

**Ein- bis Zweifamilienhaus mit großem Garten in  
exzellenter Lage in Pregarten**



**Objektnummer: 7834/152**

**Eine Immobilie von LP Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus                   |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4230 Pregarten                           |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1954                                     |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                 |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                   |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 270,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>D</b> 133,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,55                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 490.000,00 €                             |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Niklas Buchrucker, BSc**

BL Immobilien GmbH  
Blütenstraße 11  
4040 Linz

T +43 664 88 90 88 83  
H +43 664 88 90 88 83

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











## Objektbeschreibung

**Das schöne Einfamilienhaus, bietet eine ideale Gelegenheit für Investoren oder große Familien, die ein komfortables Zuhause suchen.**

Mit einem großzügigen Garten, einer 2013-14 sanierten Fassade und einer exzellenten Lage bietet diese Immobilie ein unschlagbares Gesamtpaket.

Das Haus verfügt über einen großzügigen Garten und besteht aus insgesamt drei Stockwerken.

Erdgeschoss: nur teilweise ausgebaut. Hier könnte eine weitere Wohneinheit entstehen.

Im ersten Obergeschoss befindet sich eine sehr große Wohneinheit, welche liebevoll gestaltet wurde und ein angenehmes Wohngefühl vermittelt.

Im zweiten Obergeschoss ist aktuell der Dachboden. Auch hier ist es denkbar einen Wohnraum mit 2 Schlafzimmern und einer großzügigen Gemeinschaftsfläche zu schaffen.

Die Schaffung von 2 separaten Wohneinheiten ist mit ein paar Umbauarbeiten leicht möglich

Die Fenster und die Gastherme wurden ebenfalls in den Jahren 2013 und 2014 ausgetauscht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <9.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <2.000m

Universität <2.000m

#### Nahversorgung



Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <8.500m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap