Mehr Haus. Mehr Möglichkeiten. Mehr Leben.



Aussenansicht/ Carport

Objektnummer: 1271875

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:	148,09 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	593.000,00 €
Betriebskosten:	363,07 €
Provisionsangabe:	

21.348,00 € 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.



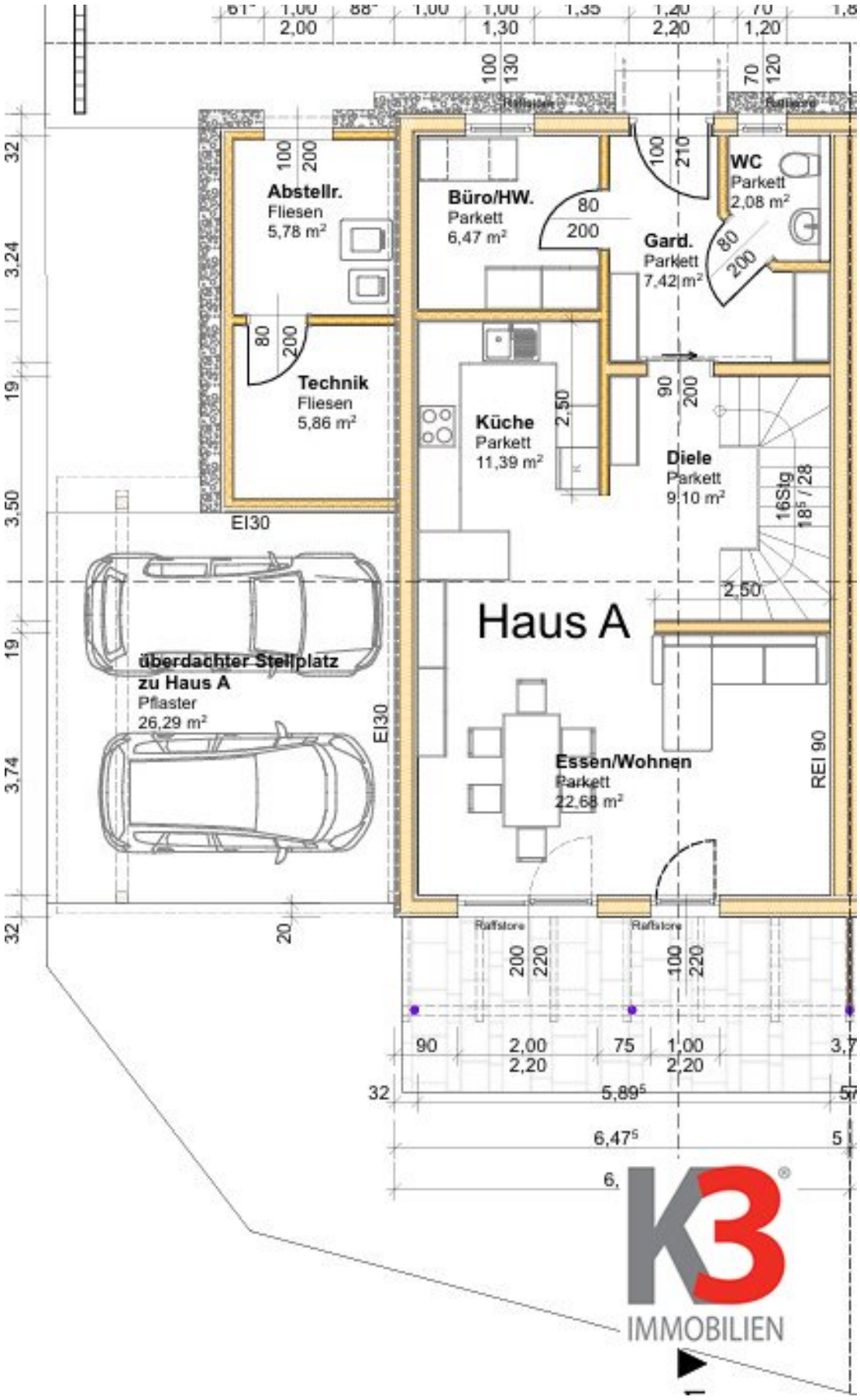




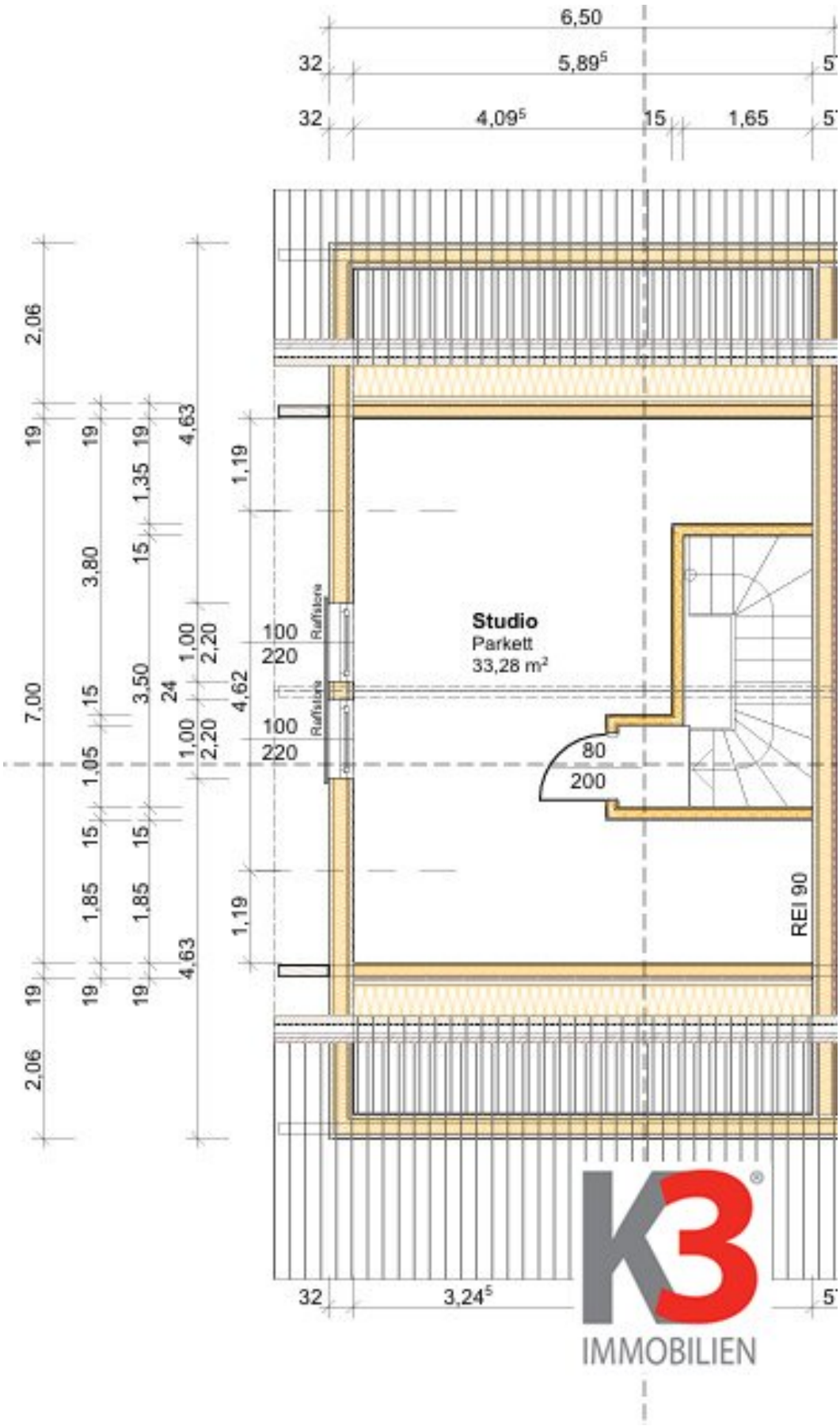







Abstellr.
Fliesen
5,78 m²
Technik
Fliesen
5,86 m²
Büro/HW.
Parkett
6,47 m²
WC
Parkett
2,08 m²
Gard.
Parkett
7,42 m²
Küche
Parkett
11,39 m²
Diele
Parkett
9,10 m²
Haus A
überdachter Stellplatz
zu Haus A
Pflaster
26,29 m²
Essen/Wohnen
Parkett
22,68 m²
EI30
EI30
REI 90
Raffstore
Raffstore
16Stg
18⁵ / 28
2,50
2,00
1,30
2,20
1,20
5,89⁵
6,47⁵
IMMOBILIEN


Schlafen
Parkett
14,26 m²
Ankl.
Parkett
4,92 m²
Bad
Fliesen
8,86 m²
Flur
Parkett
5,35 m²
Kinder
Parkett
22,28 m²
Raffstore
REI 90
16Stg
18 / 28
80
200
100
130
220
1,00
1,30
1,45
1,20
70
75
1,90
2,20
2,64⁵
3,10
45
32
15
3,28
4,63
11,50
3,50
5,87
3,78
1,50
6,


6,50
32
5,89⁵
32
4,09⁵
15
1,65
2,06
19
19
19
4,63
1,19
1,35
15
3,80
15
3,50
24
4,62
1,00
2,20
100
220
Raffstore
Raffstore
100
220
1,00
2,20
7,00
15
1,05
15
15
1,85
1,85
1,19
4,63
19
19
19
2,06
Studio
Parkett
33,28 m²
80
200
REI 90
32
3,24⁵

Objektbeschreibung

Diese gepflegte Doppelhaushälfte bietet eine gelungene Kombination aus **modernem Wohnkomfort, großzügigen Außenbereichen und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten**. Die ruhige und sonnige Siedlungslage schafft dabei ein angenehmes Umfeld für entspanntes Wohnen.

Die **vier gut geschnittenen Zimmer** bieten ausreichend Platz für unterschiedliche Lebenssituationen. Ob Familie, Paar oder Wohnen mit zusätzlichem Arbeitsbereich – die Räume lassen sich individuell gestalten und an die eigenen Bedürfnisse anpassen.

Ein besonderes Highlight ist der **großzügig ausgebaute Dachboden**. Er erweitert das Raumangebot und eröffnet zahlreiche Möglichkeiten: als Homeoffice, Hobbyraum, Gästezimmer, Spielbereich oder persönlicher Rückzugsort. Damit bietet das Haus deutlich mehr nutzbaren Raum, als die klassische Zimmeranzahl zunächst vermuten lässt.

Der helle Wohnbereich bildet den Mittelpunkt des Hauses und führt direkt hinaus auf die **Terrasse und in den eigenen Garten**. Hier entsteht zusätzlicher Lebensraum im Freien – perfekt für gemütliche Sommerabende, gemeinsame Mahlzeiten oder entspannte Stunden im eigenen Garten.

Auch der **Balkon** bietet einen weiteren privaten Platz zum Genießen und Durchatmen.

Für zeitgemäßen Wohnkomfort sorgt eine moderne technische Ausstattung mit **Luftwärmepumpe, Photovoltaikanlage und Fußbodenheizung**. Elektrische Rollläden sowie integrierte Spots und moderne Wandbeleuchtung runden das durchdachte Ausstattungskonzept ab.

Auch im Alltag überzeugt die Immobilie mit praktischen Details. Die **Garage verfügt über einen direkten Zugang zum Garten** und bietet zusätzlichen Stauraum. Gemeinsam mit dem weiteren Stellplatz stehen insgesamt **zwei Autoabstellplätze** zur Verfügung.

Die wichtigsten Highlights

- 4 Zimmer
- Großzügiger, ausgebauter Dachboden
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten

- Heller Wohnbereich
- Terrasse und eigener Garten
- Balkon
- 2 Carport Abstellplätze
- Luftwärmepumpe
- Photovoltaikanlage
- Fußbodenheizung
- Elektrische Rollläden
- Integrierte Spots und moderne Wandbeleuchtung
- Praktischer Abstellraum
- Moderne und gepflegte Ausstattung
- Ruhige und sonnige Siedlungslage

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