ERFOLGREICH VERMITTELT! Raumwunder in Weißkirchen an der Traun!

Objektnummer: 510

Eine Immobilie von Herz-ImmoAgentur GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4616 Weißkirchen an der Traun
Baujahr:	2000
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	190,00 m²
Nutzfläche:	240,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	4

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Michael Leopold Tüchler

Herz-ImmoAgentur GmbH
Linzer Straße 117
4614 Marchtrenk

T +43 (0) 7243 50 641
H +43 (0) 664 355 86 22

Gerne stehe ich Ihnen termin zur Verfügung.

immoagentur
EMPFEHLEN
UND BARES
GELD VERDIENEN
BIS ZU € 2.000,-
BEI ERFOLGREICHER
VERMITTLUNG
TIPPGEBERPROVISION
GARANTIERT!
+43 (0) 7242 911 420
+43 (0) 664 355 86 22
office@herz-immoagentur.at

immoagentur

immoagentur

immoagentur
www.herz-immoagentur.at

immoagentur
www.herz-immoagentur.at

immoagentur
www.herz-immoagentur.at

IHR IMMOBILIEN-MAKLER VOR ORT

IMMOBILIEN
UND MEHR

Welser Straße 48, Top 3, 4614 Marchtrenk, AUSTRIA
+43 (0) 664 - 355 86 22, office@herz-immoagentur.at

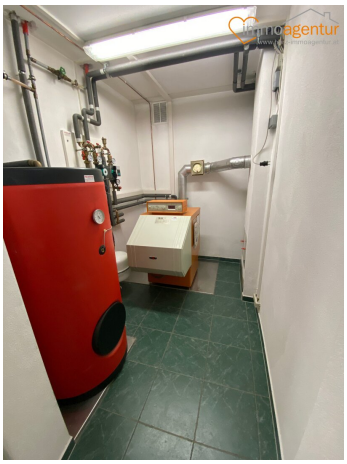
DIE LÖSUNG FÜR IHR EIGENHEIM ★ BAUEN OHNE VERSTECKTE KOSTEN

immoagentur

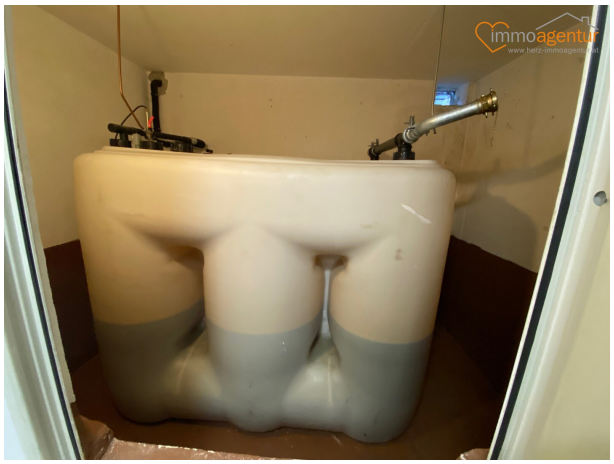
immoagentur

immoagentur
www.herz-immoagentur.at

immoagentur
www.herz-immoagentur.at


immoagentur

immoagentur
www.herz-immoagentur.at
EMPFEHLEN
UND BARES
GELD VERDIENEN
BIS ZU € 1000,-
BEI ERFOLGREICHER
VERMITTLUNG
TIPPGEBERPROVISION
GARANTIERT!
IHR
IMMOBILIEN-
MAKLER
VOR ORT
+43 (0) 7242 911 420
+43 (0) 664 355 86 22
office@herz-immoagentur.at

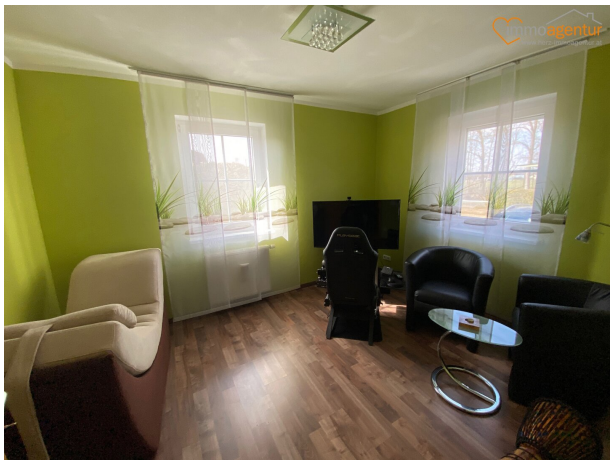


immoagentur
www.herz-immoagentur.at
IHR
IMMOBILIEN-
MAKLER
VOR ORT

immoagentur

immoagentur

immoagentur



immoagentur
Immobilien und mehr

Michael Tüchler, MBA MPA
Geschäftsführender Gesellschafter,
Akad. Immobilienmanager

+43 (0) 664 - 355 86 22
office@herz-immoagentur.at

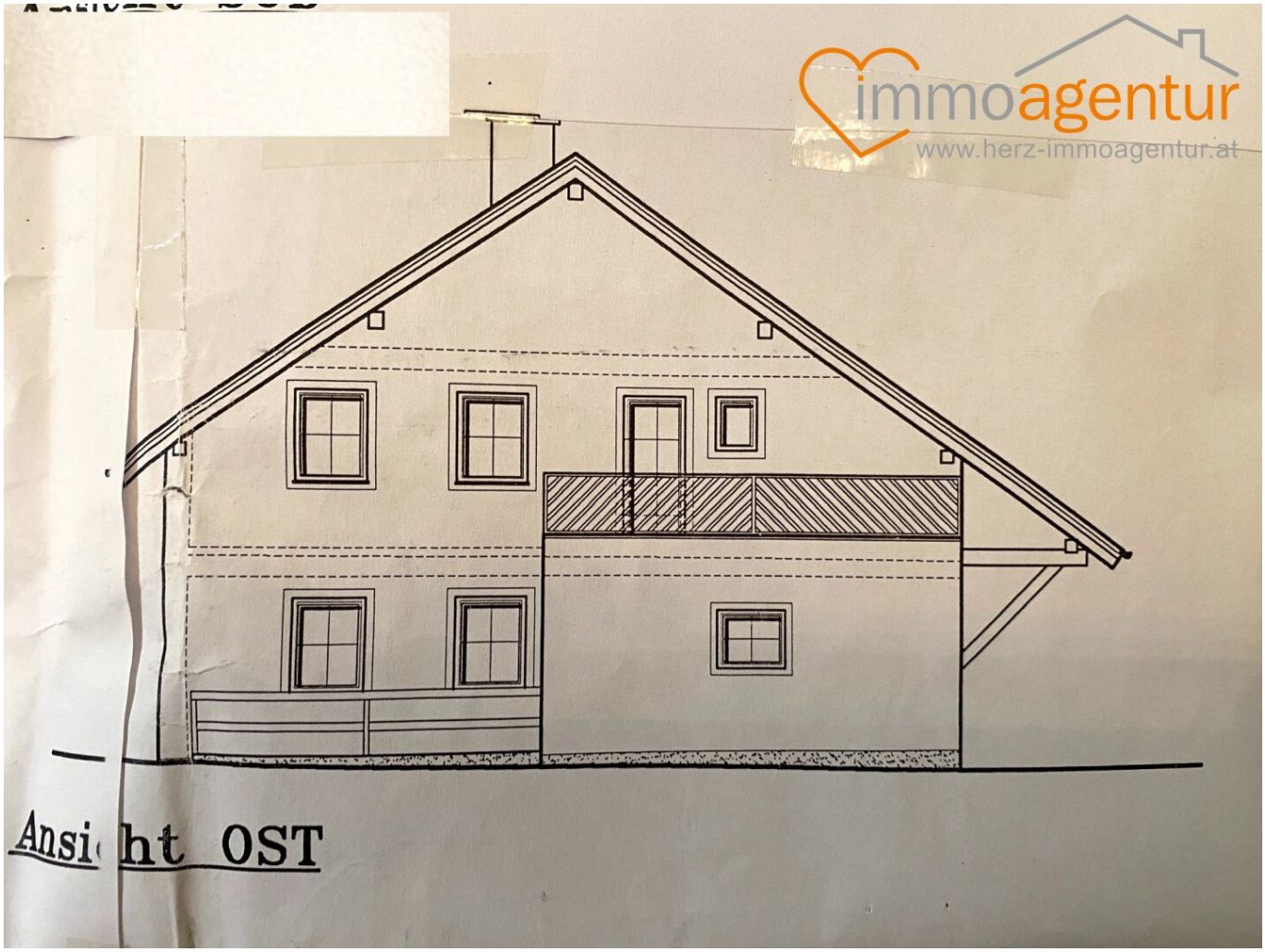
Welser Straße 48, Top 3
4614 Marchtrenk, AUSTRIA

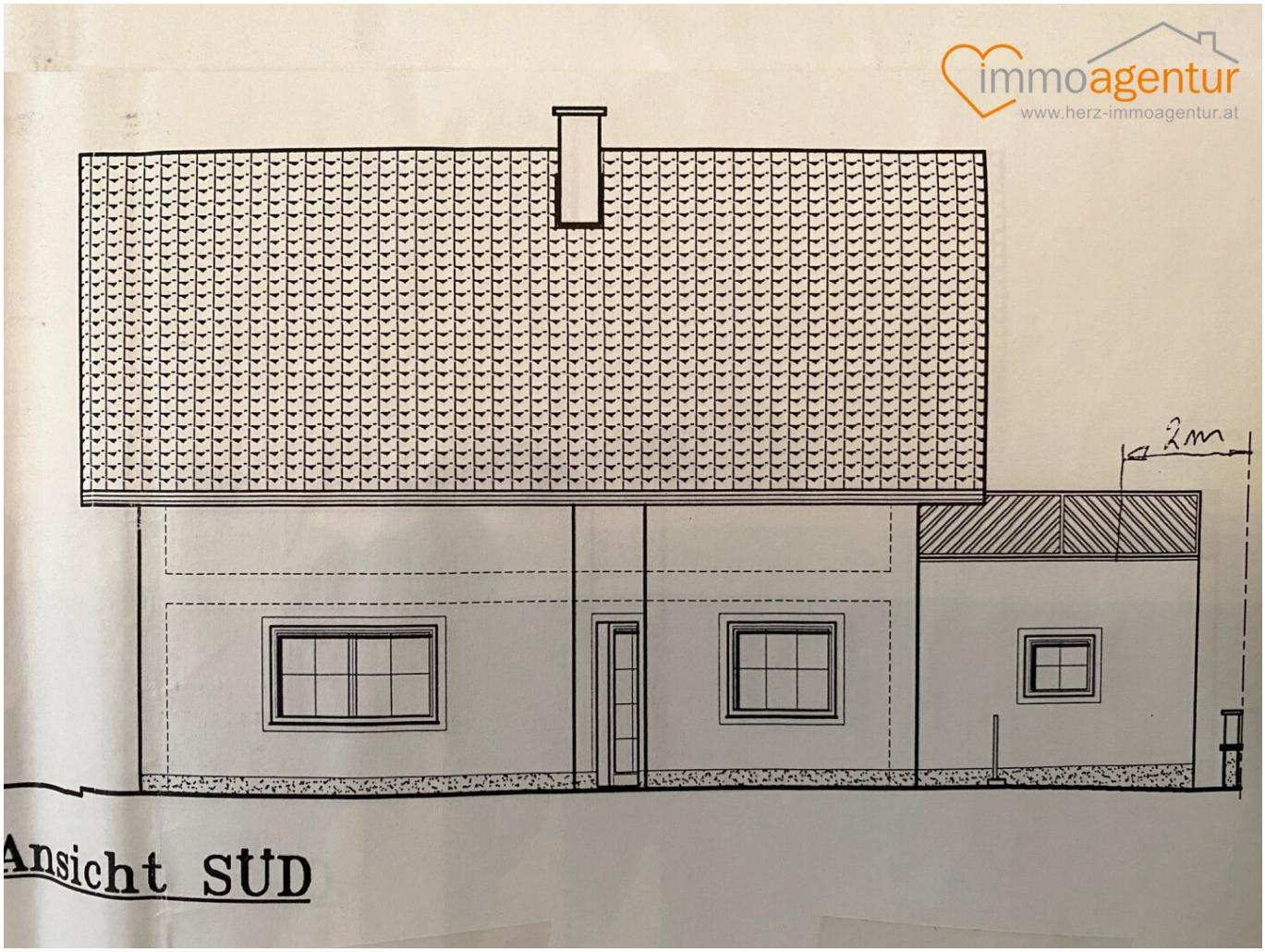
DIE LÖSUNG FÜR IHR EIGENHEIM ★ WWW.HERZ-IMMOAGENTUR.AT

IHR IMMOBILIEN-MAKLER VOR ORT

WWW.HERZ-IMMOAGENTUR.AT

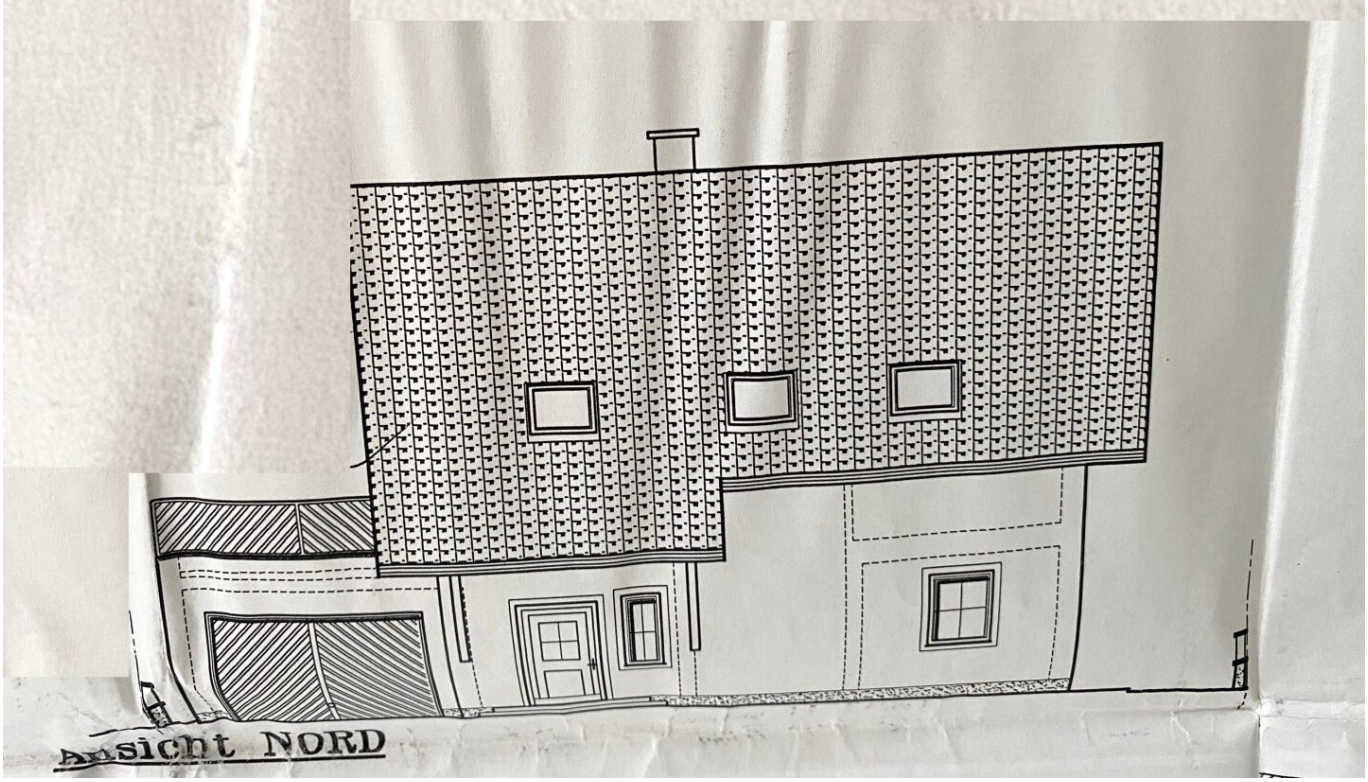
BAUEN OHNE VERSTECKTE KOSTEN


immoagentur
www.herz-immoagentur.at
Ansicht OST

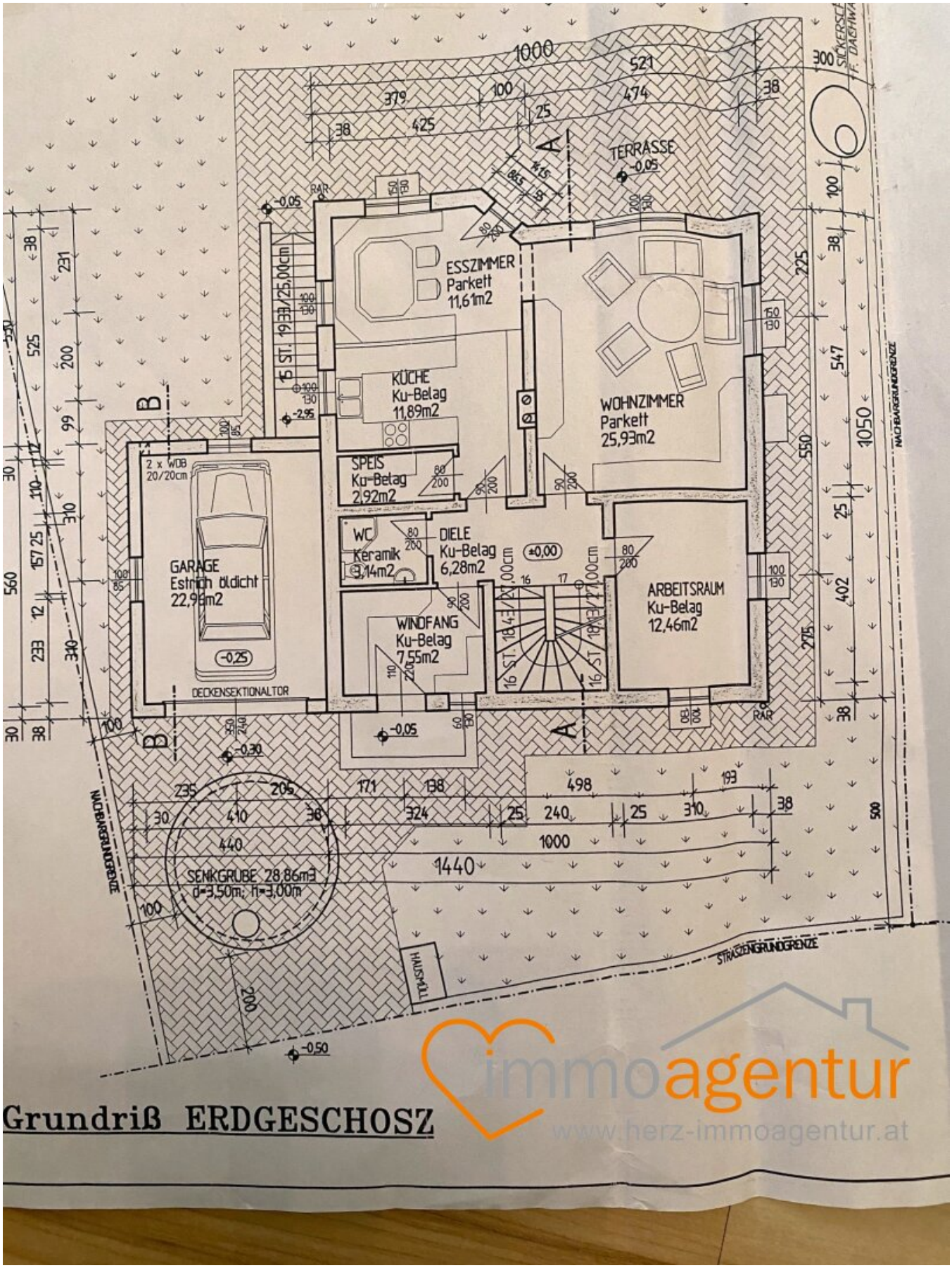


Ansicht SÜD

immoagentur
www.herz-immoagentur.at

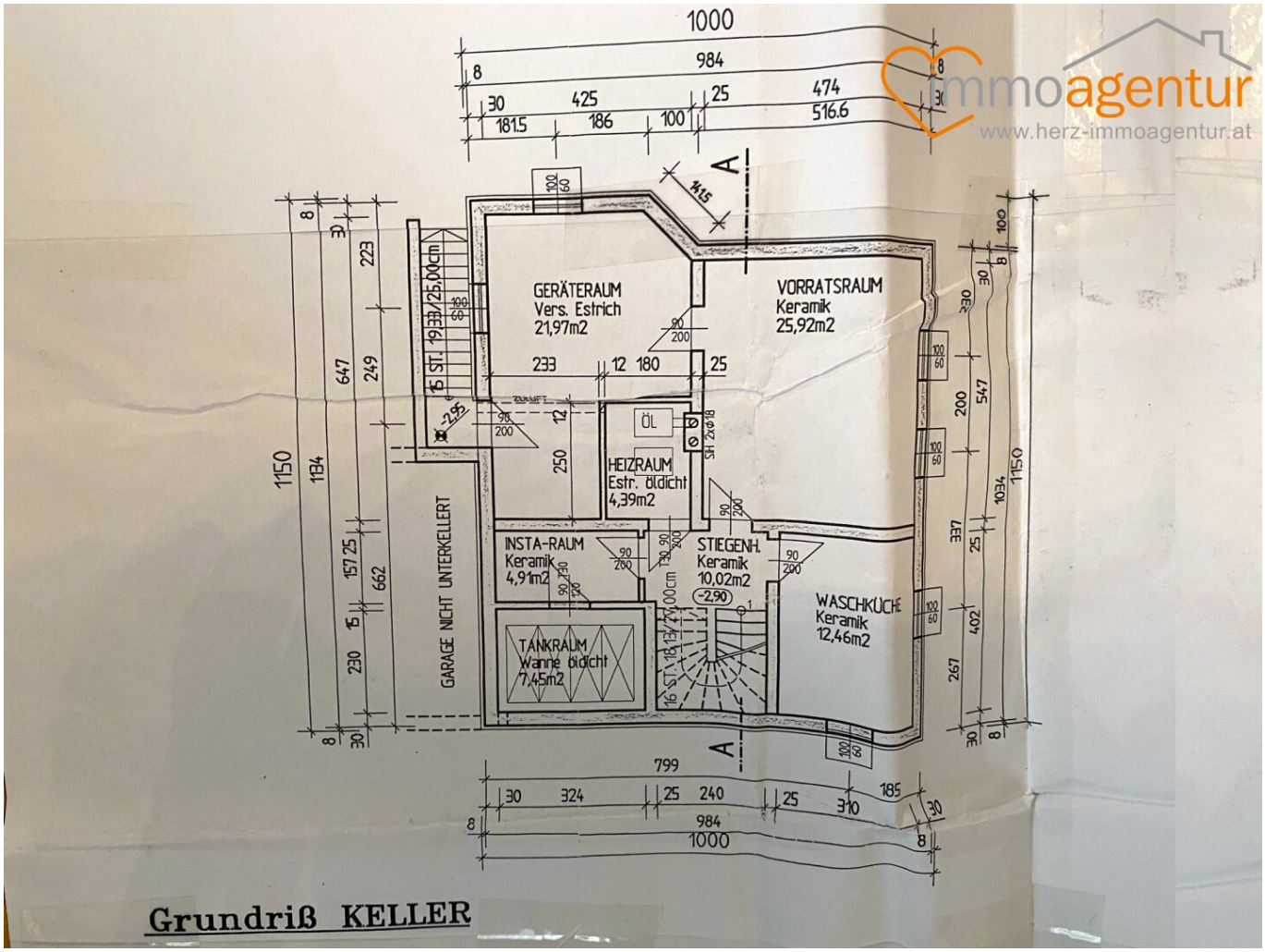


Ansicht NORD

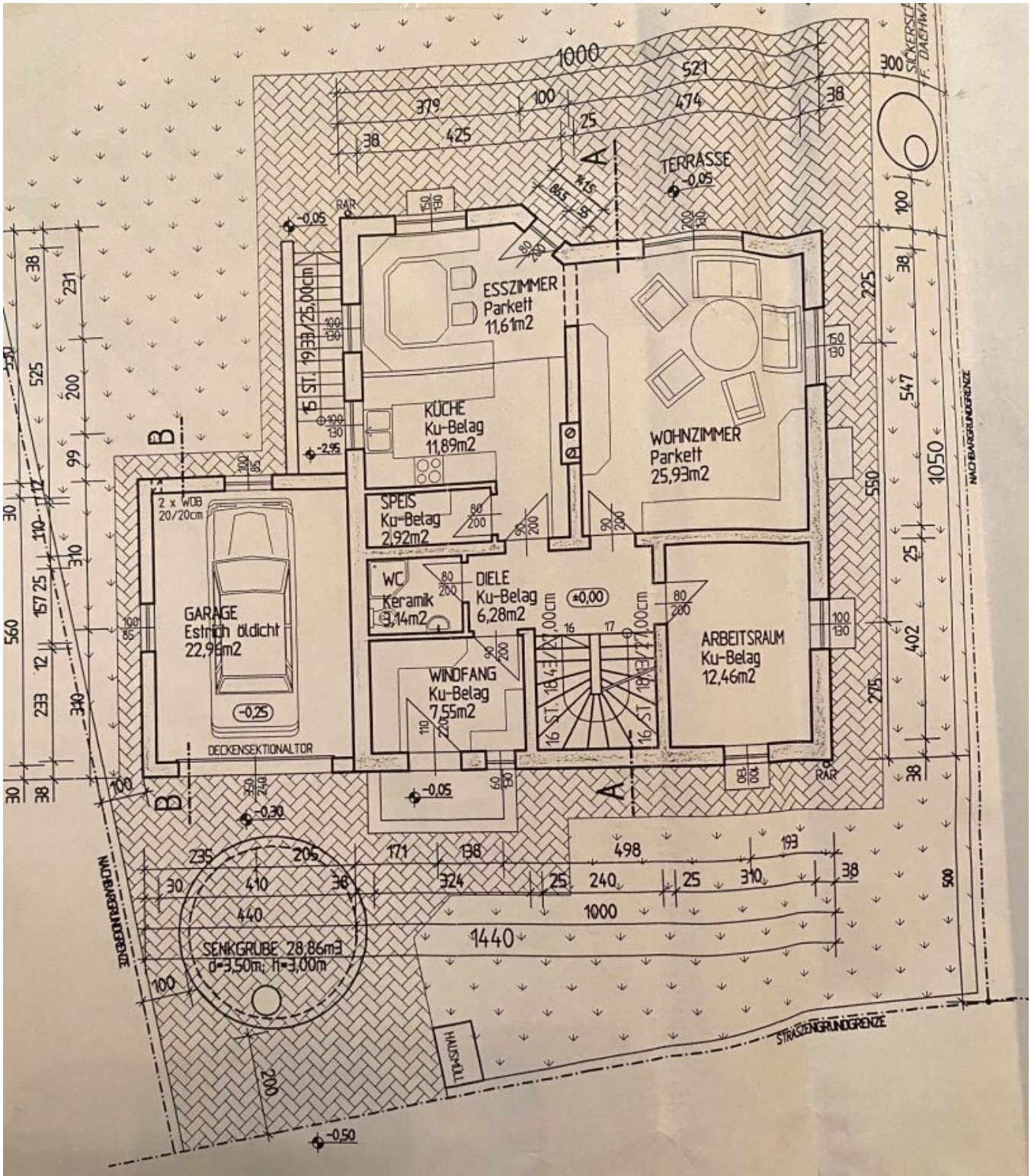


Grundriß ERDGESCHOSZ

immoagentur
www.herz-immoagentur.at

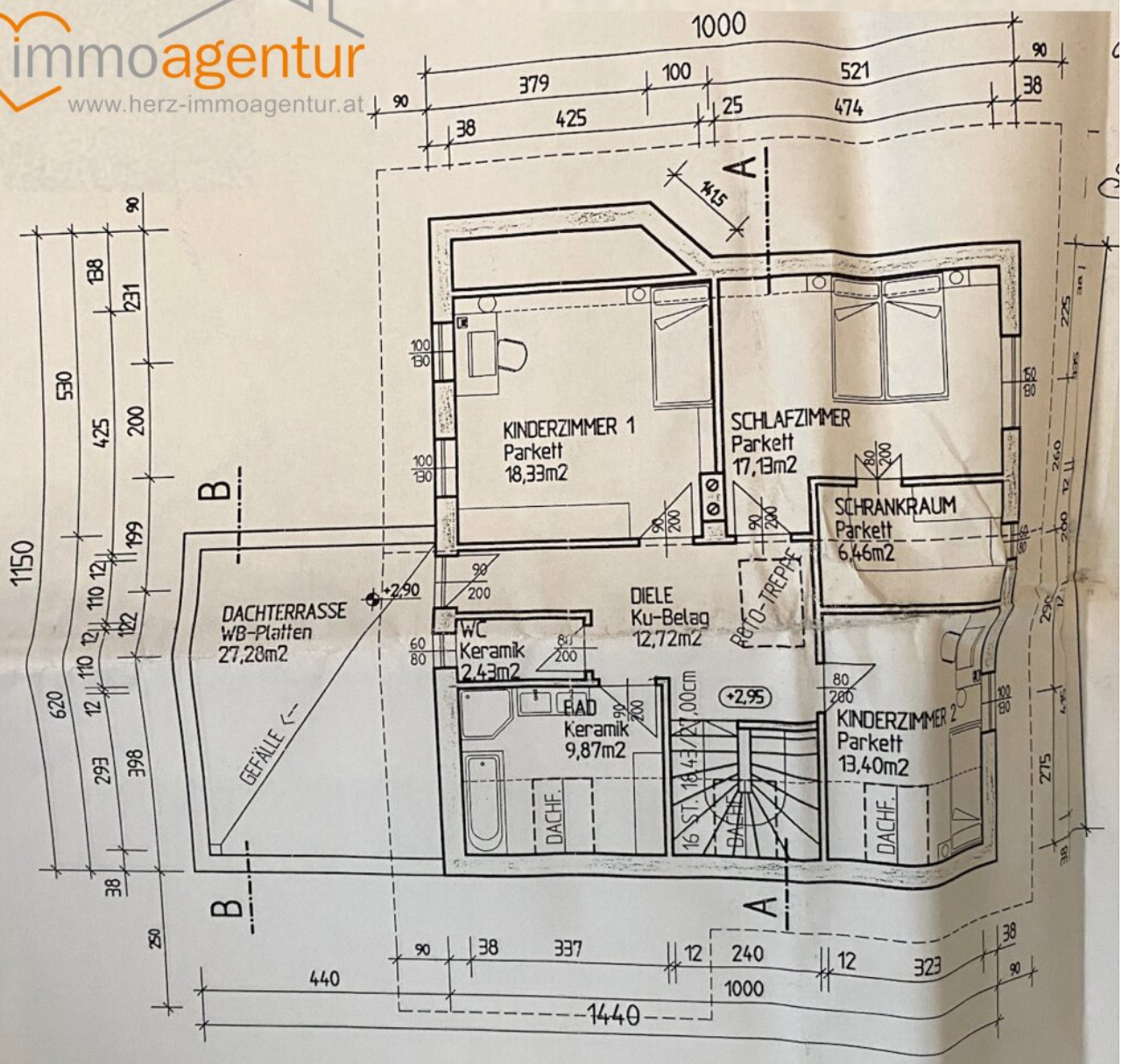


immoagentur
www.herz-immoagentur.at



Grundriß ERDGESCHOSZ

immoagentur
www.herz-immoagentur.at



Grundriß OBERGESCHOSZ

Flächenaufstellung:

immoagentur
www.herz-immoagentur.at

Kellergeschoß:

Geräteraum:	21,97m2
Vorratsraum:	25,92m2
Heizraum:	4,39m2
Insta-Raum:	4,91m2
Tankraum:	7,45m2
Stiegenhaus:	10,02m2
Waschküche:	12,46m2
Summe KG:	87,12m2

Erdgeschoß:

Esszimmer:	11,61m2
Küche:	11,89m2
Wohnzimmer:	25,93m2
Speis:	2,92m2
WC:	3,14m2
Diele:	6,28m2
Arbeitsraum:	12,46m2
Windfang:	7,55m2
Summe EG:	81,78m2

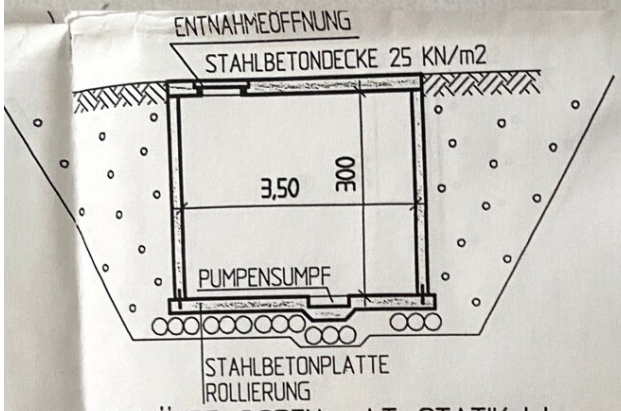
Obergeschoß:

Kinderzimmer 1:	18,33m2
Schlafzimmer:	17,13m2
Diele:	12,72m2
Schrankraum:	6,46m2
WC:	2,43m2
Bad:	9,87m2
Kinderzimmer 2:	13,40m2
Summe EG:	80,34m2

Garage:	27,28m2

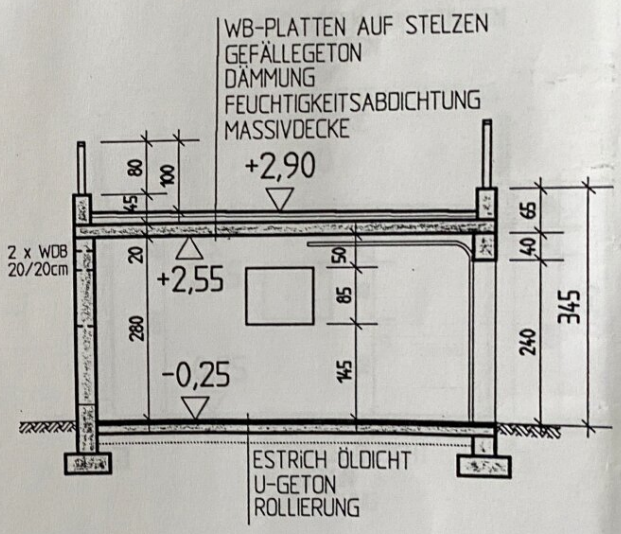
Summe Wohnfl.:	154,57m2
Verbaute Fläche:	126,57m2
Umbauter Raum:	~720m3

immoagentur
www.herz-immoagentur.at



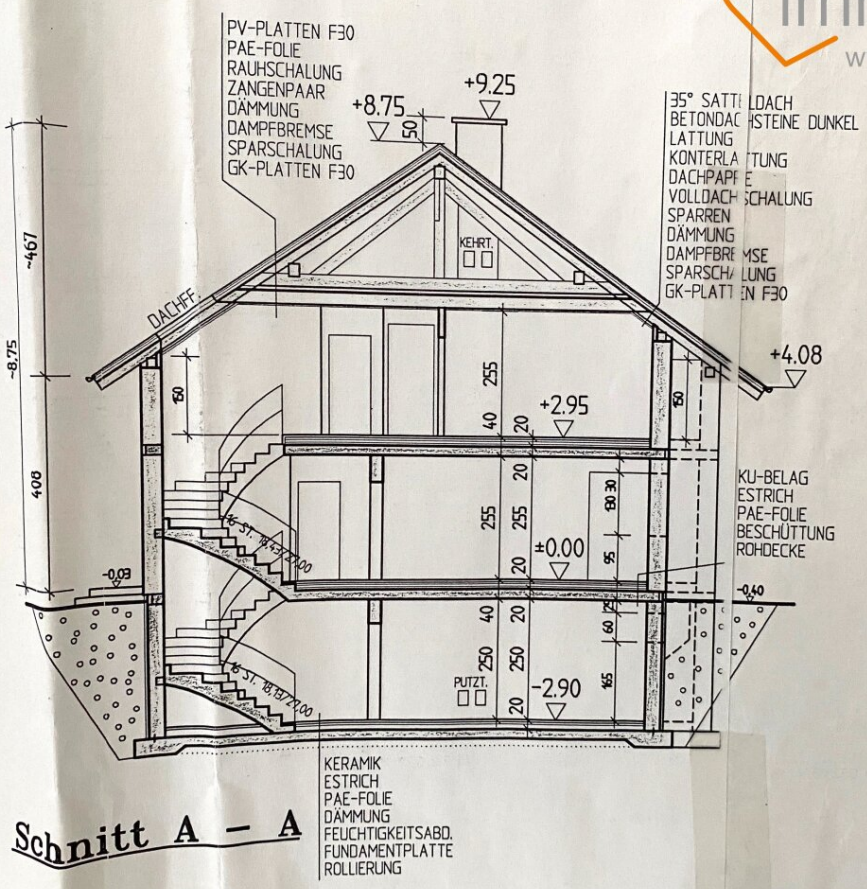
DECKE, WÄNDE, BODEN - LT. STATIK ! !
Senkgrube V=28,86m3; d=3,50m; h=3,00m

Schnitt SENKGRUBE



Schnitt B – B

immoagentur
www.herz-immoagentur.at



Schnitt A – A

Objektbeschreibung

ERFOLGREICH VERMITTELT!

Raumwunder in Weißkirchen an der Traun!

Dieses im Jahr 2000 fertiggestellte, teilmöblierte und vollunterkellerte Traumhaus befindet sich in Weißkirchen an der Traun im Bezirk Wels Land inmitten einer kinderfreundlichen und elitären ländlichen Siedlung. Das komplette Anwesen bietet seinen Besitzern die optimale Symbiose aus Wohlbehagen im Einklang mit der Natur und steht für eine klare und offene Architektur und zeichnet sich durch modernes Wohnen mit geringen Betriebskosten auf zwei Ebenen aus.

Erfüllen Sie sich hier Ihren Traum vom Wohnen nahe der Natur. Bei Bedarf und je nach Belieben befinden Sie sich aufgrund der zentralen Lage jedoch auch rasch wieder im Zentrum des Geschehen. Dieses Traumhaus - ein Geheimtipp für jene, die etwas Besonderes suchen und zu schätzen wissen. Es verfügt zudem über eine hervorragende Infrastruktur und bietet unzählige Möglichkeiten der Freizeitgestaltung wie auch höchste Lebensqualität in der Natur. Dieses Traumhaus lässt keine Wünsche offen. Eine große Terrasse im Obergeschoß mit traumhafter Fernsicht zugänglich über die Diele, sowie die Terrasse im EG welche von der geräumigen Küche und dem Esszimmer zugänglich ist, sind ein wahrer Wohntraum.

WICHTIG! Sie sparen zusätzlich enorm an Betriebskosten durch den Gemeinschaftsbrunnen und der Senkgrube. Eine Doppelgarage, Pool, der liebevoll angelegte Garten wie ebenfalls der geräumige Keller und vieles mehr runden dieses Angebot ab!

EIGENHEIM STATT MIETE ?

IMMOBILIE OHNE STRESS ?

Wissenswertes!

- erbaut 1999 / Einzug 2000
- Grundstück ca. 703 m²
- Süd - Lage Garten
- Ziegel-Massiv 38 cm mit Isoliermörtel + 5 cm Dämmung

- Teilmöbliert
- vollunterkellert
- Zimmer 6
- WC 2
- EG, Wohnnutzfläche ca. 81,78 m², **Raumhöhe** ca. 2,56 m
- OG, Wohnnutzfläche ca. 83 m², **Raumhöhe** ca. 2,59m
- UG, Keller **ca. 80 m²**, Raumhöhe ca. 2,40m
- ca. 23 m² Zugang zur begehbaren Terrasse im OG über Garage (Platz für einen Whirlpool usw.)
- überdachter Eingangsbereich
- 2 Kamine
- ca. 36 m² Doppel Garage (größer als im Plan)
- mindestens 4 KFZ-Abstellplätzen
- 2 Terrassen
- Energieausweis ist in Arbeit

- Heizung: Öl
- Pool
- Rollläden & Insektenschutz
- **Kostenersparnis durch den**

  Gemeinschaftsbrunnen mit unmittelbarem Nachbarn (Tiefe ca. 9m)
- Senkgrube, Volumen ca. m³

Verwirklichen Sie Ihren Traum vom Eigenheim in den eigenen 4 Wänden der Wohlfühlgemeinde Weißkirchen an der Traun (Sinnersdorf)

Raumaufteilung EG

- Vorzimmer 7,55 m² (Schmutzschleuse/ Windfang) und Zugang zur Doppelgarage
- Diele 6,28 m²
- WC mit Waschbecken inkl. Dusche
- Speise 2,92 m²
- großzügige Küche 11,89 m², Wohn-Essbereich 11,61 m² mit überdachtem Zugang zur Süd- Terrasse
- Wohnzimmer 25,93 m²
- Zimmer 12,46 m²

Raumaufteilung OG

- Galerie 12,72 m²
- ca. 17,13m² Zimmer (Kinderzimmer)
- ca. 21,32 m² Zimmer (größer als im Plan)
- ca. 13,04 m² Schlafzimmer, mit Schrankraum ca. 6,46m²
- ca. 9,87 m² Badezimmer, mit Dusche und Badewanne
- ca. 2,43 m² Toilette mit Waschbecken und Fenster
- Zugang zum Dachboden (zusätzliche Lagerfläche)
- begehbare Terrasse ca. 36 m² (Außenmaß Garage)

Raumaufteilung UG, Keller

- ca. 14,93 m² Diele
- ca. 12,46 m² Waschküche (Heizkörper mit Fenster)
- ca. 25,92 m² Fitness & Wellnessbereich inkl. Vorbereitung Dusche und Waschbecken, Heizkörper und Fenster
- ca. 21,97 m² Werkstatt mit Zugang zum Garten

- ca. 7,45 m² Tank- Raum
- ca. 4,93 m² Heiz bzw. Technikraum

zusätzlich und praktisch

- Doppelgarage
- mindestens 4 KFZ Abstellplätze
- ca. 36 m² Terrasse über Garage
- Garten Süd-Ausrichtung
- u.v.m.

EIGENHEIM STATT MIETE ?

IMMOBILIE OHNE STRESS ?

Eine Besichtigung sagt mehr als tausend Worte oder Bilder.

PREIS AUF ANFRAGE!

Weitere Informationen, Vereinbarung einer Besichtigung oder kompetente Unterstützung in der **Finanzierung** erhalten Sie nur **nach schriftlicher Kontaktaufnahme**. Wir ersuchen um Verständnis, dass wir schriftliche Anfragen bzw. Abstimmungen zum Besichtigungstermin nur mit vollständigem Namen, Adresse, E-Mail-Adresse und Telefonnummer bearbeiten können, da wir dem Eigentümer gegenüber dazu verpflichtet sind. Bitte nehmen Sie zur Besichtigung einen Lichtbildausweis mit. Selbstverständlich werden Ihre Daten vertraulich behandelt.

Wir erweitern unser Team!

Bewerben Sie sich jetzt! http://www.herz-immoagentur.at/index.php/karriere oder kontaktieren Sie uns unter: office@herz-immoagentur.at

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass wir nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Vor- u. Zuname, Wohnadresse, Tel., und E-Mail-Adresse) bearbeitet können.

Hinweis: Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit, insbesondere auch durch Hinweise von uns im Bezug der angebotenen Liegenschaft, mit uns zustande. Im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die gesetzliche, angeführte Vermittlungsprovision in der Höhe von 3% des Bruttoverkaufspreises zzgl. der gesetzl. USt. zur Zahlung fällig. Angebot freibleiben, Änderung, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. **Erstbesichtigungen sind kostenlos.** Für sämtliche Angaben, Auskünfte, Flächen oder Zahlen, die uns der Herz-ImmoAgentur GmbH, von der Eigentümerseite bzw. Dritten vorgegeben oder zur Verfügung gestellt wurden, wird bzw. können keine Haftung übernehmen und sind daher ohne Gewähr. Flächenangaben, sämtliche Behördliche Genehmigungen im Bezug der angebotenen Liegenschaft können Sie jederzeit selbst einholen oder bei Bedarf von der Herz-ImmoAgentur GmbH, schriftlich anfordern. Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass die Firma Herz-ImmoAgentur GmbH als Doppelmakler tätig ist

Ein Energieausweis gem. EAVG wurde vom Abgeber nach unserer Aufklärung und Aufforderung, über die generelle geltende Vorlagepflicht ab 1.1.2009 noch nicht vorgelegt, ist jedoch bereits in Arbeit. Im Falle der Nichtvorlage gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes, der Wohnung, bzw. der angebotenen Liegenschaft. Näheres Informationen zur Datenschutzgrundverordnung (DSGVO), finden Sie auf der unserer Homepage (http://www.herz-immoagentur.at) Nebenkostenübersicht unter https://www.herz-immoagentur.at/images/pdf/Nebenkosten_Kauf.pdf jederzeit einsehbar. Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Angebot ohne Gewähr, Inserat vorbehaltlich Satz und Druckfehler, Änderungen vorbehalten.

März 2022

Änderung Daten im Bezug Datenschutz im Inserat nach Verkauf 07.2022

Entspricht nicht dem Original

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <3.000m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen
Schule <3.000m
Kindergarten <3.000m
Universität <10.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige
Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <3.000m
Polizei <3.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Straßenbahn <8.000m
Bahnhof <5.000m
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap