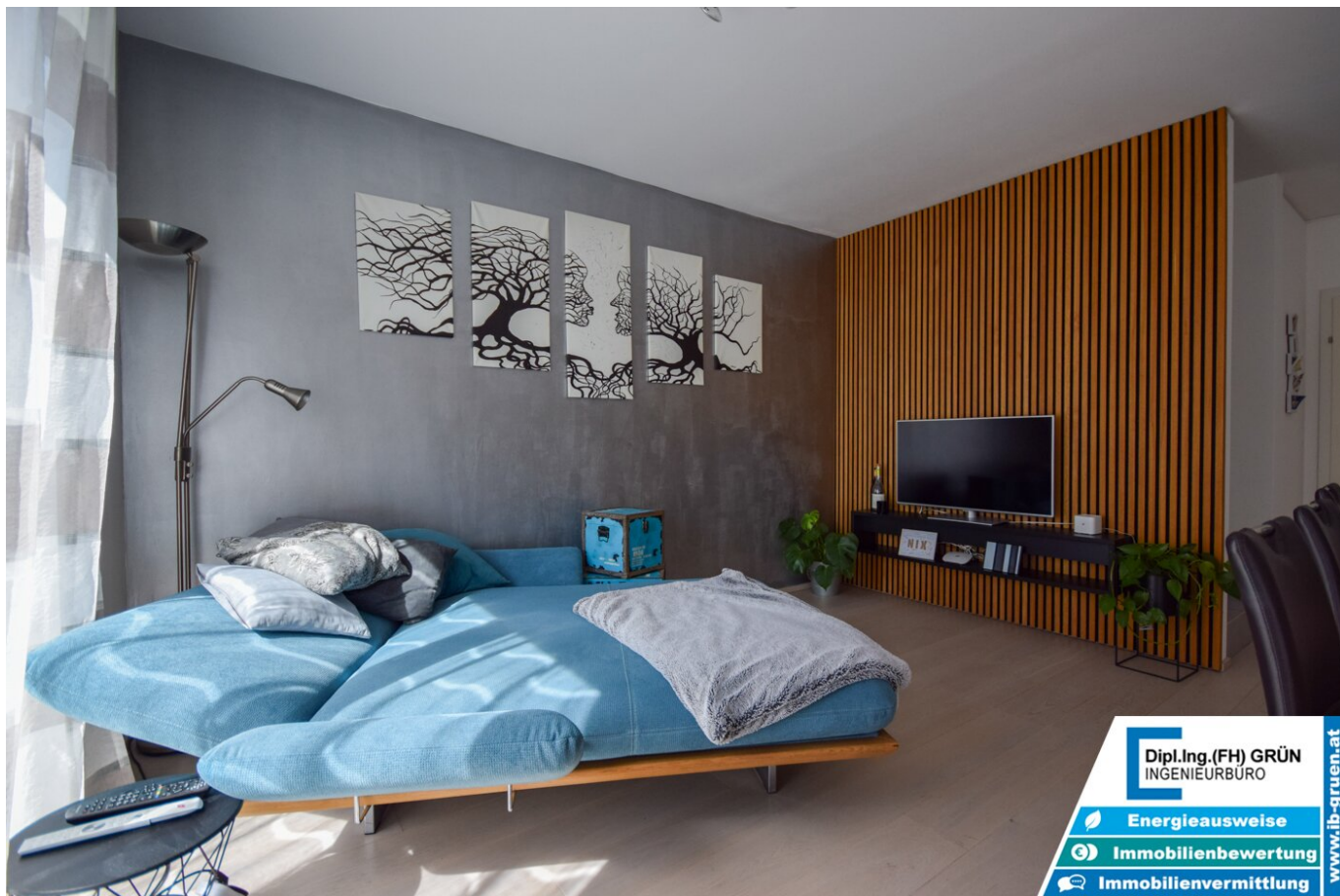


Dipl. Ing.(FH) MBA Martin Grün











**Dipl.Ing.(FH) GRÜN**  
INGENIEURBÜRO

**Energieausweise**

**Immobilienbewertung**

**Immobilienvermittlung**

[www.ib-gruen.at](http://www.ib-gruen.at)



**Dipl.Ing.(FH) GRÜN**  
INGENIEURBÜRO

**Energieausweise**

**Immobilienbewertung**

**Immobilienvermittlung**

[www.ib-gruen.at](http://www.ib-gruen.at)



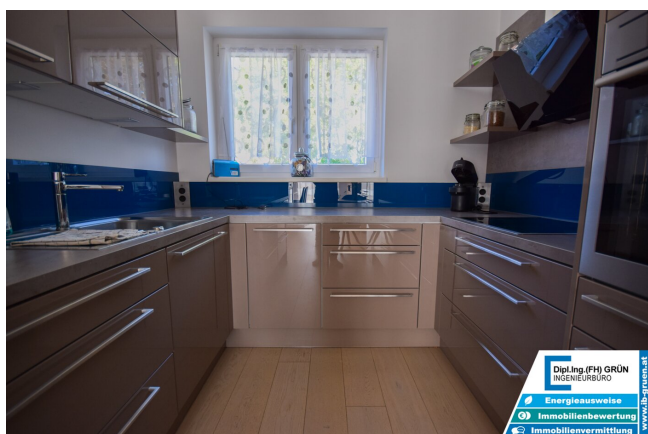
**Dipl.Ing.(FH) GRÜN**  
INGENIEURBÜRO

**Energieausweise**

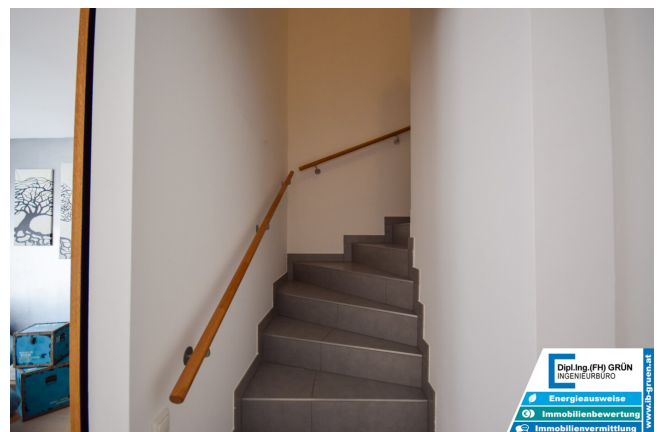
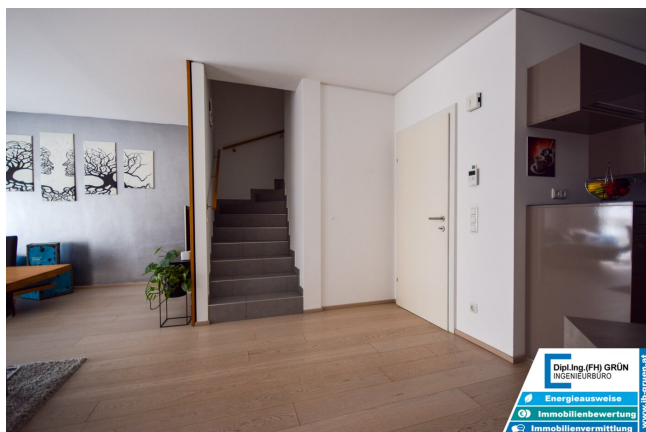
**Immobilienbewertung**

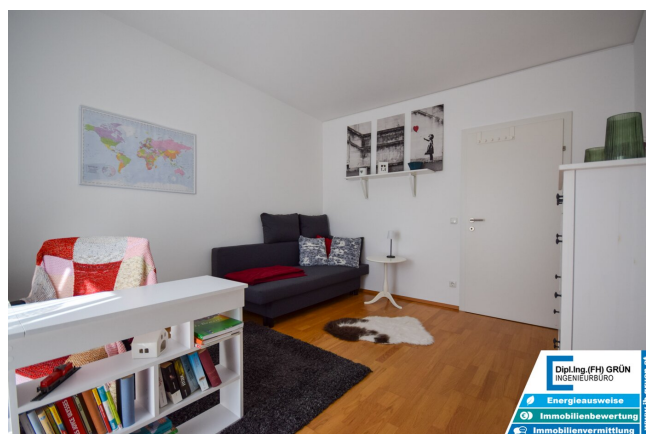
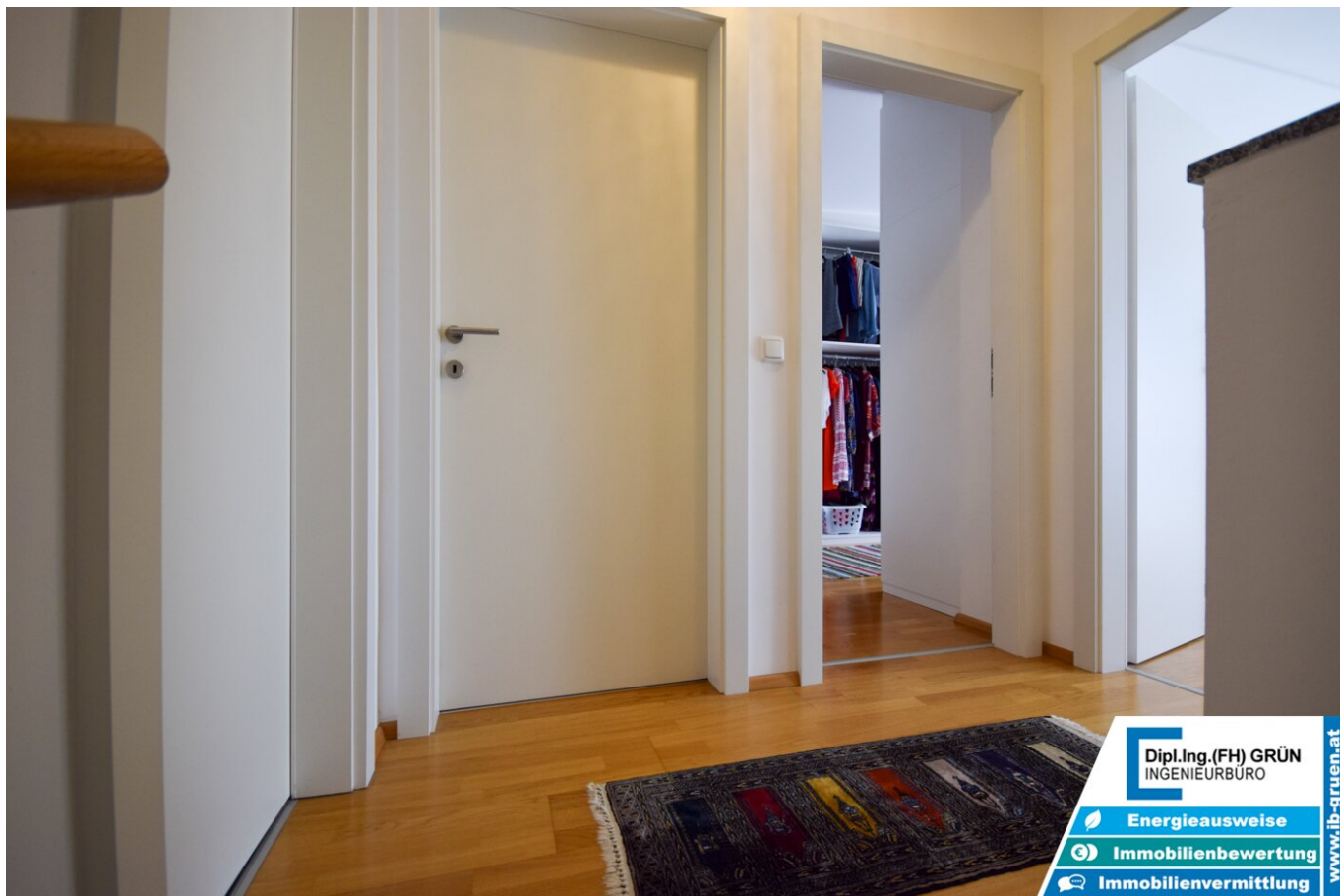
**Immobilienvermittlung**

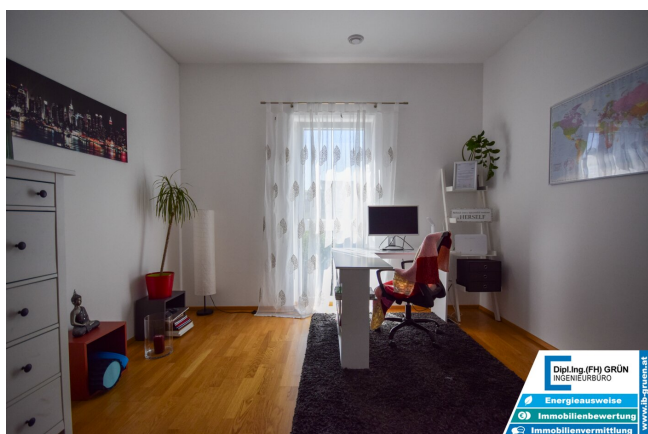
[www.ib-gruen.at](http://www.ib-gruen.at)







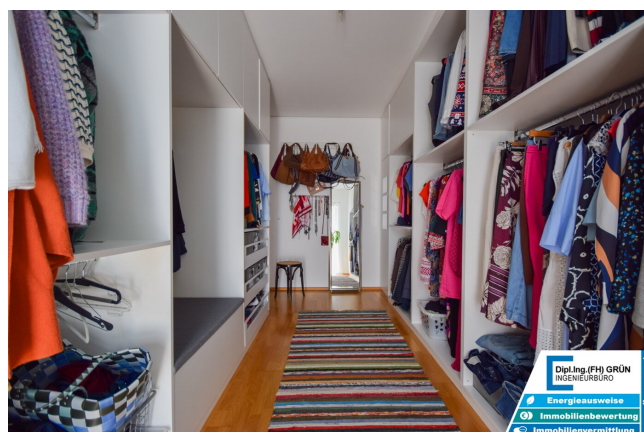
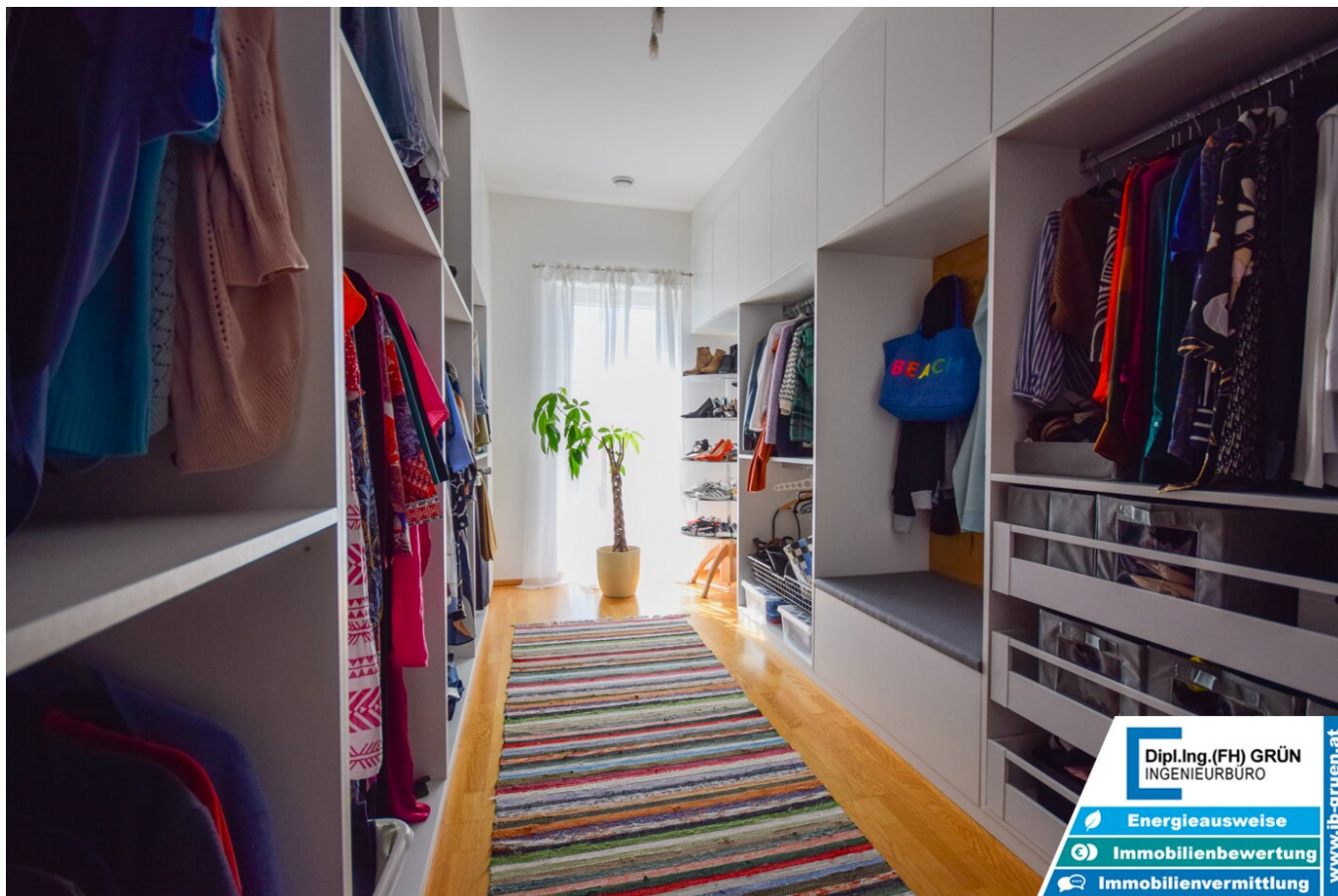


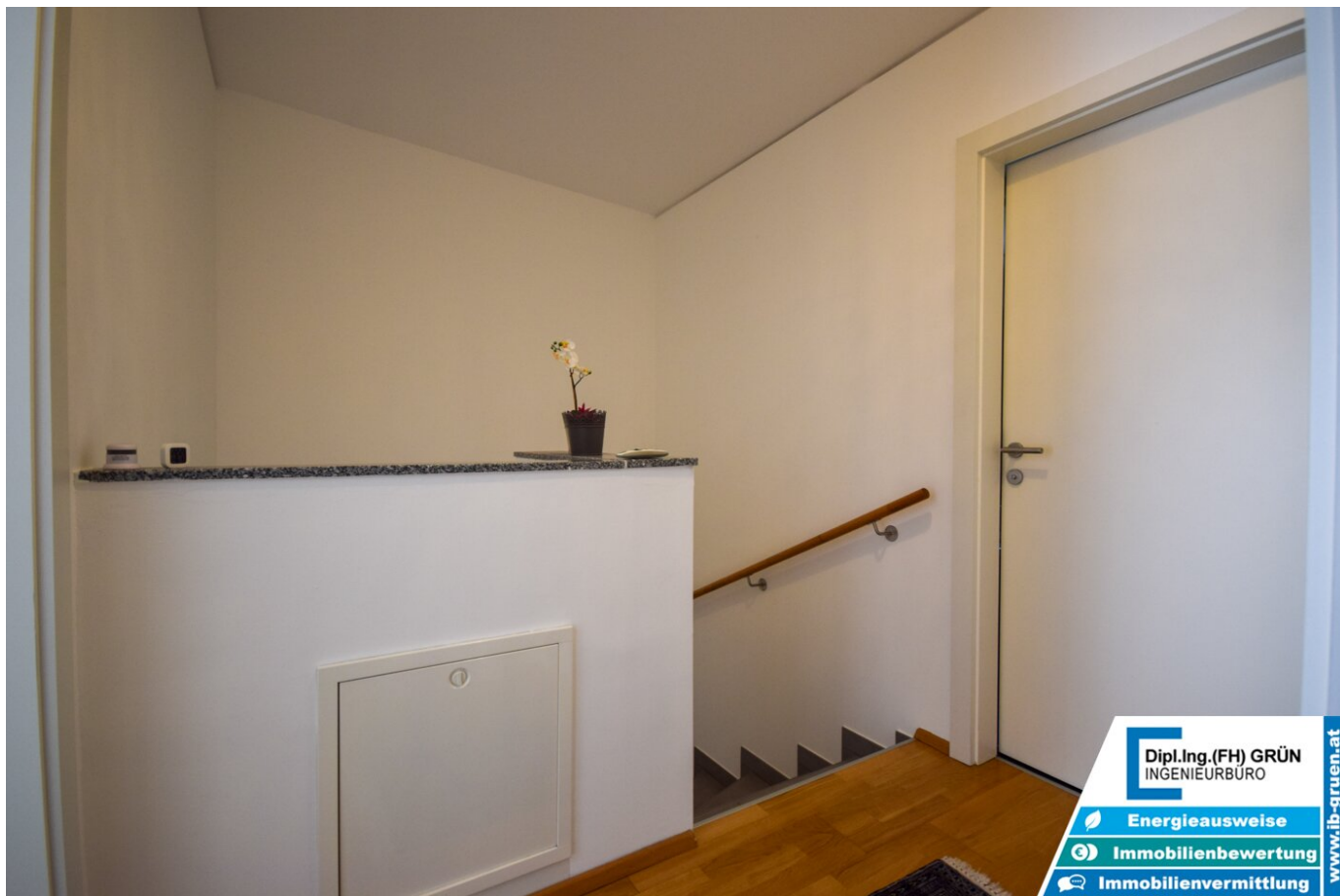








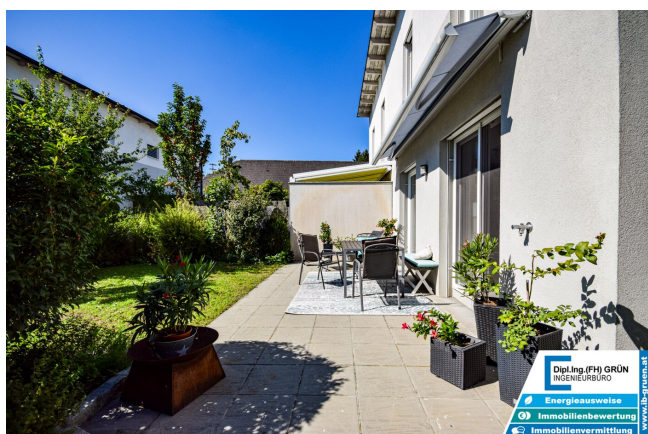


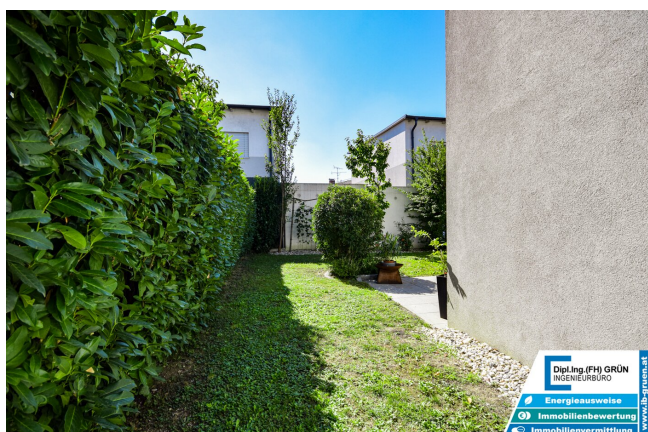


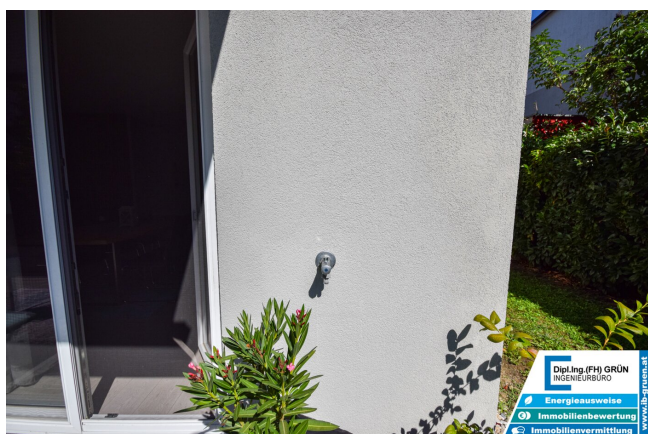


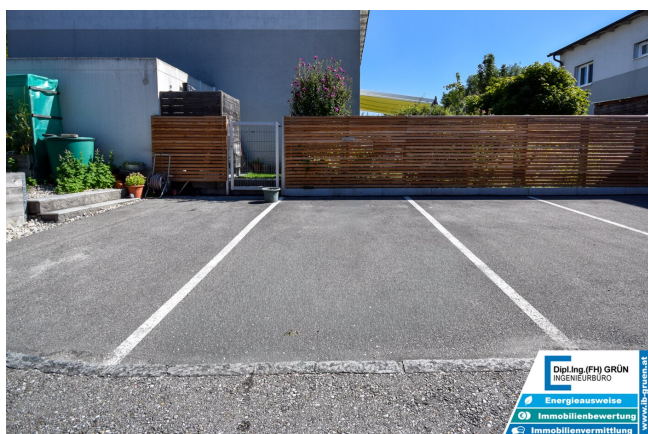








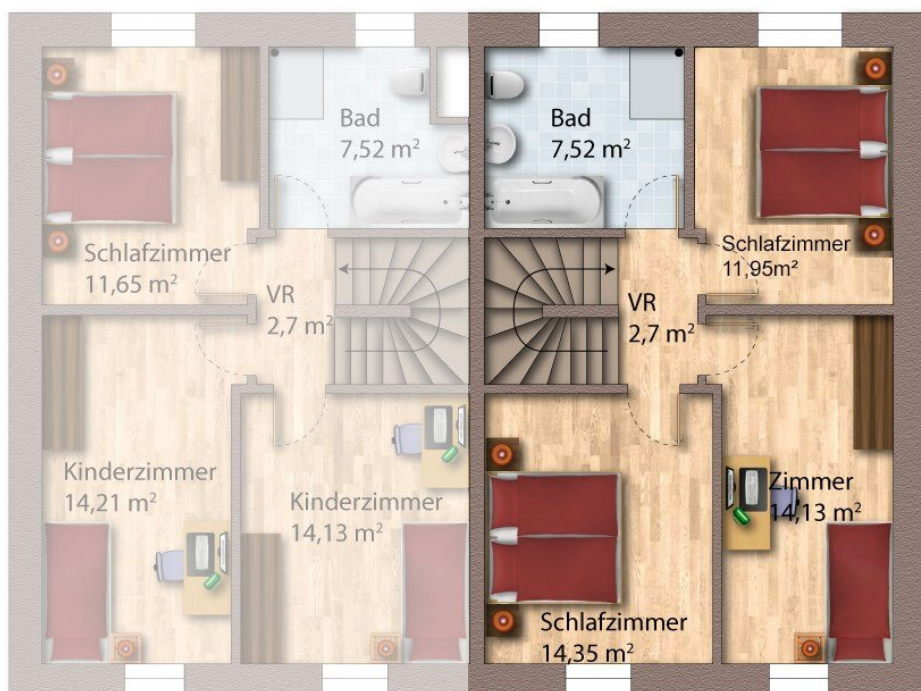






**Grundriss Erdgeschoss**





**Grundriss Obergeschoss**





## 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