Barrierefreier Bungalow in Bad Wimsbach-Neydharting, Wels-Land – große Garage mit Hebebühne, Doppelcarport & traumhafter Garten



Objektnummer: 672

Eine Immobilie von Herz-ImmoAgentur GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4654 Bad Wimsbach-Neydharting
Baujahr:	2016
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	116,00 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	5
Heizwärmebedarf:	B 40,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	395.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Leopold Tüchler

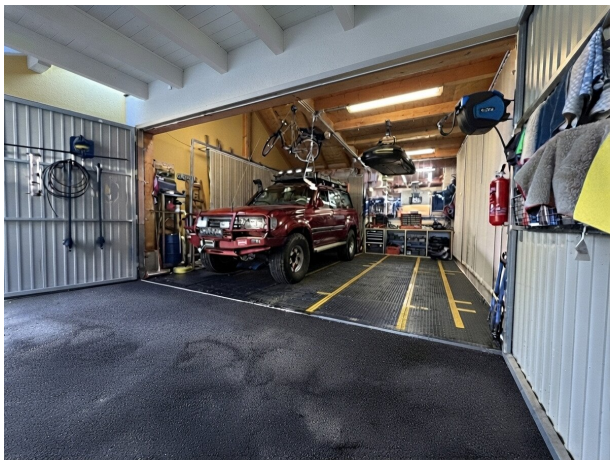
Herz-ImmoAgentur GmbH
Linzer Straße 117
4614 Marchtrenk













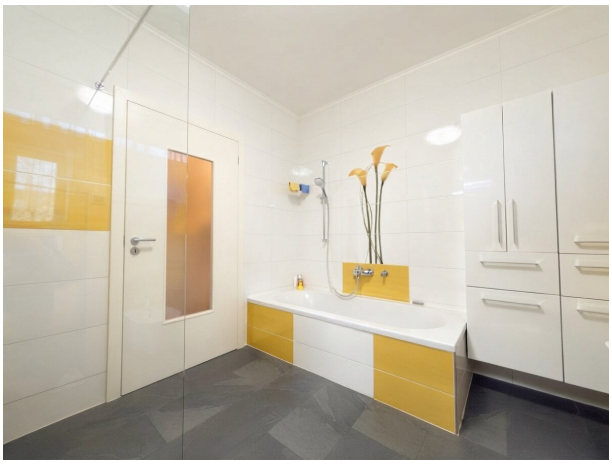


















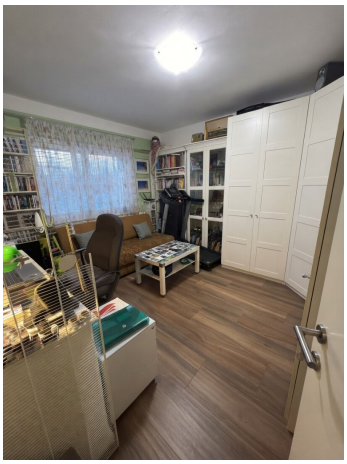


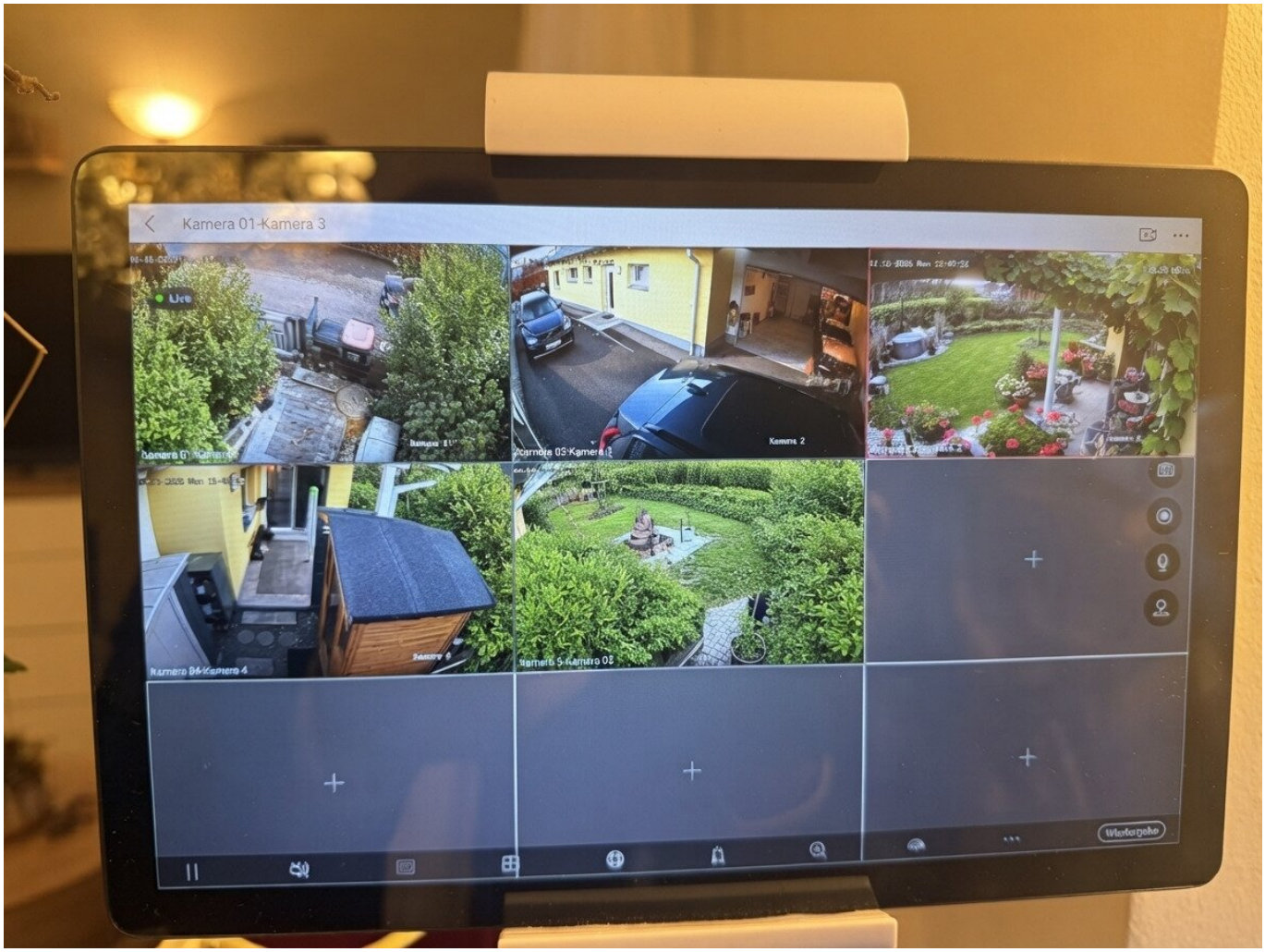




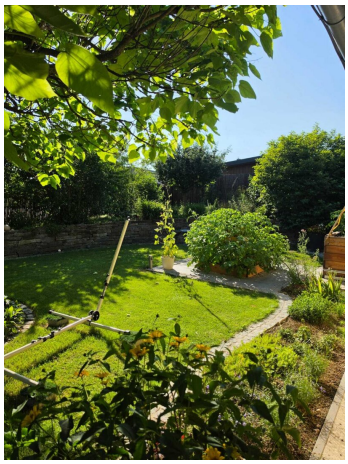




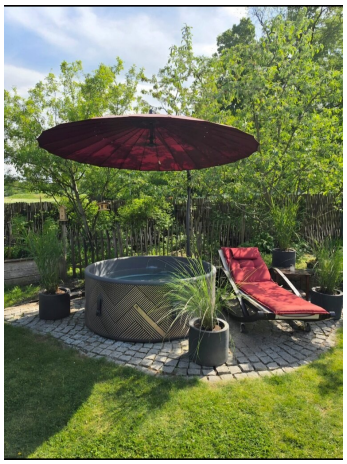



Kamera 01-Kamera 3
Live
Kamera 2
Kamera 4
Kamera 5
Kamera 6
Wiedergabe

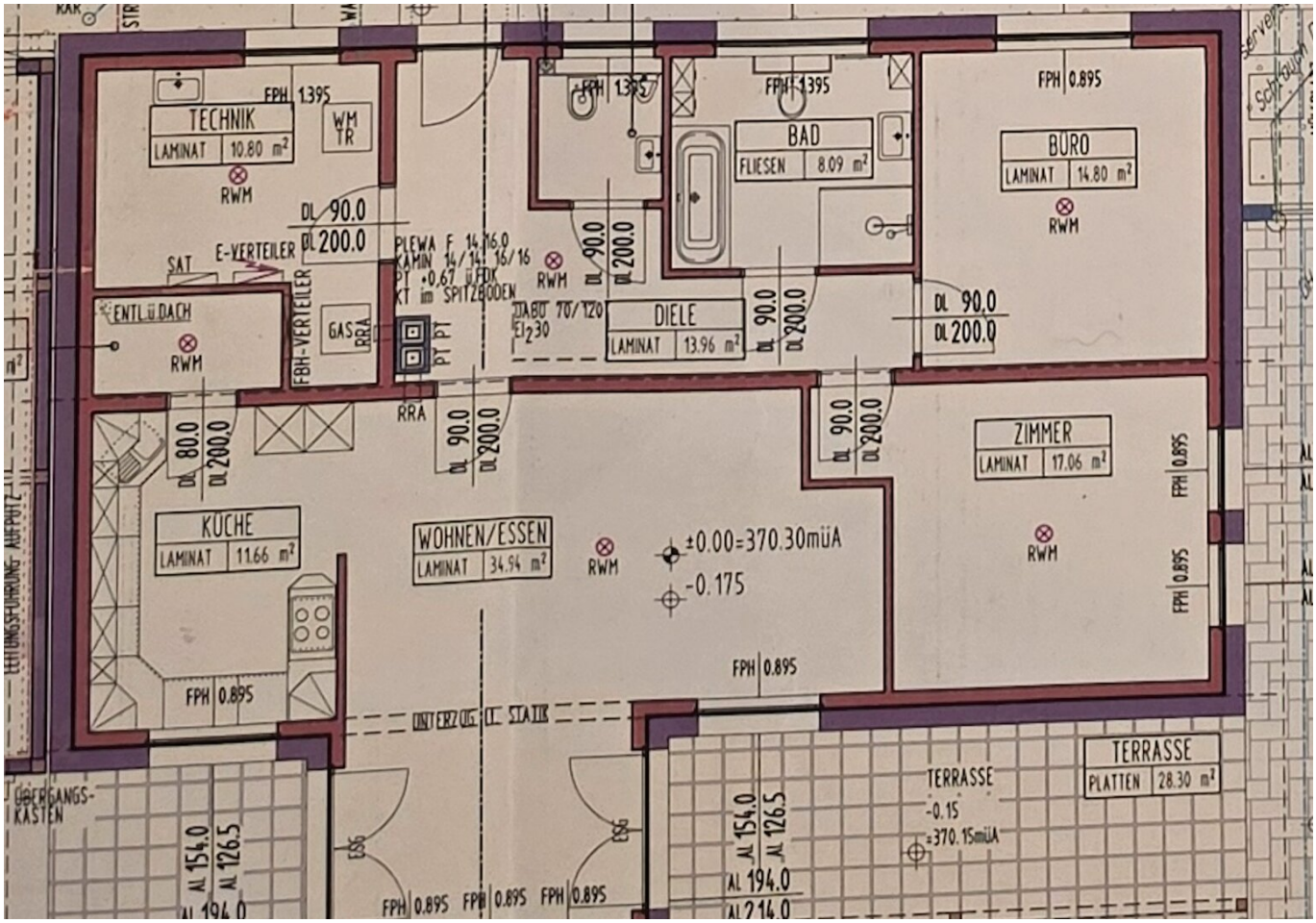


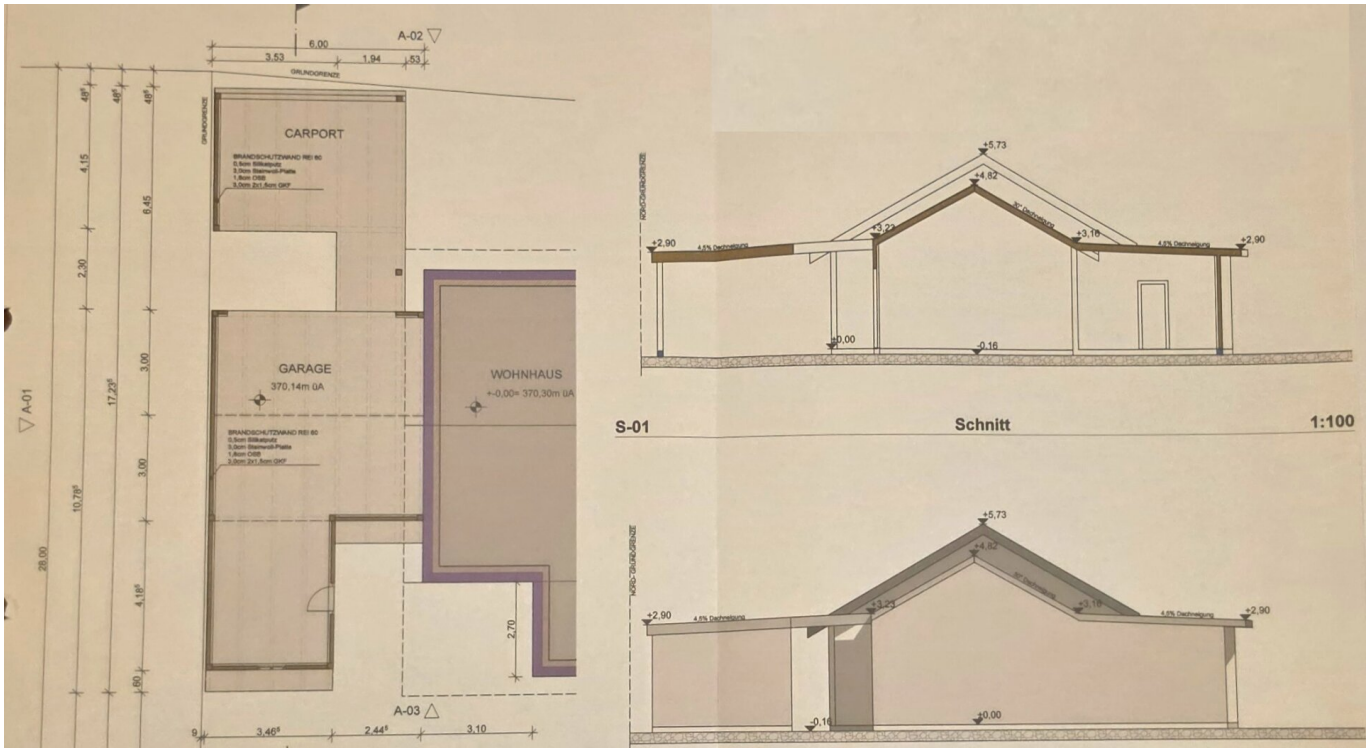







AUSGEZEICHNET
TOP
UNTERNEHMEN
EMPFOHLEN
WIR VERKAUFEN IMMOBILIEN
WENN SIE WOLLEN, AUCH IHRE
Michael Tüchler, MBA MPA
0664 - 355 86 22
immoagentur


TECHNIK
LAMINAT 10.80 m²
WM TR
FPH 1.395
RWM
DL 90.0
DL 200.0
E-VERTEILER
SAT
PLEWA F 14.76.0
KAMIN 14/14 16/16
PT +0.67 ü FDK
KT im SPITZBODEN
ENTL ü DACH
FBH-VERTEILER
GAS
LRRA
PT PT
RRA
DABU 70/120
EI230
DIELE
LAMINAT 13.96 m²
BAD
FLIESEN 8.09 m²
FPH 1.395
BÜRO
LAMINAT 14.80 m²
FPH 0.895
DL 90,0
DL 200.0
ZIMMER
LAMINAT 17.06 m²
DL 80.0
KÜCHE
LAMINAT 11.66 m²
WOHNEN/ESSEN
LAMINAT 34.94 m²
±0.00=370.30müA
-0.175
UNTERZUG I STAHL
TERRASSE
PLATTEN 28.30 m²
TERRASSE
-0.15
=370.15müA
ÜBERGANGS-
KASTEN
AL 154.0
AL 126.5
AL 194.0
AL 214.0
ESG


A-02
6,00
3,53
1,94
53
GRUNDGRENZE
CARPORT
BRANDSCHUTZWAND REI 60
0,5cm Silikatputz
3,0cm Steinwoll-Platte
1,8cm OSB
3,0cm 2x1,6cm GKF
GARAGE
370,14m üA
WOHNHAUS
+-0,00= 370,30m üA
A-01
A-03
28,00
4,15
2,30
17,23
10,78
6,45
3,00
3,00
4,18
60
2,70
3,46
2,44
3,10
+5,73
+4,82
+3,23
+3,18
+2,90
+0,00
-0,16
4,6% Dachneigung
S-01
Schnitt
1:100

Objektbeschreibung

Barrierefrei wohnen, großzügig leben und den traumhaften Garten genießen

Dieser gepflegte und neuwertige Bungalow in Bad Wimsbach-Neydharting im Bezirk Wels-Land wurde 2016 in Massivbauweise errichtet und bietet auf rund 116,60 m² Wohnnutzfläche ein komfortables Zuhause auf einer Ebene. Das teilmöblierte Haus wurde barrierefrei ausgeführt und verfügt über 3,5 Zimmer, eine hochwertige Ausstattung und ein 705 m² großes Grundstück.

Der große Wohn-/Essbereich bildet den Mittelpunkt, vom Wohnzimmer gelangen Sie direkt auf beide überdachten Terrassen. Die Designerküche mit einer versteckt integrierten Speis. Schlafzimmer, Gästezimmer bzw. Büro, Badezimmer, separates WC, Diele und Technikraum vervollständigen die Raumaufteilung. Zusätzlicher steht Ihnen noch zusätzlich genügend Stauraum auf dem Dachboden zur Verfügung.

Bei der Ausstattung wurde sehr viel Wert auf Qualität gelegt. Kunststoff-Alu-Fenster mit 3-fach-Verglasung, innenliegender Sonnenschutz und ein eleganter Kaminofen gehören natürlich dazu. Eine echte Ruheoase ist der schön angelegte Südwest-Garten, zwei überdachte Terrassen bieten je nach Tageszeit angenehmes Entspannen im Freien.
2 Hochbeete sowie leckere Äpfel, Kirschen, Zwetschken und Quitten aus dem eigenen Garten gehören hier einfach dazu. Für die Gartenbewässerung steht eine Zisterne mit ca. 4.500 bis 5.000 Litern zur Verfügung. Das Grundstück ist komplett eingefriedet und mit einem elektrischen Einfahrtstor ausgestattet. Das Haus verfügt über Videoüberwachung, der Glasfaseranschluss liegt an der Grundstücksgrenze. Ein echtes Plus für alle, die viel Platz für Fahrzeuge, Hobby oder Werkstatt brauchen, ist die 2018 zusätzlich zum Doppelcarport errichtete ca. 48 m² große Garage mit Hebebühne und ca. 12 m² großem Arbeitsraum. Im Bereich der Hebebühne beträgt die Raumhöhe ca. 4,60 m. Direkt davor befindet sich ein ca. 30 m² große Doppelcarport. Gemeinsam mit den weiteren Stellplatzmöglichkeiten steht damit außergewöhnlich viel Platz zur Verfügung. Eine Infrarotkabine im Außenbereich runden dieses Angebot ab.

Raumaufteilung

- großzügiger Wohn-/Essbereich
- hochwertige Designerküche
- versteckt integrierte Speis

- Schlafzimmer
- Gästezimmer bzw. Büro
- Badezimmer
- separates WC
- Diele/Vorraum
- Technikraum
- zusätzliche Lagerfläche am Dachboden

Highlights auf einen Blick

- barrierefreier Bungalow
- Wohnen auf einer Ebene
- Neuwertig
- Baujahr 2016
- Massivbauweise
- 3,5 Zimmer
- ca. 116,60 m² Wohnnutzfläche laut Einreichplan

- 705 m² Grundstück
- hochwertige Ausstattung - Fliesen Steinoptik
- großzügiger Wohn-/Essbereich mit ca. 34,94 m²
- Designerküche mit versteckt integrierter Speis
- Kunststoff-Alu-Fenster mit 3-fach-Verglasung
- innenliegender Sonnenschutz
- Kaminofen
- zusätzliche Lagerfläche am Dachboden
- 2018 zugebaute große Garage
- Hebebühne
- Raumhöhe im Bereich der Hebebühne ca. 4,60 m
- eigener Arbeitsraum bei der Garage
- Doppelcarport
- weitere Stellplatzmöglichkeiten
- zwei überdachte Terrassen

- traumhafter Garten mit Südwest-Ausrichtung
- Hochbeete und Obstbaumbestand
- Zisterne mit ca. 4.500–5.000 Litern
- Infrarotkabine im Außenbereich
- elektrisches Einfahrtstor
- eingefriedetes Grundstück
- Videoüberwachung
- Glasfaseranschluss an der Grundstücksgrenze
- Grundsteuer und Abfahlgebühr monatlich ca. Euro 32
- HWB Klasse B, 40,8 kWh/m²a
- fGEE Klasse A, 0,73

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen sowie zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung. Unsere Finanzierungsspezialisten stehen Ihnen für eine unverbindliche Beratung ebenfalls zur Verfügung und erarbeiten gemeinsam mit ausgewählten Partnern eine auf Ihre persönliche Situation abgestimmte Finanzierungslösung.

Weitere Informationen sowie die Vereinbarung eines Besichtigungstermins erfolgen ausschließlich auf schriftliche Anfrage. **Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Vor- und Zuname,**

Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) bearbeitet werden. Selbstverständlich behandeln wir Ihre Daten vertraulich und gemäß den Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO).

Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben basieren auf Informationen, die uns vom Eigentümer bzw. von Dritten zur Verfügung gestellt wurden, und erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen. Für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität kann keine Haftung übernommen werden. Sämtliche Flächenangaben verstehen sich als ca.-Werte der Wohn-, Nutz- und Nebenflächen.

Wir weisen darauf hin, dass wir bei diesem Objekt als Doppelmakler tätig sind. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Zwischenverwertung, Änderungen, Irrtümer und Druckfehler bleiben ausdrücklich vorbehalten. Nähere Informationen zu den Kaufnebenkosten sowie zum Datenschutz finden Sie auf der Website der HERZ-IMMOAGENTUR.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <4.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <4.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <4.000m
Polizei <8.500m

Verkehr
Bus <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap