

## Neubau-Familiendomizil in sonniger Wohnlage Pfaffing/ Vöcklamarkt



**Objektnummer: 7230/389**  
**Eine Immobilie von Peges**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4870 Pfaffing
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	116,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	210,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,61
<b>Kaufpreis:</b>	475.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Michael Penninger, MSc.

Peges Immobilien Gesellschaft m.b.H.  
Itzlinger Hauptstraße 57  
5020 Salzburg

T +43 662 458 758  
H +43 664 401 75 10

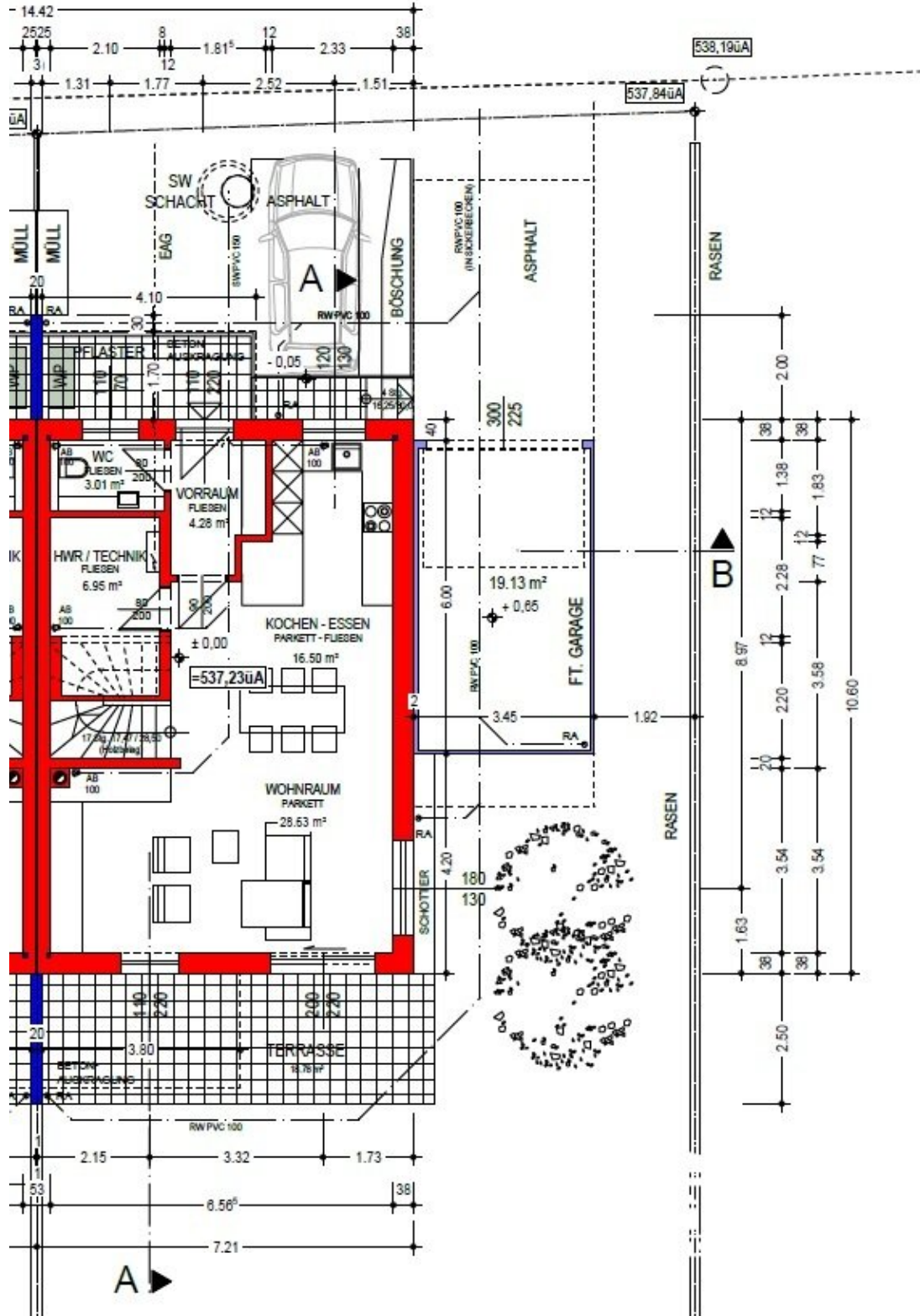
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





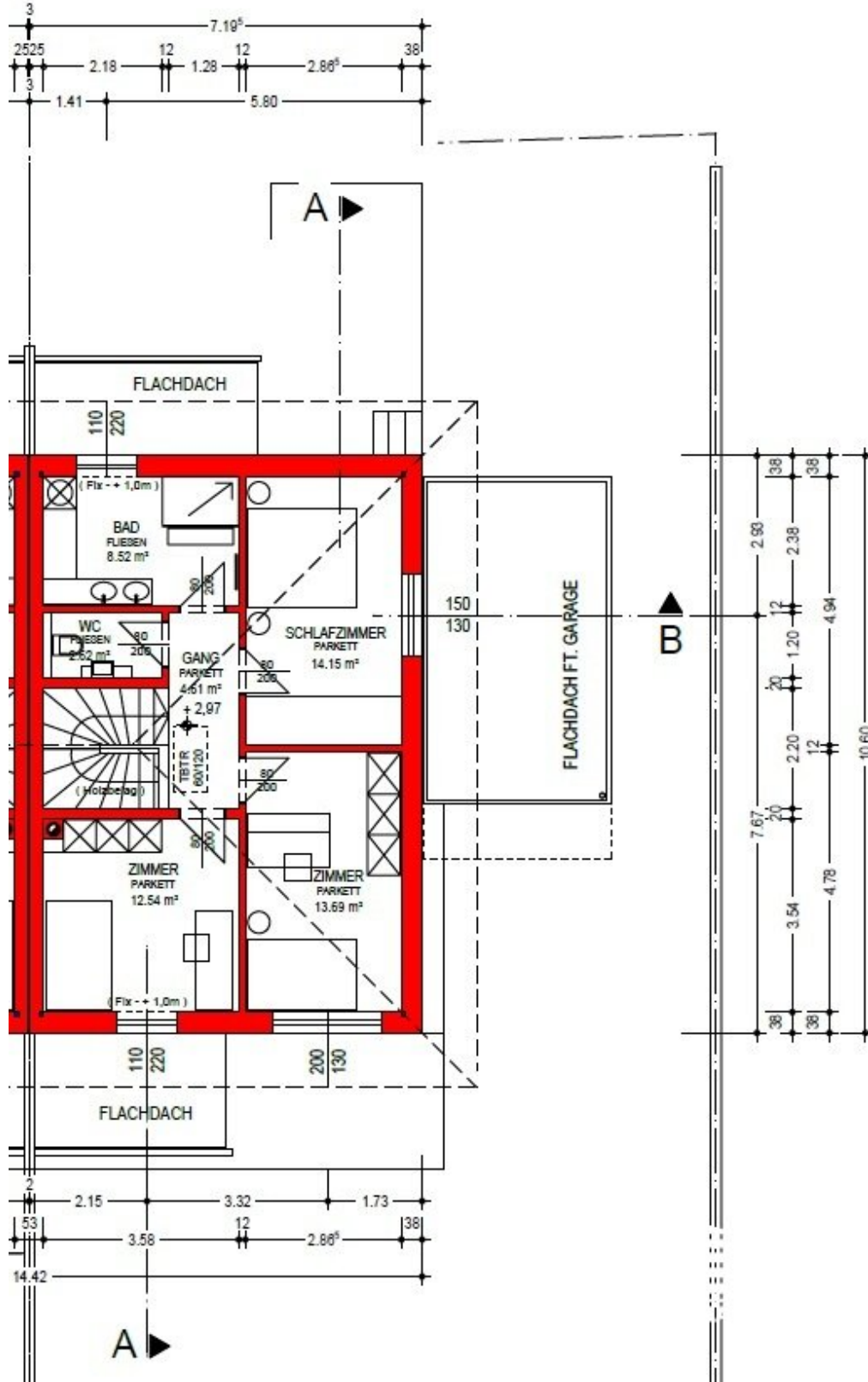
## HAUS C ERDGESCHOSS

WOHNFLÄCHE EG. = 59,37 m<sup>2</sup>  
GARAGE (FT.) = 19,13 m<sup>2</sup>  
TERRASSE = ca. 18,5 m<sup>2</sup>



HAUS C  
OBERGESCHOSS

WOHNFLÄCHE OG. = 56,14 m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Im Auftrag des Eigentümers verkaufen wir in **ruhiger und sonniger Wohnlage** eine **neu errichtete Doppelhaushälfte** mit sonniger Terrasse und schönem Garten.

Die sonnig ausgerichtete Wohnanlage überzeugt durch einen einzigartigen **Gebirgsblick**. Mit einer **Wohnfläche von ca. 116 m<sup>2</sup>** bietet die zum Verkauf stehende Doppelhaushälfte gediegenen Komfort für die ganze Familie mit **perfekter räumlicher Einteilung**. Im Erdgeschoss befindet sich das **großzügig gestaltete, lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Essbereich**, in dem ein **schöner, heller Parkettboden** für ein angenehmes Wohnambiente sorgt, und auch die **gemütliche Terrasse** und der **vorgelagerte Garten** zugänglich sind. Der **offene Kochbereich** (Küche nicht eingebaut) ist im Wohn-/Esszimmer integriert. Weiters befinden sich im Erdgeschoss das **Gäste-WC mit Handwaschbecken** und der Vorraum mit praktischem Garderobenbereich. Der Wasch- bzw. Technikraum (mit Abstellbereich/ Stauraum unter der Treppe) ist geschickt positioniert. Die **drei Schlafräume**, ausgestattet mit Parkettböden, sowie das mit zeitlos-eleganten Fliesen versehene **Bad mit Dusche und Wanne sowie WC** befinden sich im Obergeschoss des Wohnhauses. In allen Räumen ist zudem die Vorsehung für **elektrische Raffstores** zur individuellen Beschattung vorhanden.

*Raumprogramm:*

- **EG:** Vorraum, Gäste-WC, Technikraum (mit Waschmaschinen-Anschluss), Wohn-/Esszimmer mit Küchenbereich, Ausgang auf Terrasse und Garten
- **OG:** Flur, drei Schlafzimmer, Bad (mit Dusche, Wanne) / WC

**Zwei PKW-Stellplätze** (- nicht überdacht) stehen beim Wohnhaus zur Verfügung. Gegen Aufpreis besteht auch die Möglichkeit zur Errichtung einer Fertigteilgarage sowie eines Carports.

Für wohlige Wärme im gesamten Wohnhaus sorgt eine **Fußbodenheizung** – die Beheizung sowie die Warmwasserbereitung erfolgen mittels **Luft-Wärmepumpe** gekoppelt mit einer Photovoltaik-Anlage.

Weiters wurden im Wohnraum die Vorsehungen zum Anschluss eines zusätzlichen Ofens (**Kamin**) getroffen.

**Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <2.000m

Klinik <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <4.000m

#### **Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

#### **Verkehr**

Bus <1.500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.