

# STEINERKIRCHEN / Traun: Exklusive Villa in idyllischer Lage



**Objektnummer: 7582/233583**

**Eine Immobilie von Penz Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4652 Steinerkirchen an der Traun
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	230,00 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze:</b>	6
<b>Keller:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	30,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	1.545.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Ing. Günter Penz

Penz Immobilien GmbH  
Domgasse 5  
4020 Linz

T +43 664 176 10 13

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























## Objektbeschreibung

Diese exklusive Villa mit modernster technischer Ausstattung befindet sich in Steinerkirchen an der Traun, einer idyllischen Marktgemeinde im Hausruckviertel, Oberösterreich. Die hervorragende Verkehrsanbindung – die Autobahn A1 liegt nur 4 km entfernt – sowie die ausgezeichnete Infrastruktur mit Nahversorgern, Schulen und Kindergärten im nahegelegenen Ortskern sorgen für höchsten Wohnkomfort. Neben sechs Freiparkplätzen stehen Ihnen zwei Garagen, ein Lagerraum sowie ein Carport für größere Fahrzeuge zur Verfügung.

In einer ruhigen Sackgasse mit hochwertigen Immobilien gelegen, besticht das 1.435 m<sup>2</sup> große Grundstück durch seine Ost-West-Ausrichtung, die nicht nur eine malerische Fernsicht ins grüne Umland bietet, sondern auch spektakuläre Sonnenuntergänge. Ein großzügiger Schwimmteich kann problemlos realisiert werden – die Genehmigung hierfür liegt bereits vor. Zudem gibt es einen kleinen Nutzgarten.

Durch ein kunstvoll gestaltetes Eingangsportal betreten Sie das beeindruckende Entree, das mit einer eleganten, geschwungenen Holzterrasse bis ins Dachgeschoss und einem kunstvoll geschmiedeten Geländer beeindruckt. Im großzügigen Wohnzimmer sorgt ein wunderschöner, gemauerter Kamin für eine behagliche Atmosphäre.

Das Dachgeschoss, bereits für den Ausbau vorbereitet, erstreckt sich über die gesamte Hausfläche und ist freitragend, ohne Stützbalken und mit grenzenlosen Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Villa verfügt über insgesamt neun Zimmer und zwei Bäder mit einer beeindruckenden Raumhöhe von 2,80 m, verteilt auf großzügige 230 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Durch den möglichen Dachausbau könnten weitere 110 m<sup>2</sup> geschaffen werden – alle Anschlüsse für eine zusätzliche Küche sind bereits vorhanden.

Edle Materialien wie ein offener Kamin, Eichenparkett im Fischgrätmuster, Landhaustüren, dreifach verglaste Kastenfenster und elegante Stuckverzierungen verleihen der Villa ihren einzigartigen Charme. Die hochwertige EWE-Küche ist mit modernsten Gaggenau-Geräten und einem Bora-Dunstabzug ausgestattet, während erlesene Tapeten ein Ambiente zum Wohlfühlen schaffen.

Technische Highlights wie eine Erdwärmeheizung mit zwei Tiefenbohrungen, eine zentrale Lüftungs- und Staubsaugeranlage sowie eine computergesteuerte Elektroinstallation runden dieses außergewöhnliche Wohnangebot ab.

Die Außenansicht beeindruckt mit handgeschmiedeten Balkongeländern sowie einer stilvollen, westseitig gelegenen Terrasse mit Gewölbedecke, die den exklusiven Charakter der Villa unterstreicht.

Der Keller, welcher sich über die gesamte Fläche erstreckt, ist ebenfalls mit Fußbodenheizung und Parkettboden ausgestattet und bietet so verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, ein Nachbargrundstück mit 1335m<sup>2</sup> dazu zu erwerben.

Weitere schöne Immobilien finden Sie bei uns auf der Homepage:

<https://www.penzimmobilien.at>

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <7.000m

Klinik <10.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <8.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <7.000m

#### **Verkehr**

Bus <1.000m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap