

**ERFOLGREICH VERMITTELT! IHR  
WOHLFÜHL-TRAUMHAUS FÜR JETZT UND IN DER  
ZUKUNFT, IN ALTENFELDEN ZUM KAUFEN**



**Objektnummer: 613**

**Eine Immobilie von Herz-ImmoAgentur GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4121 Altenfelden
<b>Baujahr:</b>	2003
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	155,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	231,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Garten:</b>	510,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	86,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	53,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	63,90
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Leopold Tüchler**

Herz  
Linze  
4614

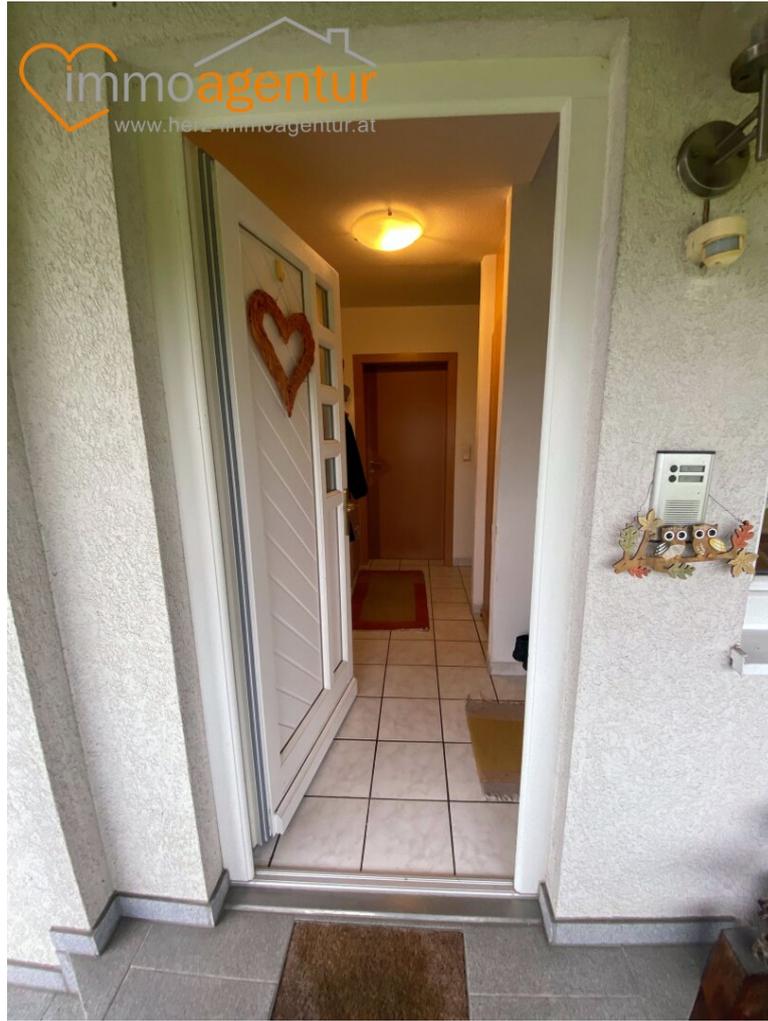
T +4  
H +4

Gern  
Verfü
















  
 www.herz-immoagentur.at




  
 www.herz-immoagentur.at



**Herz Immoagentur GmbH**

Ausgezeichnet mit unserem stärksten Siegel.  
 Dieser Immobilienprofil ist die perfekte Wahl für Suchende und Eigentümersinnen.


  
 Markus Dreier      Hanna Jirak  
Geschäftsführer Immobilien Scout Österreich GmbH      Head of Sales Immobilien Scout Österreich GmbH











# WIR VERKAUFEN IMMOBILIEN WENN SIE WOLLEN, AUCH IHRE

TIPPGEBERPROVISION GARANTIERT

Michael Tüchler, MBA MPA  
☎ 0664 - 355 86 22



Herz ImmoAgentur GmbH  
www.herz-immoagentur.at



IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT

# Objektbeschreibung

**RESERVIERT!**

**ERFOLGREICH VERMITTELT!**

## **IHR WOHLFÜHL-TRAUMHAUS FÜR JETZT UND IN DER ZUKUNFT, IN ALTENFELDEN ZUM KAUFEN**

Dieses im Jahr 2002 (Einzug 2003) erbaute, teilmöblierte und unterkellerte Traumhaus befindet sich in Altenfelden unweit von Linz entfernt, in einer kinderfreundlichen und elitären Siedlung. Das komplette Anwesen bietet seinen Besitzern die optimale Symbiose aus Wohlbehagen im Einklang mit der Natur. Neben ihrer landschaftlichen Vielfalt und der klimatischen Attraktivität bietet diese Region ebenfalls Brauchtum und Tradition.

Dieses komplette Raumwunder besticht durch Individualität, Qualität, der modernen und offene Raumgestaltung mit viel Platz und Gemütlichkeit für die ganze Familie. Das beginnt im Erdgeschoß mit dem geräumigen, lichtdurchfluteten Wohn- Essbereich, der offenen Küche mit einer zusätzlichen Speis. Der großzügige Essplatz - der direkte Zugang vom Wohnzimmer zur Terrasse - ist wie geschaffen für Familienfeiern und Feste mit Freunden, während das gemütliche Wohnzimmer zum Entspannen und Kuschneln einlädt. Zwei zusätzliche geräumige Zimmer, sowie ein gemütliches Badezimmer mit zusätzlichen Handtuchwärmer stehen Ihnen hier noch zur Verfügung.

Im Obergeschoß finden Sie noch drei geräumige Zimmer, ein zusätzliches große Familienbad , einen kleinen Abstellraum und eine große Loggia vor. Im Untergeschoß befindet sich die Doppelgarage, eine Werkstatt, Technikraum, Tank-Raum und ob es nicht schon reichen würde, noch ein Zimmer welches ebenfalls mit der Fußbodenheizung beheizt wird. **Durch die Anzahl der Räume und der flexiblen Aufteilung**, ob Gästezimmer, Büro oder Spielzimmer, dieses Haus passt sich garantiert an Ihre Bedürfnisse an. Rollläden, der Dachboden welcher viel Staufläche für Dinge aller Art bietet, der wunderschön angelegter Garten und vieles mehr runden dieses Angebot ab.

**EIGENHEIM STATT MIETE ?**

**IMMOBILIE OHNE STRESS ?**

**Wissenswertes!**

- erbaut 2002 / Einzug 2003
- Grundstück ca. 648 m<sup>2</sup>

- Süd - Lage
- Wolf Haus / Holz hat einen unschlagbaren Vorteil, denn Holz hat eine sehr hohe Wärmekapazität, kann Wärme also sehr lange speichern. Aus diesem Grund entsteht ein angenehmes Raumklima, bei dem die Oberflächentemperaturen an den Außenwänden und Böden, im Vergleich zu einem Massivhaus, höher sind.
- Teilmöbliert
- unterkellert
- Zimmer 7
- WC 2
- EG, Wohnnutzfläche ca. 85 m<sup>2</sup>, **Raumhöhe** ca. 2,50 m
- OG, Wohnnutzfläche ca. 60 m<sup>2</sup>, **Raumhöhe** ca. 2,50 m
- UG, Keller **ca. 86,15 m<sup>2</sup>**
- große überdachte Terrasse mit Sonnenschutz und Zugang zum Garten
- überdachter Eingangsbereich
- Vorbereitung für Kachelofen
- Doppel Garage

- mindestens 4 KFZ-Abstellplätzen
- Energieausweis ist in Arbeit
- Heizung: Öl
- 2 Heizöltanks zu je 2000 Liter Tank - Kunststoff
- Fußbodenheizung
- Rollläden
- teilw. Insektenschutz
- sehr geringe Betriebskosten
- und vieles mehr

**Monatliche Betriebskosten** (Auszug 30.07.2024):

ca. € 10,20 Müllabfuhr

ca. € 12,50 Reinwasserkanal Benütz.

ca. € 10,84 Grundsteuer - B

ca. € 8,54 Wassergebühr

ca. € 19,76 Kanalbenützungsgebühr (Akonto)

ca. € 1,10 Zählermiete

**Ein Angebot der Herz-ImmoAgentur GmbH ?**

## **Verwirklichen Sie Ihren Traum vom Eigenheim in den eigenen 4 Wänden der Wohlfühlgemeinde Altenfelden, nahe bei Linz ?**

### **Raumaufteilung**

#### **WNFL Kellergeschoß**

##### **kompletter Kellerbereich sehr sauber**

ca. 05,50 m<sup>2</sup> Eingangsbereich, Diele

ca. 10,00 m<sup>2</sup> Abstellraum, Werkbank - Lagerraum

ca. 34,65 m<sup>2</sup> Doppelgarage mit zusätzlichem Lagerraum (mit Zugang zum Haus)

ca. 10,72 m<sup>2</sup> Zimmer mit Waschmaschinenanschluss

ca. 07,16 m<sup>2</sup> Haustechnik

ca. 06,24 m<sup>2</sup> Tank Raum

ca. 11.30 m<sup>2</sup> Zimmer

#### **WNFL Erdgeschoß**

ca. 5,09 m<sup>2</sup> Eingangsbereich, Diele

ca. 1,65 m<sup>2</sup> Gäste WC, Waschbecken und Fenster

ca. 33,80 m<sup>2</sup> großzügiger lichtdurchfluteter Wohnbereich (mit Zugang auf die Überdachte Terrasse inkl. Sonnenschutz und separaten Zugang zum Garten)

ca. 06,71 m<sup>2</sup> Küche

ca. 1,30 m<sup>2</sup> Speise

7ca. 2,43 m<sup>2</sup> Gang

ca. 6,30 m<sup>2</sup> geräumiges Badezimmer (Badewanne, Dusche, Handtuchwärmer, Waschbecken, Fenster)

ca. 12,62 m<sup>2</sup> Zimmer

ca. 15,10 m<sup>2</sup> Zimmer

## **WNFL Obergeschoß**

ca. 4,00 m<sup>2</sup> Diele

ca. 9,79 m<sup>2</sup> geräumiges Badezimmer (Badewanne, Dusche, Handtuchwärmer, Waschbecken, Toilette, Fenster)

ca. 06,61 m<sup>2</sup> Zimmer, Büro

ca. 14,11 m<sup>2</sup> Zimmer

ca. 23,70 m<sup>2</sup> geräumiges lichtdurchflutetes Zimmer mit großer Loggia

**Preis: Verhandlungsbasis € 379.00.000,-** (Der Verkaufs - Preis **beinhaltet** ein Wohnbauförderungsdarlehen ca. € 10.000). Dieses O.Ö. Wohnbaudarlehen, kann übernommen oder ausbezahlt werden!

Eine BESICHTIGUNG sagt mehr als tausend Worte oder Bilder. Für weitere Informationen, Vereinbarung einer Besichtigung, **oder Unterstützung in der Finanzierung** stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Ich freue mich auf unseren gemeinsamen Termin**

Kontakt:

### **Herz-ImmoAgentur GmbH**

Michael Tüchler MBA, MPA, akad. IM, akad. FVB

Tel: [07243 50 641](tel:0724350641)

Mobil: [0664 355 86 22](tel:06643558622)

E-Mail: [office@herz-immoagentur.at](mailto:office@herz-immoagentur.at)

Web: <http://www.herz-immoagentur.at>

**Wir erweitern unser Team! Bewerben Sie sich jetzt!**

<http://www.herz-immoagentur.at/index.php/karriere>

Oder rufen Sie uns einfach an.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass

wir nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Vor- u. Zuname, Wohnadresse, Tel., und E-Mail-Adresse) bearbeitet werden können. Die angegebenen Werte im Bezug auf den Energieausweis sind aus dem Jahr 2002, ein neuer Energieausweis ist in Arbeit!

HINWEIS: Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass die Firma Herz-ImmoAgentur GmbH als Doppelmakler tätig ist. Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Provision 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% der gesetzlichen USt. Angebot freibleiben, Änderung, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <10.000m  
Krankenhaus <10.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap