

**Verkauft! PROVISIONSFREI! Familientraum in guter Lage,
geringe Betriebskosten 3 SZ, sehr gute Ausstattung,
großer Garten, Wellnessbereich, Ruhelage, Doppel
-Garage, Frestellplätze, nahe bei Linz**



Objektnummer: 589

Eine Immobilie von Herz-ImmoAgentur GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4115 Kleinzell im Mühlkreis
Baujahr:	2011
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	293,00 m ²
Nutzfläche:	330,00 m ²
Zimmer:	7,50
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	3
Stellplätze:	3
Garten:	941,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 49,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,55
Heizkosten:	50,00 €
Infos zu Preis:	

PROVISIONSFREI! Privatverkauf

Ihr Ansprechpartner



Michael Leopold Tüchler

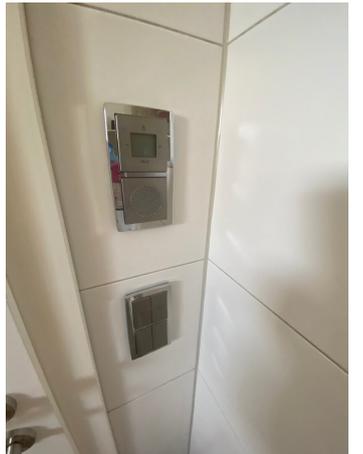
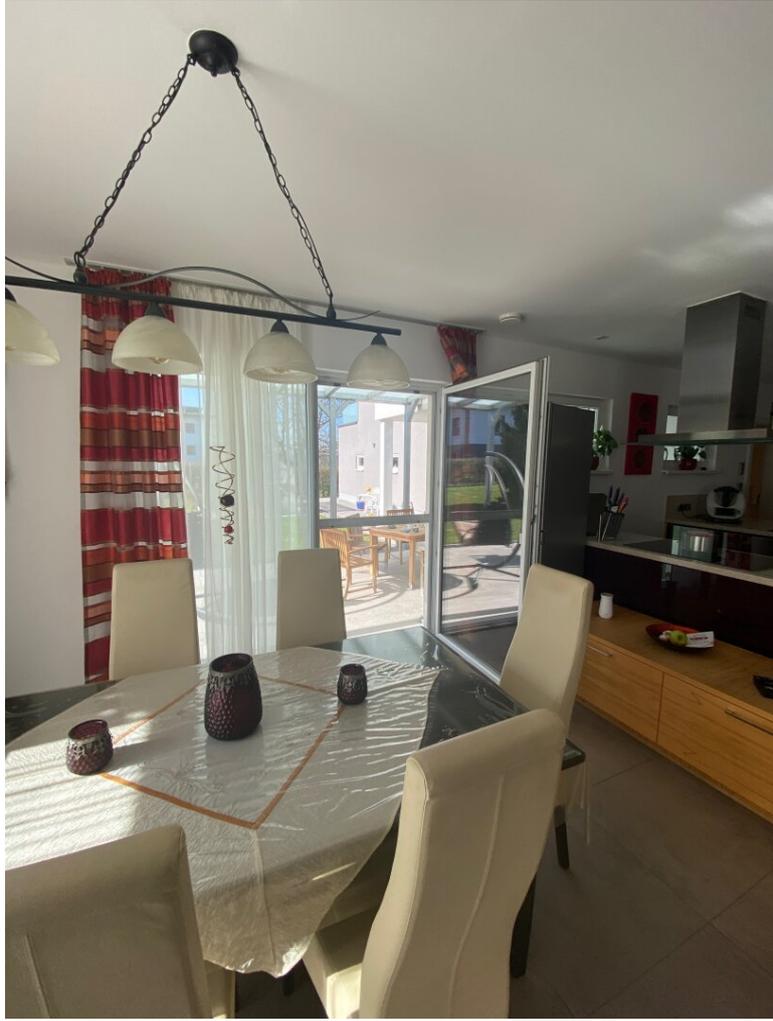
Herz-ImmoAgentur GmbH
Linzer Straße 117
4614 Marchtrenk























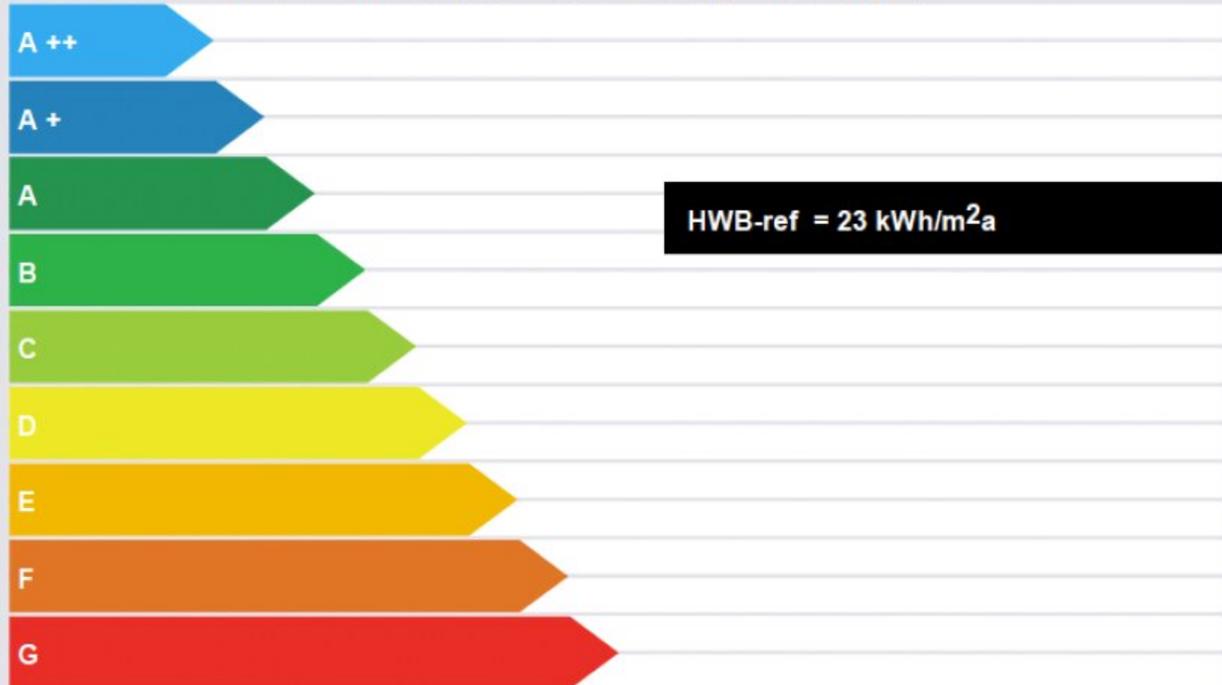




GEBÄUDE

Gebäudeart	Einfamilienhaus	Erbaut	
Gebäudezone		Katastralgemeinde	Kleinzell
Straße		KG-Nummer	47210
PLZ/Ort	4115 Kleinzell im Mühlkreis	Einlagezahl	
Eigentümer		Grundstücksnummer	

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF BEI 3400 HEIZGRADTAGEN (REFERENZKLIMA)



ERSTELLT

ErstellerIn	Franz Frühwirth, Plan Ideen	Organisation	
ErstellerIn-Nr.		Ausstellungsdatum	15.04.2011
GWR-Zahl		Gültigkeitsdatum	15.04.2021
Geschäftszahl		Unterschrift	

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 "Energieeffizienz und Wärmeschutz" des Österreichischen Institutes für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG).

EA-01-2007-SW-a 1
EA-WG
25.04.2007

Objektbeschreibung

Verkauft!

PROVISIONSFREI! PRIVATVERKAUF! Familientraum in guter Lage, geringe Betriebskosten 3 SZ, sehr gute Ausstattung, großer Garten, Wellnessbereich, Ruhelage, Doppel -Garage und Frestellplätze, 30 Minuten von Linz, u. v. m.

Modernes, geräumiges, lichtdurchflutetes und stillvolles, teilmöblierte Architektenhaus in ökologischer Bauweise wartet auf seine neuen glücklichen Besitzer. Ein offenes, großzügiges und helles Raum- Lichtkonzept (großzügige Glasfronten inkl. E - Rollläden + Fernsteuerung mit integrierter Insektenschutz) lassen keine Wünsche offen. Der schön angelegte Garten und zwei begehbaren Terrassen im Obergeschoss haben noch viel Potential und bieten genügend Platz für Ruhe und Entspannung. Neue Alarmanlage inkl. Videoüberwachung, Wellnessbereich, moderne Ausstattung, der Blick fürs Detail und die besondere Lage runden dieses Angebot ab.

Raumaufteilung:

- **EG fast barrierefrei**
- **Doppelgarage**
- **von der Doppelgarage in die geräumige Schmutzschleuse mit Glasfront (großer Eingangsbereich)**
- **Zimmer erreichbar über die Schmutzschleuse**
- von der Schmutzschleuse mit separater Haustüre ins Traumhaus
- geräumiges Vorzimmer mit großzügigen Glasfronten inkl. separaten Rollläden pro Glasfront
- großer Technikraum mit Fenster, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- offener moderner Küchenbereich

- Speise/ Abstellraum
- Wohn-Essbereich mit Zugang zur überdachte (mit Sicherheitsglas) großen Terrasse (Süd-West Ausrichtung) und liebevoll angelegten Gartenbereich
- Schrankraum
- Schlafzimmer mit zusätzlichen Schrankraum und direktem Zugang ins geräumige Badezimmer mit Wellness-Flair
- Badezimmer mit Whirlpool, Dampfdusche, Toilette und Bidet
- geräumige Toilette inkl. Urinal, Waschbecken und Fenster

OG

- zum OG gelangen Sie über eine großzügige Wangenstiege zum lichtdurchfluteten hellen Galeriebereich
- Wohnzimmer mit Zugang auf eine begehbare Terrasse mit ca. 65 m² Süd-Ost Ausrichtung
- Zimmer
- Zimmer
- geräumiger begehbbarer Schrankraum
- Toilette mit Waschbecken und Fenster

- großes lichtdurchflutetes Badezimmer (inkl. Wellnessbereich) + einer großzügigen barrierefreien Dusche inkl. Vorbereitung für eine Badewanne, großer exklusiver Saunabereich (von Ruha und Stelzmüller) und Zugang zu einer Süd-West gelegenen großen begehbaren ca. 65 m² großen Terrasse (mit einem Whirlpool für 4 Personen von Hotspring) Süd-West Ausrichtung
- ca. 65 m² **begehbare** Terrassen Süd-West Ausrichtung
- ca. 56m² **begehbare** Terrassen Nord -Ost Ausrichtung

Außenbereich

- Doppelgarage inkl. Frostwächter mit zusätzlichem Vordach - Überdachung (satinierten Sicherheitsglas)
- mindestens 3 zusätzliche KFZ-Abstellplätze
- großes, gedämmtes Gartenhaus mit Fenster und Stromanschlüsse
- ca. 7,5m² großes Gewächshaus (Rose 3) auf einer Fundamentplatte
- 5 frostfreie Wasserauslässe
- komplette Granitsteinverlegung
- 2 Gartenkomplexe sind zusätzlich von der Schmutzschläuse und Wohnzimmer begehbar
- moderne Videoüberwachung (App) kompletter Gartenbereich und Schmutzschleuse

Wissenswertes!

- Bj. 2011 - Einzug 2012 (Einzug 05.2012)
- **ca. 330 m² Gesamt - Wohnnutzfläche** inkl. 42m² Doppel - Garage + Anteilige Fläche der begehbaren Terrassen im OG (sind nicht berücksichtigt)
- ca. 293 m² Wohnfläche
- teilmöbliert
- Flachdach
- **sehr geringe Betriebskosten**
- EG **fast barrierefrei** (nur eine Stufe von der Schmutzschleuse ins Haus)
- Architektenplanung
- Grundstücksgröße 1191 m²
- Wohn-Nutzfläche ca. 293 m²
- + 2 begehbare Terrassenfläche **im OG ca. 121m²**
- ökologische Bauweise
- Dämmung mit Schafwolle inkl. Innenwände
- nachhaltige wertbeständige Holzmodulbauweise

- Bodenplatte (Glasschaum)
- Blitzableiter (Haus und Garage)
- kontrollierte Wohnraumlüftung (Schiedl) Service 2021
- hochwertige Kunex-Türen
- Doppelgarage 42 m²
- 2- 3 zusätzliche KFZ-Abstellplätze
- Video Anlage auch über Telefon abrufbar
- Alarmanlage inkl. Bewegungsmeldern
- Schmutzschleuse (Eingangsbereich beheizt)
- Wärmepumpe Viessmann
- 830 L Multispeicher
- Fußbodenheizung in sämtlichen Räumen
- Doppelzügiger Schiedel Kamin
- EG moderner Kachelofen mit beidseitigen großem Sichtfenster
- OG im Wohnzimmer ebenfalls ein Kachelofen möglich

- elektrische Rollläden inkl. integrierten Insektengitter + Fernsteuerung
- Fenster 3 Fach-Verglasung, sämtliche Fenstergriffe versperrbar
- WLAN + LAN Anschlüsse in jedem Raum
- A1 Anschluss
- 5 frostfreie Wasseranschlüsse im Außenbereich
- mehrere Steckdosen wie Starkstrom (für Whirlpool Hotspring auf Terrasse OG und Garage)
- Bad OG mit Wellnessbereich inkl. barrierefreier Dusche, (Vorbereitung Badewanne)
- Zimmer, als begehbare Schrank ausgestattet (OG inkl. Vorbereitung Küche)
- Stromplan vorhanden
- Anschluss Terrasse OG (Bad) für Whirlpool, Wasser und normaler Strom
- EG Badewanne (Eck-Whirlpool) + Dampfdusche, Toilette und Bidet
- sämtliche LED ausschließlich von Molto Luce
- Gewächshaus (Rose) inkl. Fundament 3,23 * 2,33 (Höhe 2,15)
- sämtliche Überdachungen wurden 2016 bis 2017 zusätzlich angebracht

- Sauna (für 4 -5 Personen) von Ruha Stelzmüller (neuwertig) beinhaltet eine Finnische Sauna, Klima Sauna, hochwertige Infrarotzellen, Sauna mit Farblichttherapie
- Whirlpool Hotspring (komplettes Service 2021)
- Rasenroboter über App steuerbar
- Küche
- Wasserbett und Solarium
- und vieles mehr

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <4.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m
Post <4.000m
Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <1.000m
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap