Wohnen mit Weitblick nahe Linz – Schwimmteich, PV & Wärmepumpe



Objektnummer: 7056/219

Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4202 Eben
Baujahr:	1979
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	142,66 m²
Lagerfläche:	6,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	110,88 m²
Heizwärmebedarf:	D 138,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,95
Kaufpreis:	648.000,00 €
Betriebskosten:	115,00 €
Heizkosten:	210,00 €
USt.:	42,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner




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


Grundriss Erdgeschoss



N

Grundriss Untergeschoss 0 1 2 3 4 5






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


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


Entspanne
Genießen
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

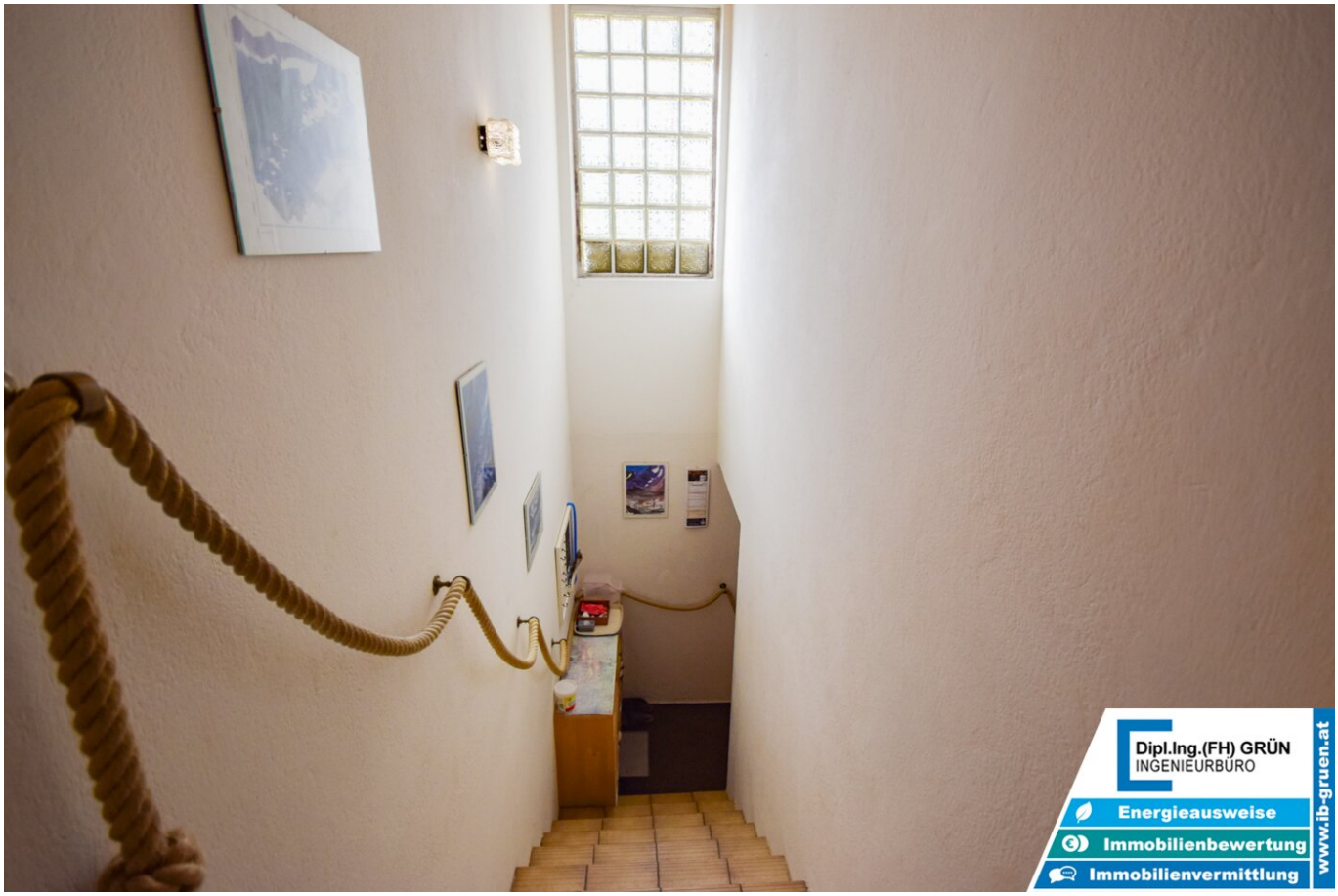

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


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


Vaillant
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



N

Grundriss Erdgeschoss

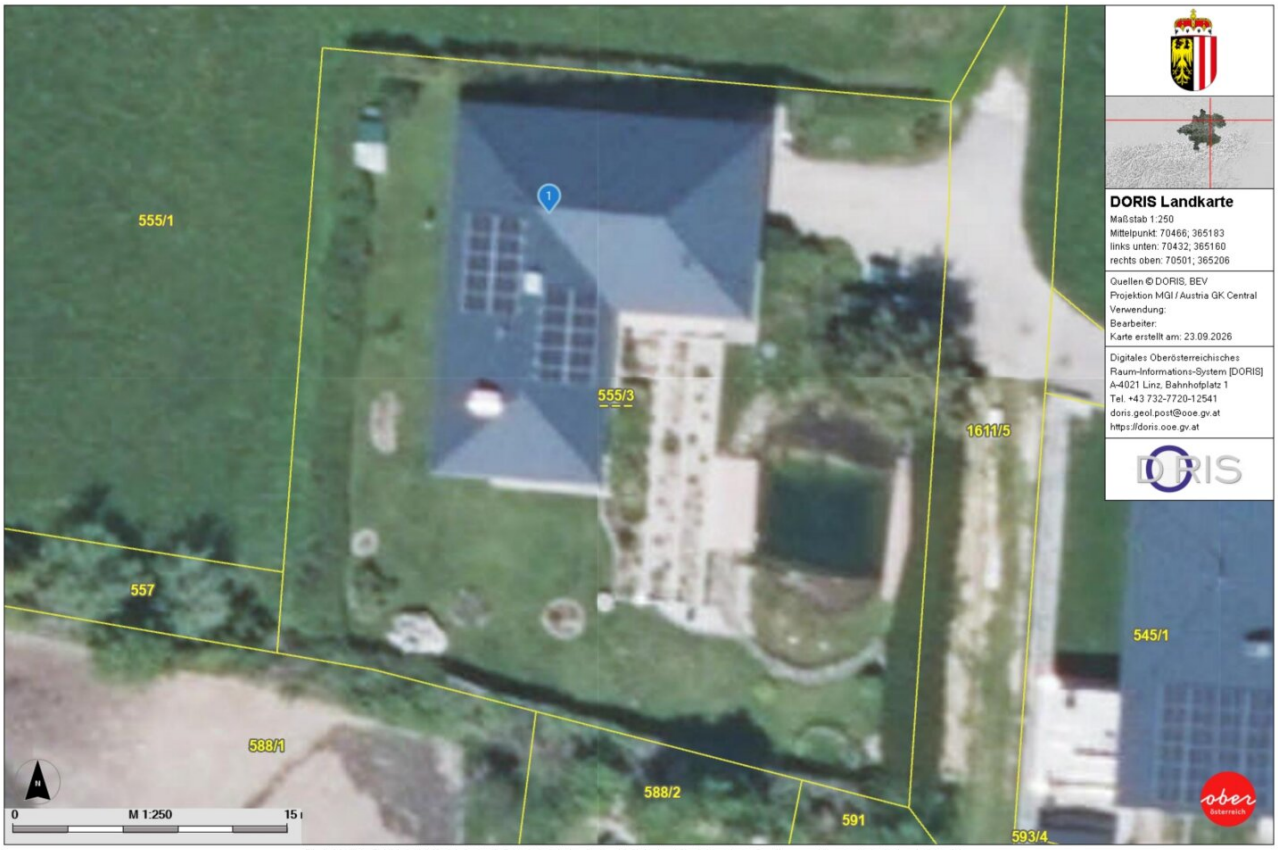
0 1 2 3 4 5



N

Grundriss Untergeschoss

0 1 2 3 4 5



Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder für Fehlerfreiheit der Landkarte schließt das Land Oberösterreich eine Gewähr aus und übernimmt keine Haftung jeglicher Art.
Des Weiteren ist die Haftung für Folgeschäden, die aus der unsachgemäßen und falschen Interpretation der Inhalte resultieren, ausgeschlossen.

Objektbeschreibung

Viel Platz. Ein eigener Schwimmteich. Und moderne Haustechnik für niedrige laufende Kosten.

Dieses großzügige Einfamilienhaus in Eben bei Kirchschlag verbindet entspanntes Wohnen im Grünen mit viel Platz für die ganze Familie und bemerkenswert niedrigen laufenden Kosten.

In den vergangenen Jahren wurde umfassend in das Gebäude und die Außenanlagen investiert. Besonders die Kombination aus **Luftwärmepumpe und Photovoltaikanlage mit Speicher**, der weitläufige Garten und der eigene Schwimmteich machen diese Immobilie zu einem außergewöhnlichen Zuhause.

Das im Jahr 1979 errichtete Haus bietet rund **143 m² Wohnfläche auf einer Ebene**. Hinzu kommen ein großzügiges Untergeschoss mit rund 111 m² sowie ein Grundstück mit insgesamt rund 1.238 m².

Großzügiges Wohnen auf einer Ebene

Der Mittelpunkt des Hauses ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit offenem Raumgefühl und direktem Zugang zur Terrasse. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eröffnen einen wunderbaren Blick in den Garten und die umliegende Landschaft.

Ein gemütlicher **Kaminofen** ergänzt den Wohnbereich und schafft besonders in der kühleren Jahreszeit eine behagliche Atmosphäre. Die moderne Einbauküche mit Kochinsel bietet viel Platz für gemeinsames Kochen und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein.

Neben dem großzügigen Wohn- und Essbereich stehen weitere Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen.

Ein geräumiges Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Bidet und Doppelwaschtisch sowie zusätzliche Sanitärräume vervollständigen das Raumangebot.

Umfangreich saniert und laufend modernisiert

Ein besonderer Vorteil dieser Immobilie sind die zahlreichen Investitionen, die in den vergangenen Jahren bereits getätigt wurden.

Die wichtigsten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen laut bisherigem Exposé:

- **2024:** Erneuerung der gesamten Heizungsanlage und Umstellung auf eine moderne

Luftwärmepumpe.

- **2021:** Erneuerung der Dacheindeckung.
- **2018:** Umfangreiche Neugestaltung der Gartenanlage.
- **2014:** Modernisierung des Badezimmers mit neuem Doppelwaschtisch und Spiegelschrank.
- **2012:** Einbau einer Glas-Schiebetüre zur Terrasse.
- **2009:** Einbau neuer Kunststofffenster mit Dreifachverglasung.
- **1993:** Errichtung des großzügigen Schwimmteichs.

Diese Maßnahmen bilden eine bereits in wesentlichen Bereichen modernisierte Basis. Insbesondere die Investitionen in Heizung, Dach, Fenster und Außenanlagen sind für zukünftige Eigentümer von großer Bedeutung.

Niedrige laufende Kosten dank Wärmepumpe und Photovoltaik

Ein besonderes Verkaufsargument ist das moderne Energiekonzept.

Die im Jahr 2024 erneuerte Heizungsanlage mit **Luftwärmepumpe** wird durch eine **Photovoltaikanlage** ergänzt. Diese Kombination ermöglicht es, einen Teil des benötigten Stroms selbst zu erzeugen und die laufenden Energiekosten entsprechend zu reduzieren.

Laut Eigentümer betragen die monatlichen Betriebskosten nur rund **75 € und die Heizkosten rund 50 €**.

Damit präsentiert sich das Haus trotz seiner großzügigen Wohn- und Grundstücksfläche mit ausgesprochen niedrigen laufenden Kosten. Der tatsächliche Energieverbrauch hängt selbstverständlich vom individuellen Nutzungsverhalten ab.

Ein Garten wie ein privates Urlaubsparadies

Das Herzstück des Außenbereichs ist der großzügige, naturnah angelegte **Schwimmteich mit Liegeflächen**.

Eingebettet in die liebevoll gestaltete Gartenanlage entsteht hier ein ganz besonderer Rückzugsort – ideal, um an warmen Sommertagen zu schwimmen, auf der Terrasse zu entspannen oder einfach die Ruhe und die Aussicht zu genießen.

Die weitläufige Gartenfläche bietet viel Platz für Kinder, Haustiere, Gartenliebhaber oder gemütliche Stunden mit Familie und Freunden.

Direkt am Haus befindet sich außerdem eine rund **30 m² große, überdachte Terrasse**, die auch bei wechselhaftem Wetter einen geschützten Aufenthaltsbereich im Freien bietet.

Viel Platz auch im Untergeschoss

Auch das großzügige Untergeschoss bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

Neben der Garage stehen weitere Räume zur Verfügung, die sich beispielsweise als Werkstatt, Hobbyraum, Lager, Fitnessbereich oder Büro nutzen lassen.

Bereits vorhanden sind unter anderem eine **Sauna, ein Weinkeller** sowie zusätzliche Sanitär- und Nebenräume.

Für Fahrzeuge stehen zwei Garagen sowie eine große Einfahrt mit zusätzlicher Stellplatzmöglichkeit zur Verfügung.

Ein Zuhause mit besonderen Qualitäten

Hier erhalten Sie ein großzügiges Einfamilienhaus, in das über die Jahre erheblich investiert wurde. Die moderne Heiztechnik, die Photovoltaikanlage, die umfangreichen Sanierungen und der außergewöhnliche Garten mit eigenem Schwimmteich schaffen eine Kombination, die man nicht alle Tage findet.

Wer die Ruhe des Mühlviertels liebt, gerne viel Platz hat und dennoch die Nähe zu Linz schätzt, findet hier ein Zuhause mit außergewöhnlich hoher Lebensqualität.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <7.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <10.000m
Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap