

**Ihr neues Zuhause - Leben auf 243 m² Wohnfläche mit
gepflegtem Garten und Pool**



Objektnummer: 1098

Eine Immobilie von HIM GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4232 Hagenberg im Mühlkreis
Baujahr:	1976
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	243,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	53,00 m ²
Heizwärmebedarf:	F 243,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,38
Kaufpreis:	549.000,00 €
Betriebskosten:	104,00 €
Heizkosten:	200,00 €
Sonstige Kosten:	92,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



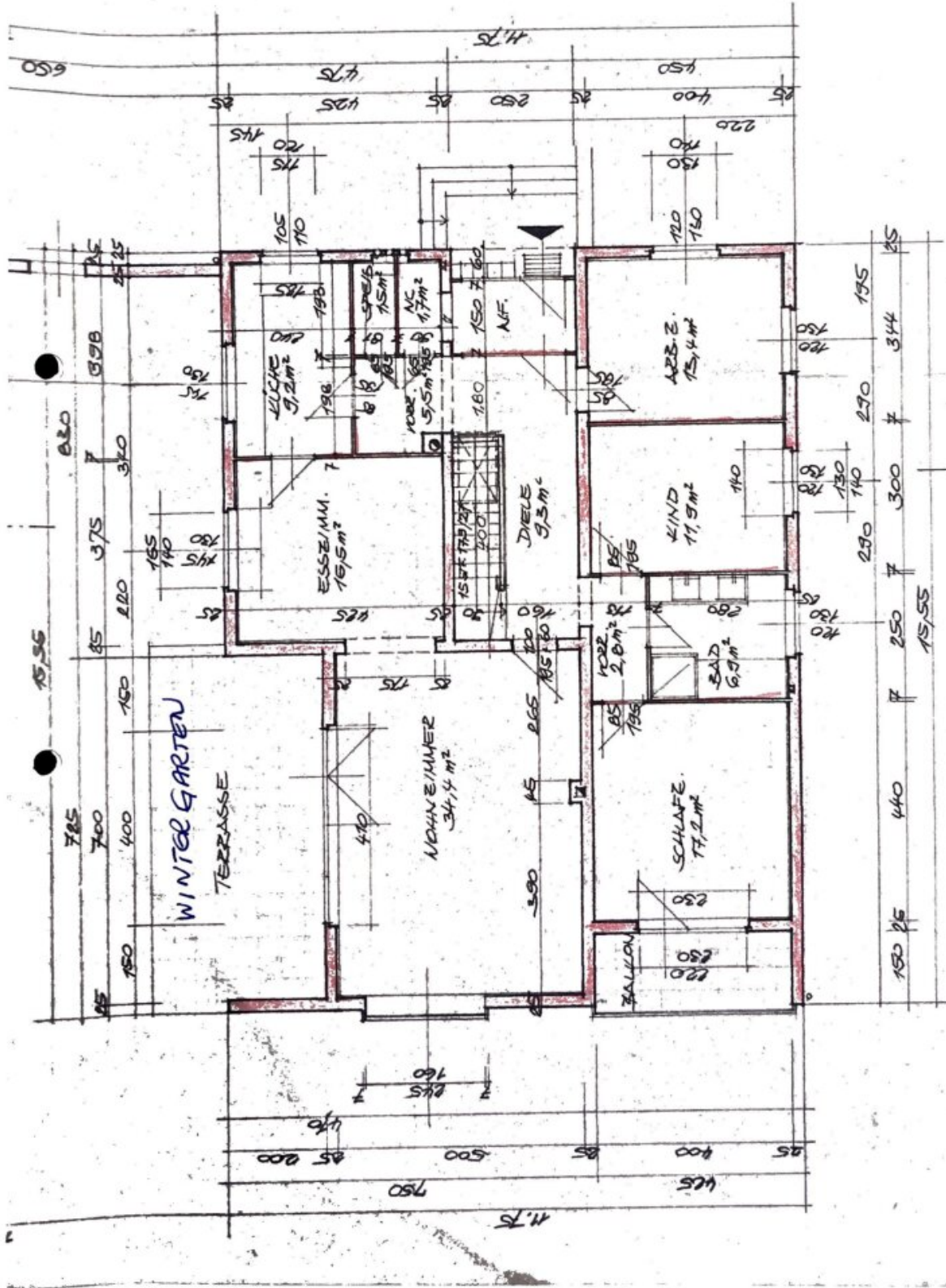






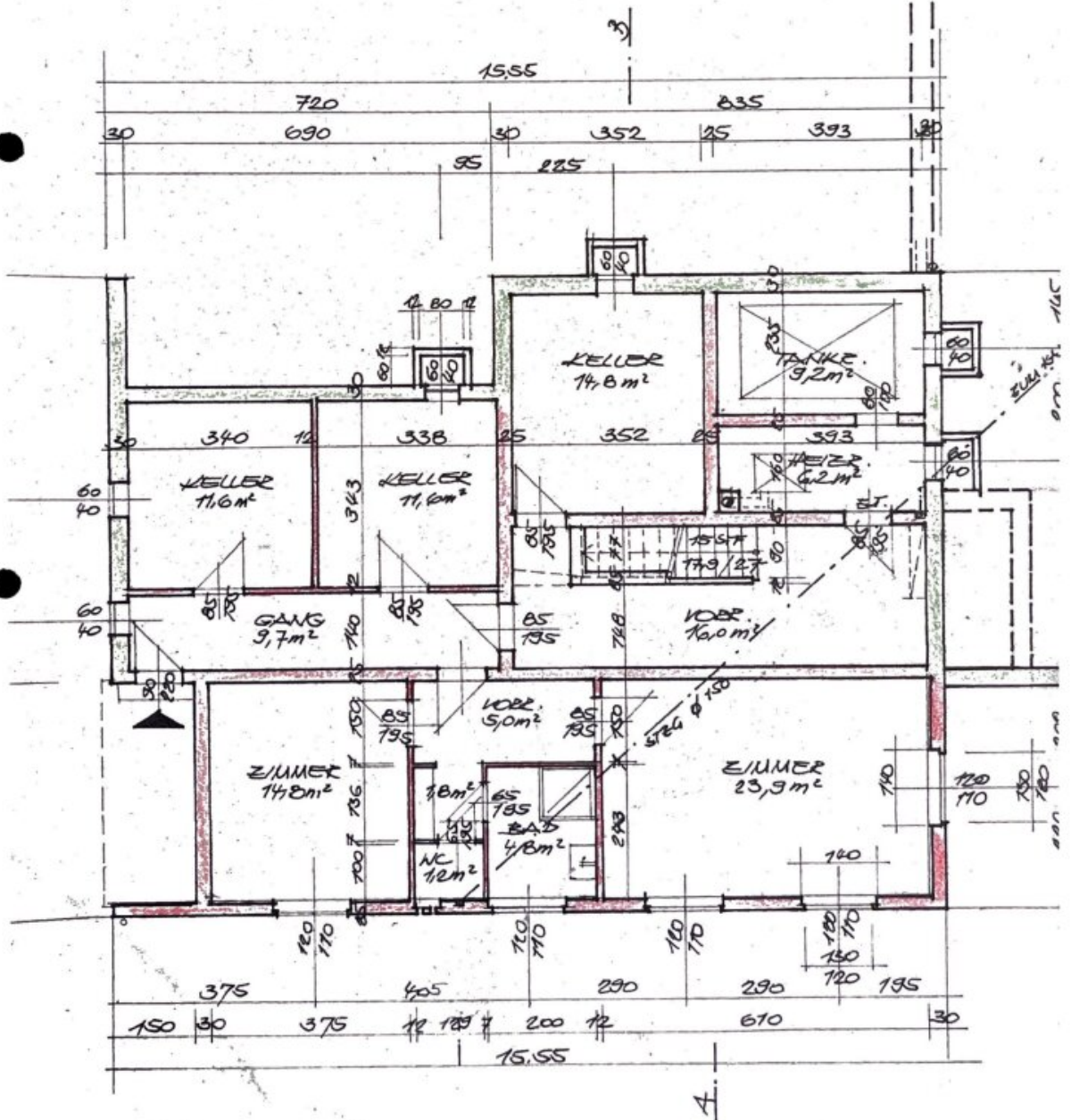






GRUNDGRENZE

KELLER



Objektbeschreibung

Das 1976 bezogene und sehr gut gepflegte Wohnhaus befindet sich auf einem 1782 m² großen Grundstück an der Grenze von Hagenberg zu Pregarten. Die rund 243 m² große und auf 2 Geschoße aufgeteilte Wohnfläche bietet viel Platz und Möglichkeiten zur Entfaltung und kann auch von zwei Parteien bewohnt werden, da beide Geschoße getrennte Eingänge haben und über die nötige Infrastruktur (Bad, WC, Einbauküche bzw. Küchenvorbereitung) verfügen.

Der liebevoll gepflegte und mit zahlreichen Pflanzen, Bäumen und Hecken angelegte Garten ist nach Südosten und Südwesten ausgerichtet und ist größtenteils uneinsehbar. Der neu gebaute Pool fügt sich hervorragend in diese Garten-Oase ein. Das sanierte und gut instand gehaltene Haus (Dach, Pool, Badezimmer sind neuwertig) befindet sich in einem sehr guten Zustand. Die Liegenschaft ist rundherum eingezäunt - die Garagentore und das Einfahrtstor sind elektrisch fernbedienbar.

Das Wohnhaus verfügt außerdem über einen Kachelofen, ein behindertengerechtes Bad, ein zweites Bad mit Dampfdusche, eine geräumige Infrarotkabine mit Ruheraum, eine Gartenhütte und eine Alarmanlage.

Die beiden Geschosse sind wie folgt aufgeteilt:

EG (rd. 166 m²)

Wohnzimmer: 34,40 m²

Esszimmer: 16,50 m²

Schlafzimmer: 17,20 m²

Kinderzimmer: 11,90 m²

Arbeitszimmer: 13,40 m²

Küche: 9,20 m²

Bad: 6,90 m²

WC 1: 1,70 m²

Abstellraum: 1,50 m²

Vorräume: 17,60 m²

Windfang: 5,00 m²

Wintergarten: 31,00 m²

Garage: 33,00 m²

UG (rd. 77 m²):

Zimmer 1: 14,80 m²

Zimmer 2: 23,90 m²

Vorraum: 30,70 m²

Bad: 4,80 m²

WC: 3,00 m²

Kellerfläche: 53,40 m²

Allgemeines:

Hagenberg mit seinen rund 2.800 Einwohnern ist eine kleine Gemeinde, die nicht zuletzt wegen der ansässigen Fachhochschule und des Softwareparks über die Grenzen hinaus bekannt ist. Hier werden Brauchtum, Kultur und Traditionen in zahlreichen Vereinen aktiv gelebt. Die Menschen hier treffen einander gerne zum Mittagstisch, nach Feierabend oder zwischendurch beim Wirt, um Kulinarik in netter Gesellschaft und in gemütlicher Atmosphäre zu genießen. In unmittelbarer Umgebung befinden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs und sind großteils fußläufig erreichbar. Durch die komfortable Nähe zur A7 erreicht man mit dem Auto in 15 Minuten die Linzer Stadtgrenze. Naturerholungsgebiete, wie das Aisttal und die Mühlviertler Wälder erreicht man zu Fuß in wenigen Gehminuten.

Nutzen Sie die Möglichkeit, diese Liegenschaft zu besichtigen, um einen ersten Eindruck der Räumlichkeiten sowie der Umgebung zu gewinnen.

Hinweis:

Wir weisen darauf hin, dass wir gem. § 5 Abs. 3 Maklergesetz als Doppelmakler tätig sind. Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber den Verkäufern bitten wir Sie um die vollständige Angabe Ihrer Anschrift und Telefonnummer, damit wir Ihre Anfrage bearbeiten können.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Universität <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap