K3 - 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 €
Provisionsangabe:	

21.204,00 € inkl. 20% USt.

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.







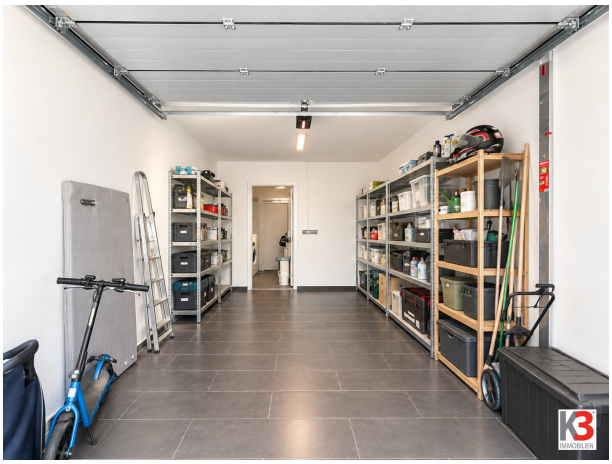


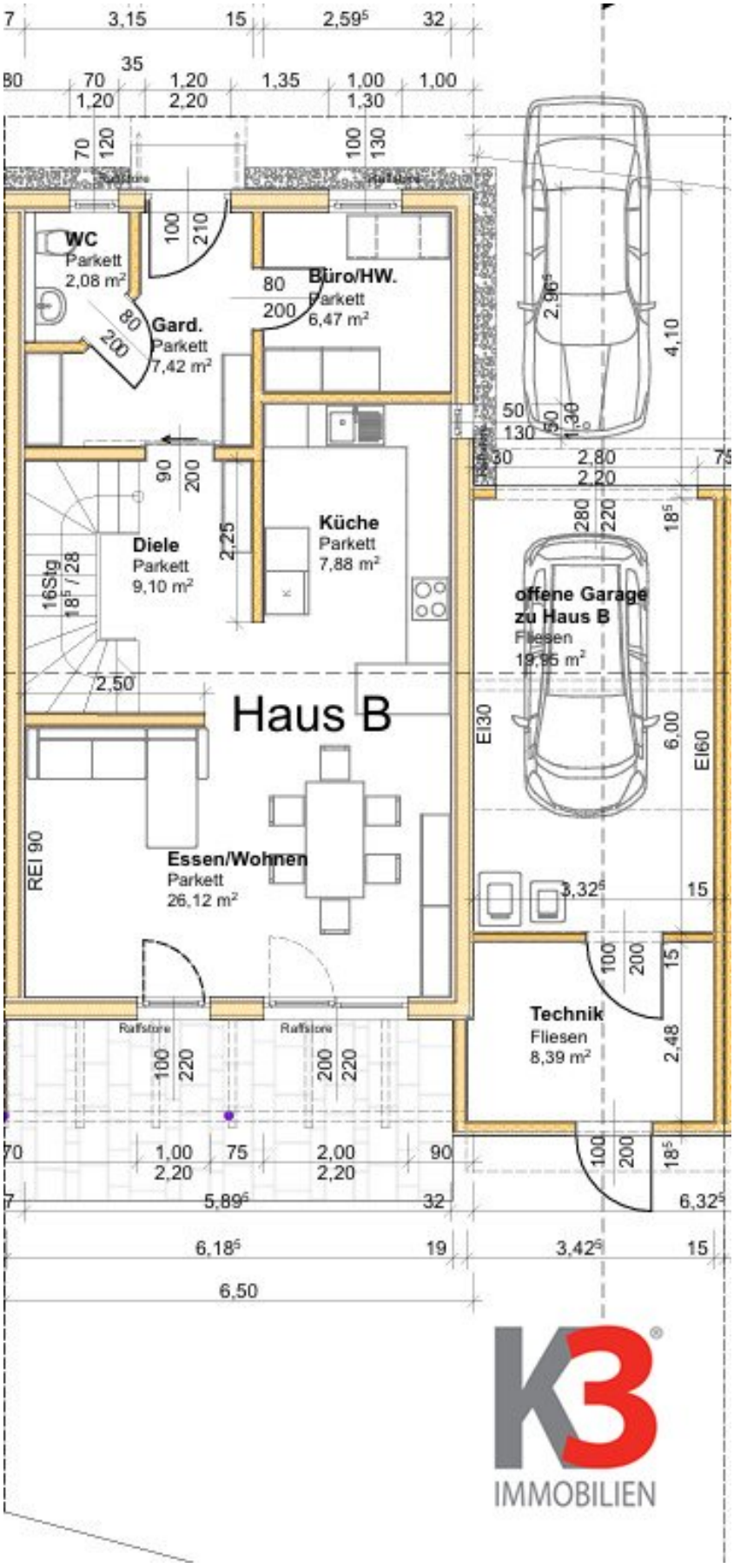


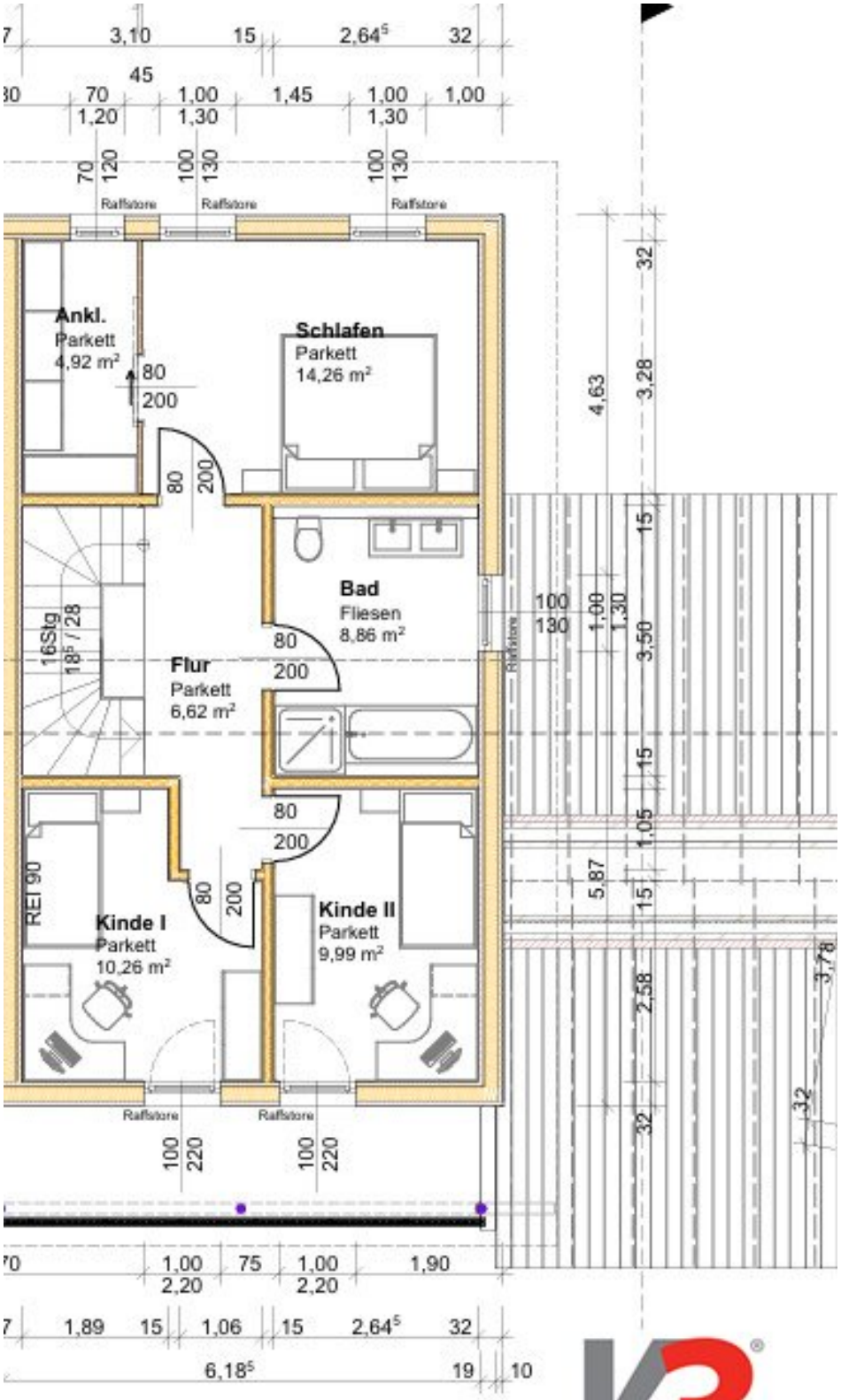




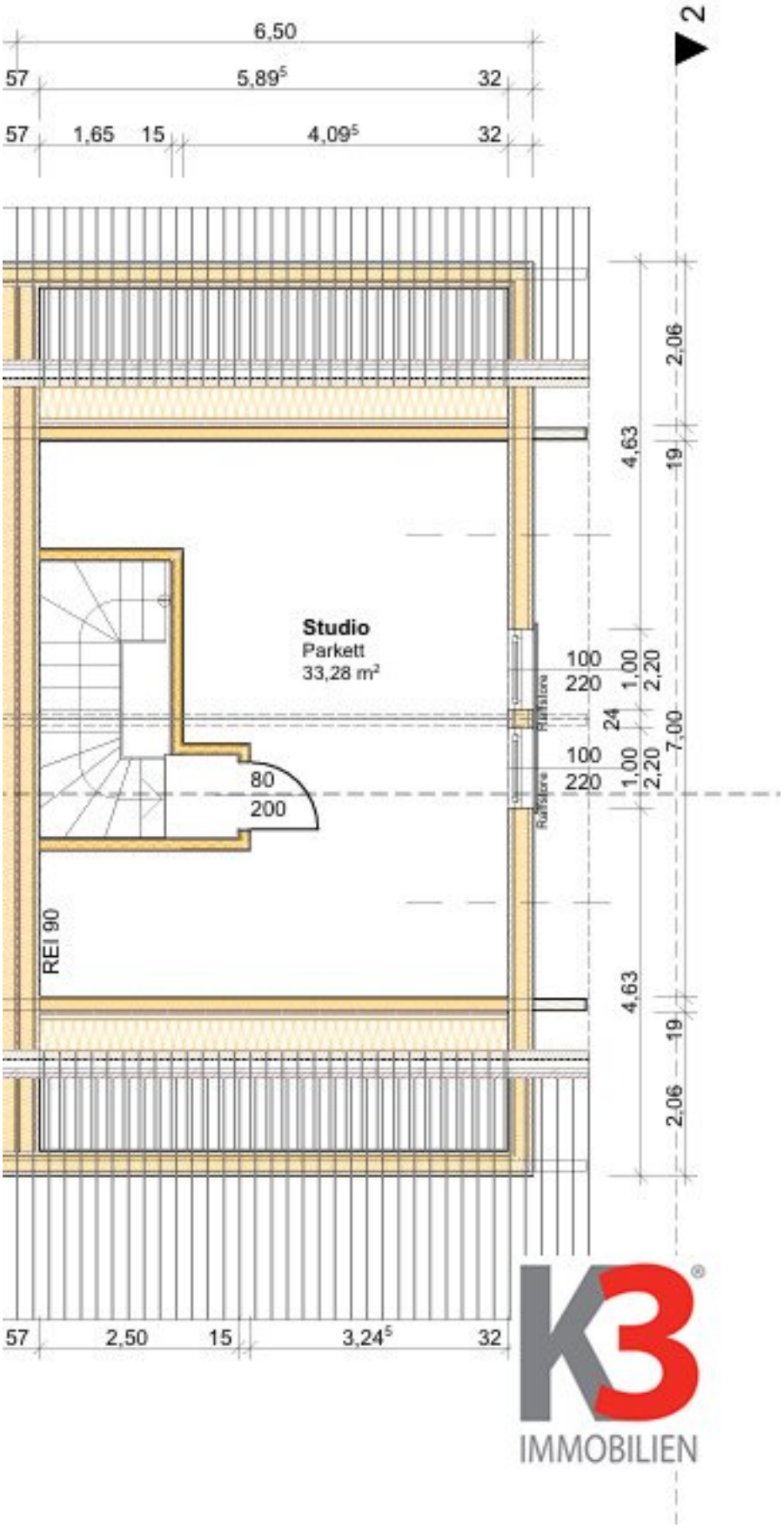





Haus B
WC
Parkett
2,08 m²
Gard.
Parkett
7,42 m²
Büro/HW.
Parkett
6,47 m²
Diele
Parkett
9,10 m²
Küche
Parkett
7,88 m²
Essen/Wohnen
Parkett
26,12 m²
offene Garage
zu Haus B
Fliesen
19,85 m²
Technik
Fliesen
8,39 m²
Raffstore
Raffstore
REI 90
EI30
EI60
16Stg
18⁵ / 28
3,15
2,59⁵
1,20
1,35
1,00
2,20
1,30
2,80
2,25
2,50
6,00
3,32⁵
2,48
5,89⁶
6,18⁵
3,42⁶
6,50
6,32⁵
IMMOBILIEN


Ankl.
Parkett
4,92 m²
Schlafen
Parkett
14,26 m²
Bad
Fliesen
8,86 m²
Flur
Parkett
6,62 m²
Kinde I
Parkett
10,26 m²
Kinde II
Parkett
9,99 m²
Raffstore
16Stg
18⁵ / 28
REI 90
3,10
15
2,64⁵
32
45
70
1,00
1,45
1,00
1,00
1,20
1,30
1,30
120
130
80
200
4,63
3,28
1,30
3,50
1,05
5,87
2,58
3,78
1,90
2,20
75
1,89
1,06
6,18⁵
19
10

IMMOBILIEN


6,50
57
5,89⁵
32
57
1,65
15
4,09⁵
32
2
2,06
4,63
19
Studio
Parkett
33,28 m²
100
220
1,00
2,20
24
7,00
Rahmtüre
100
220
1,00
2,20
80
200
REI 90
4,63
19
2,06
57
2,50
15
3,24⁵
32

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