

## **Idyllische Dorfruhelage - Charmant - Klein aber Fein**



**Objektnummer: 740**

**Eine Immobilie von LA-Homes Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Landhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8345 Straden
<b>Baujahr:</b>	1984
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	829,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 216,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,25
<b>Kaufpreis:</b>	240.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	1.200,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

8.640,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**ING. Christian Domnanovich**

LA-Homes Immobilien GmbH  
Traundorfer Straße 8/9  
4030 Linz

T +43 664 247 77 24

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







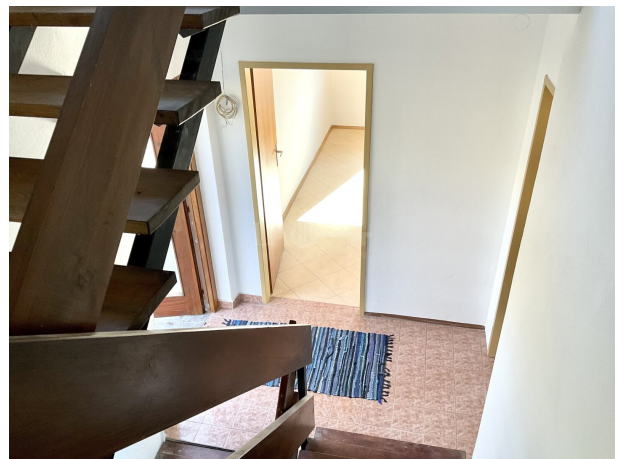




















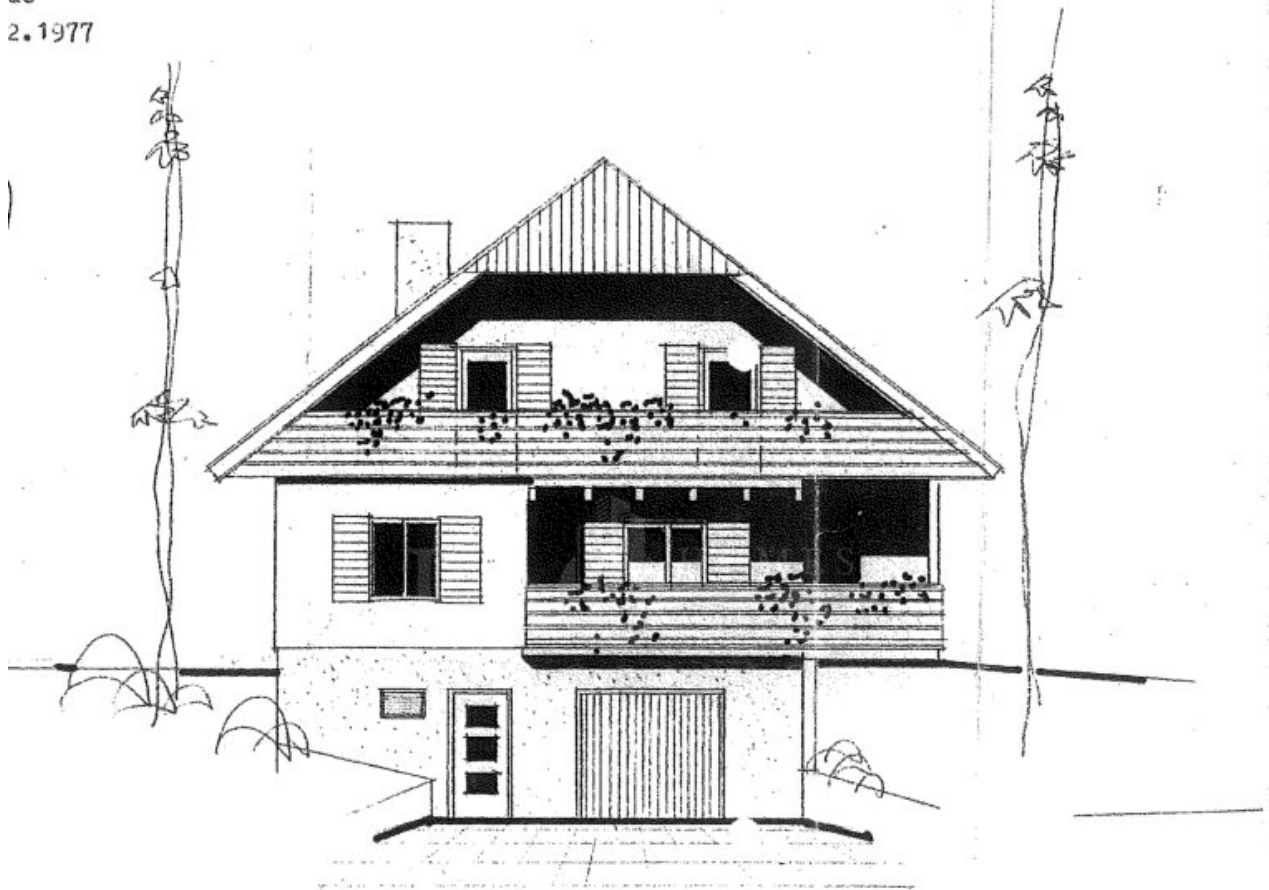




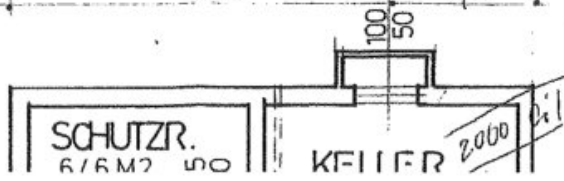
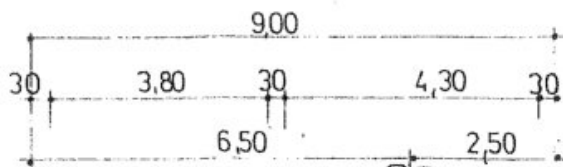




de  
2.1977



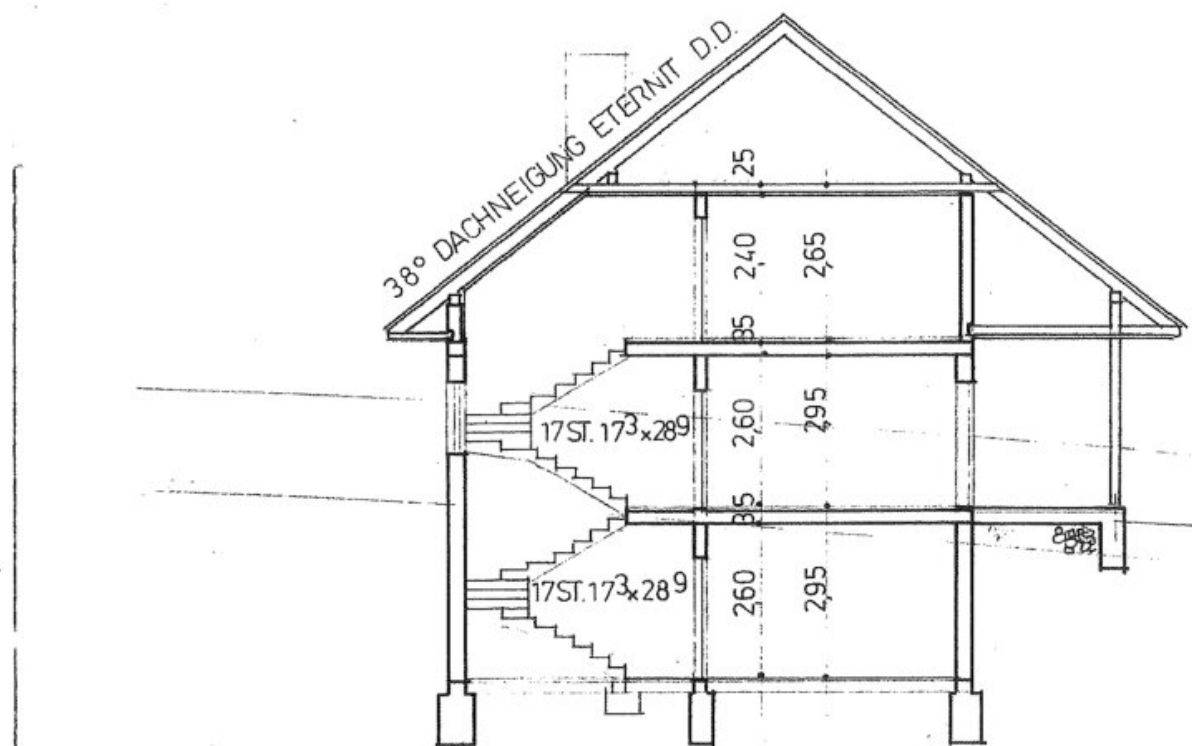
# WESTANSICHT



20 30

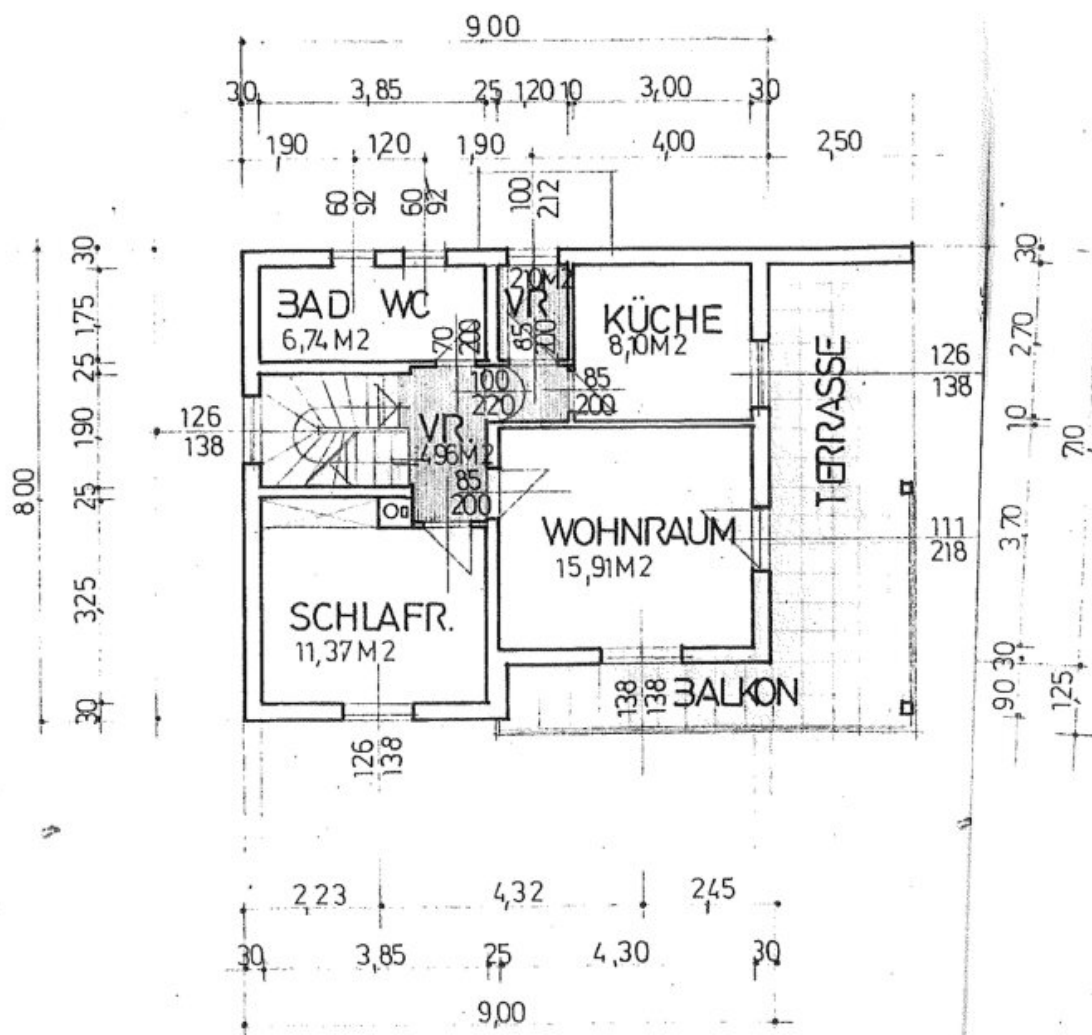
175 30

# NORDANSICHT



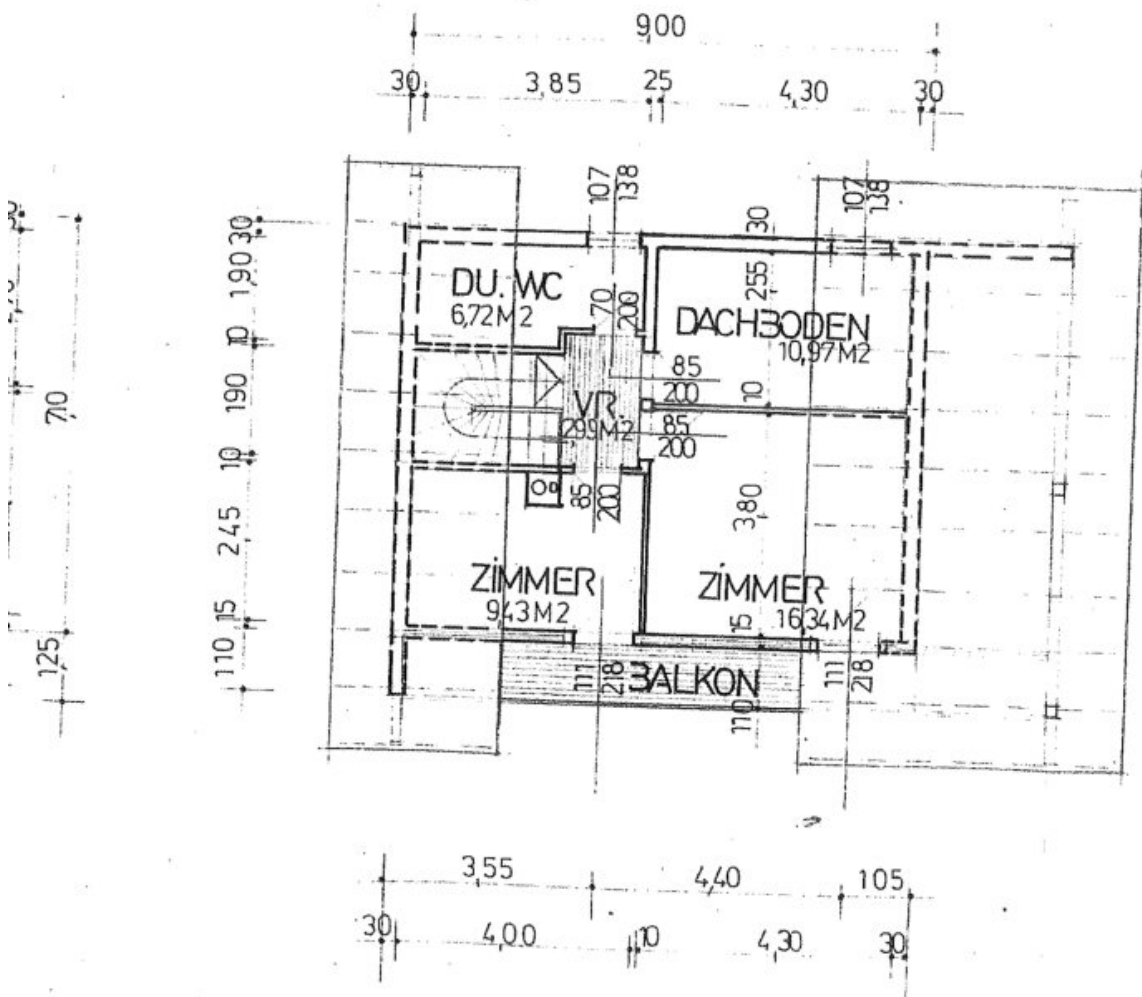
# SCHNITT .A-3'

# SÜDANSICHT

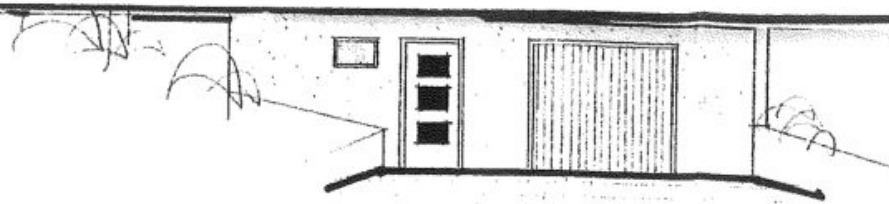


# ERDGESCHOSS

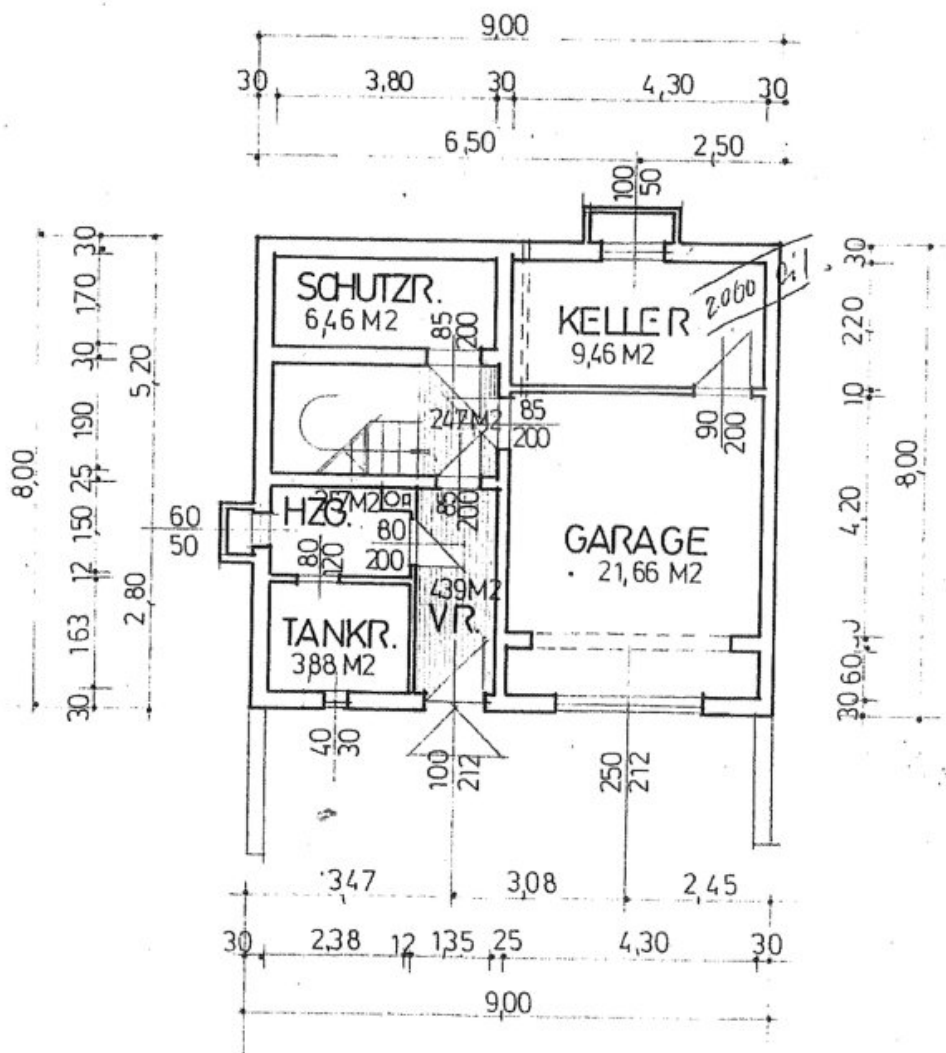
# OSTANSICHT



# DACHGESCHOSS



# WESTANSICHT



# KELLERGESCHOSS

## Objektbeschreibung

Sie suchen Ihren Platz der Ruhe und Entschleunigung?

Dann ist dieses äußerst reizende Haus das Objekt Ihrer Begierde!

Verwirklichen Sie jetzt Ihren Traum vom Eigenheim mit schönem Garten und Raum & Platz zu ihrer persönlichen Entfaltung!

Die Räume sind hell und sonnig, da alle Fenster nach Süden und Westen orientiert sind.

Eine zusätzliche Raumerschließung bietet der Dachausbau wo nach eigener Planung noch 3 Zimmer möglich sind.

Im **Erdgeschoss** gibt es zwei separat begehbare Zimmer mit Ausgang auf einen Westbalkon, sowie eine Küche und Bad mit WC auf insgesamt ca. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Im **Obergeschoß** können noch 3 weitere Zimmer auf einer Fläche von ca.50 m<sup>2</sup> adaptiert werden - Heizung, Trennwände und alle benötigten Leitungen haben Bestand (Innenputz und Böden müssen gemacht werden).

Das komplette Haus ist **Unterkellert** (ca. 50 m<sup>2</sup>) mit einer geräumigen Garage, Heizraum und Abstellraum.

In dem sonnenverwöhnten Garten befindet sich zudem eine Holzhütte.

Interessiert? Kontaktieren Sie uns für eine unverbindliche Besichtigung!

Für nähere Informationen steht Ihnen das Team der La-Homes Immobilien jederzeit zur Verfügung!

Mit freundlichen Grüßen

Ing. Christian Domnanovich

[0664 24 777 24](tel:06642477724)

[cdo@la-homes.at](mailto:cdo@la-homes.at)

Panholzerweg 4

4030 Linz

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://la-homes-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://la-homes-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <8.500m

Klinik <9.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <4.500m

Kindergarten <7.000m

Universität <8.500m

Höhere Schule <8.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <6.000m

Einkaufszentrum <10.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <2.000m

Post <1.000m

Polizei <9.000m

#### **Verkehr**

Bus <1.000m

Bahnhof <8.500m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap