

**Modernes Wohnen in herrlicher Umgebung!**



**Objektnummer: 5908/937**

**Eine Immobilie von ABRA IC GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4052 Ansfelden
<b>Baujahr:</b>	1977
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	320,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	524,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	1.587,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 43,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,89
<b>Kaufpreis:</b>	1.150.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

41.400,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Petra Strobl**

ABRA IC GmbH  
Fadingerstraße 15/1  
4020 Linz





















## Objektbeschreibung

Modernes Wohnung für hohe Ansprüche!

Das im Jahr 2003 neu errichtete Wohngebäude bietet auf ca. 320 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 2 Ebenen folgende Annehmlichkeiten:

- Weinkeller
- Wellnessbereich mit Sauna
- Wintergarten
- Heimkino
- großzügige Räume
- großer Garten mit Salzwasserpool inkl. Kuppel
- Biotop
- Jagdhütte mit Küche & WC

Direkt nach dem Eingangsbereich befindet sich linkerhand eine Garderobe, die durch ein optimales Schranksystem für ausreichend Stauraum sorgt. Auf der rechten Seite findet man das Badezimmer, sowie einen Wirtschaftsraum. Am gekonnt integrierten Weinkühlschrank vorbei gelangt man in den sehr modernen Wohnbereich mit offener Edelstahl/Glas Küche, die mit Gaggenaugeräten ausgestattet ist. Vom Essbereich und Loungebereich ist dank der großzügigen Terrassentüren ein direkter Zugang in den Garten möglich. Das ebenfalls im Erdgeschoss befindliche Heimkino verfügt über Beamer und Surroundanlage samt Akkustikdämmung.

Durch die innenliegende Treppe gelangt man ins Obergeschoß, welches über einen großen Wohnbereich verfügt (dieser wurde als Wohnzimmer genutzt, kann jedoch bei Bedarf in 2

getrennte Schlafzimmer umfunktioniert werden). Ein großer Wintergarten und der voll-ausgestattete Wellnessbereich sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort. Dank einer Sauna, einem Doppel-Waschbecken, einer Paar-Badewanne und einer großen, begehbaren Deckendusche lässt die hauseigene „Wellnessoase“ keine Wünsche offen. Weiters befindet sich eine zusätzliche Küche inkl. Speisekammer, sowie eine gemütliche Ess-Stube mit Kachelofen im Obergeschoß.

Der top gepflegte & großzügige Garten wurde mit einem Salzwasserpool (8x4x1,5) mit Kuppel, einer urigen Jagdhütte (mit Küche & WC) sowie einem Biotop liebevoll gestaltet. Zudem bietet eine teils überdachte Terrasse mit Ess- und Barbereich genügend Platz für entspannte Grillabende.

Neben einem Carport bietet die Doppelgarage zusätzliche Stellplatzmöglichkeiten.

Als weiteres Highlight ist der Weinkeller zu kategorisieren. Nicht nur aufgrund des praktischen Nutzens, sondern auch das Gewölbe an sich sowie die Einrichtung verleihen diesem Raum einen ganz besonderen Flair.

Die ursprünglich in den Jahren 1977 und 1990 errichteten Gebäude bilden den Grundstein des im Jahr 2003 teilweise mit viel Liebe zum Detail neu errichteten Hauptwohnhauses mit einer Wohnfläche von ca. 320 m<sup>2</sup> verteilt auf 2 Ebenen. Die Räume überzeugen durch eine moderne, funktionale und zugleich großzügige Nutzung.

Das Hauptwohnhaus wurde gekonnt vom Nebengebäude optisch und räumlich abgetrennt. 2 Wohneinheiten mit einer Größe von ca. 70 m<sup>2</sup> und ca. 134 m<sup>2</sup> stehen zusätzlich zur Verfügung. Die kleinere Wohneinheit kann bei Bedarf als Büro, Praxis oder Einlegerwohnung genutzt werden. Bei Bedarf kann das Nebengebäude abgerissen oder in das Hauptwohnhaus integriert werden (hierfür liegt bereits eine Planung vor).

Gerne informieren wir Sie über weitere Details (Grundrisspläne, ...) bzw. stehen für eine unverbindliche Besichtigung zur Verfügung!

Petra Strobl – Mobil: 0664 24 733 58

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen, naturnahen Umgebung und bietet dennoch eine sehr gute Infrastruktur. In wenigen Minuten erreichen Sie bequem die Auffahrt zur West-Autobahn, die Sie nahtlos ins regionale Verkehrsnetz integriert. Der Bahnhof Ansfelden liegt ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Innerhalb von nur fünf Autominuten stehen Ihnen diverse Nahversorger zur Verfügung. Die Lage bietet zudem eine Fülle an Freizeitmöglichkeiten, darunter das Haid-Center mit seinen zahlreichen Geschäften, bekannte Möbelhäuser wie IKEA, Mömax und Kika, Golfplatz Ansfelden, das Anton-Bruckner Museum, uvm.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <1.000m  
Universität <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Straßenbahn <4.500m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap