

**Lieblingsplatz gesucht? Gefunden.**



**Objektnummer: 1271658**

**Eine Immobilie von K3 Immobilien Austria GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                         |
|-------------------------------|-------------------------|
| Art:                          | Haus - Doppelhaushälfte |
| Land:                         | Österreich              |
| PLZ/Ort:                      | 5122 Hochburg-Ach       |
| Baujahr:                      | 2024                    |
| Zustand:                      | Neuwertig               |
| Alter:                        | Neubau                  |
| Wohnfläche:                   | 147,26 m²               |
| Zimmer:                       | 5                       |
| Bäder:                        | 2                       |
| WC:                           | 3                       |
| Balkone:                      | 1                       |
| Terrassen:                    | 1                       |
| Stellplätze:                  | 2                       |
| Heizwärmebedarf:              | B 38,00 kWh / m² * a    |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,64                 |
| Kaufpreis:                    | 589.000,00 €            |
| Betriebskosten:               | 363,07 €                |

## Ihr Ansprechpartner

**Nina Krämer**

K3 Immobilien Austria GmbH  
Josef-Schwer-Gasse 9  
5020 Salzburg

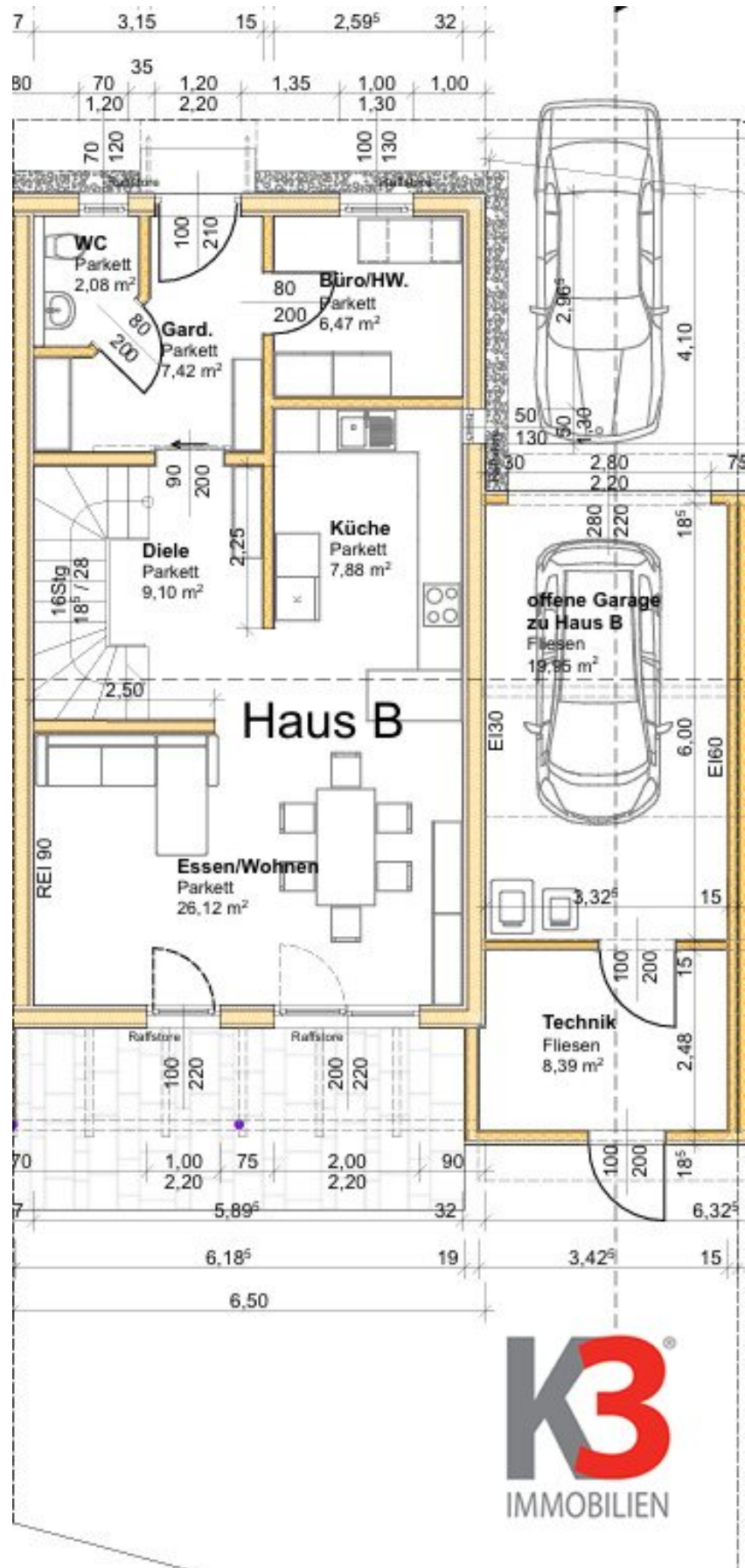
T +43 664 41 171 51  
H +43 664 41 171 51

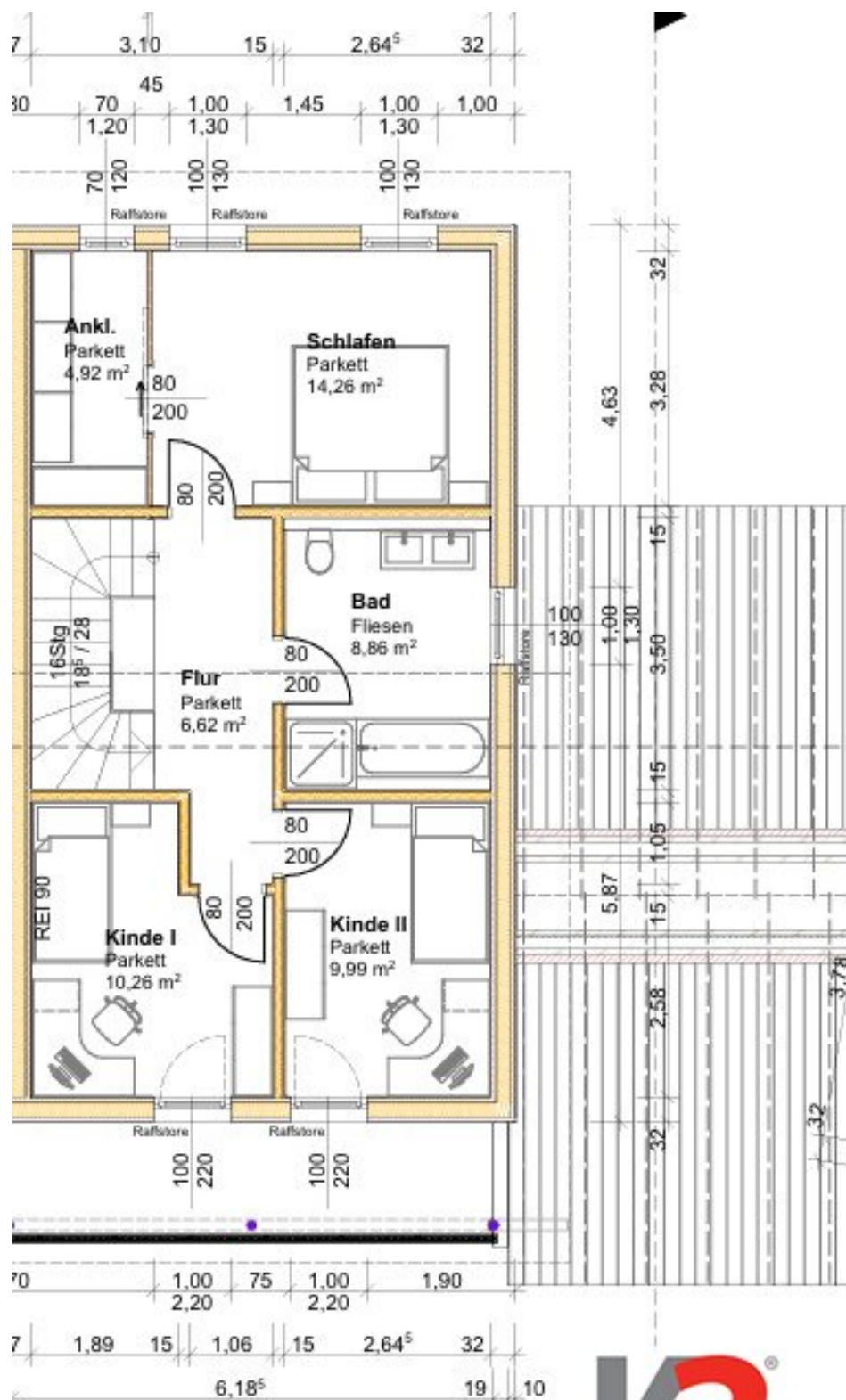
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

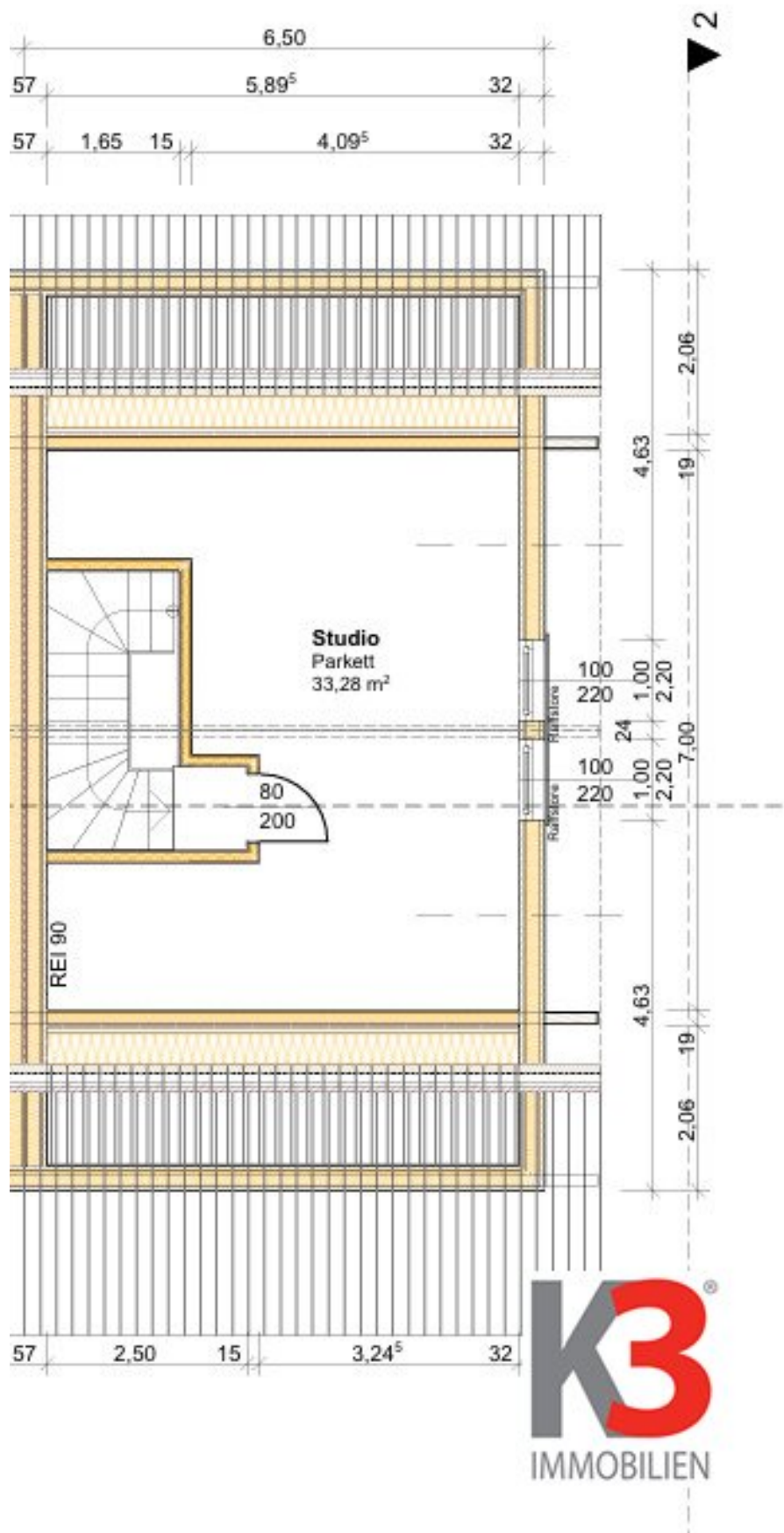












## Objektbeschreibung

Diese moderne und gepflegte Doppelhaushälfte überzeugt mit **viel Platz, einer durchdachten Raumaufteilung und einer hellen, freundlichen Wohnatmosphäre**. In einer ruhigen und sonnigen Siedlungslage gelegen, bietet sie ideale Voraussetzungen für Familien und alle, die großzügiges Wohnen mit modernem Komfort verbinden möchten.

Auf **fünf Zimmern** verteilt sich ausreichend Platz für die ganze Familie. Der großzügige, **ausgebaute Dachboden** schafft zusätzlichen Raum und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Homeoffice, Hobbyraum, Gästezimmer oder persönlicher Rückzugsort. Damit eignet sich die Immobilie besonders auch für Menschen, die Beruf und Wohnen flexibel miteinander verbinden möchten.

Der helle Wohnbereich bildet einen gemütlichen Mittelpunkt des Hauses und bietet direkten Zugang zur **Terrasse und zum eigenen Garten**. Hier lässt sich die sonnige Lage wunderbar genießen – ob beim gemeinsamen Frühstück, beim Spielen mit den Kindern oder bei entspannten Abenden mit Familie und Freunden.

Ein **Balkon** ergänzt den Außenbereich und bietet einen weiteren schönen Platz zum Durchatmen und Genießen.

Auch technisch präsentiert sich die Immobilie auf einem **modernen und zeitgemäßen Stand**. Hochwertige und moderne Materialien, eine zeitgemäße Elektroinstallation sowie eine moderne Heiztechnik sorgen für Komfort und ein angenehmes Wohngefühl.

Eine **Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz** bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge und runden das praktische Gesamtangebot ab.

- Elektrische Rollläden im gesamten Haus
- Integrierte Spots und moderne Wandbeleuchtung
- Garage mit direktem Zugang zum Garten
- Praktischer Abstellraum
- Photovoltaikanlage

- Luftwärmepumpe
- 1 Garage
- 1 Stellplatz
- Großer, ausgebauter Dachboden
- Balkon und Terrasse mit Garten
- Moderne und hochwertige Ausstattung

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
 Apotheke <3.000m  
 Klinik <4.000m  
 Krankenhaus <4.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
 Kindergarten <3.000m  
 Höhere Schule <2.500m  
 Universität <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
 Bäckerei <3.000m

**Sonstige**

Bank <3.000m

Geldautomat <3.500m

Polizei <3.000m

Post <9.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap