

## Luxuriöses Einfamilienhaus in guter Lage - Perfekt für Familien



**Objektnummer: 7834/156**

**Eine Immobilie von LP Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4073 Wilhering
<b>Baujahr:</b>	2010
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	212,18 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	262,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 31,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,58
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

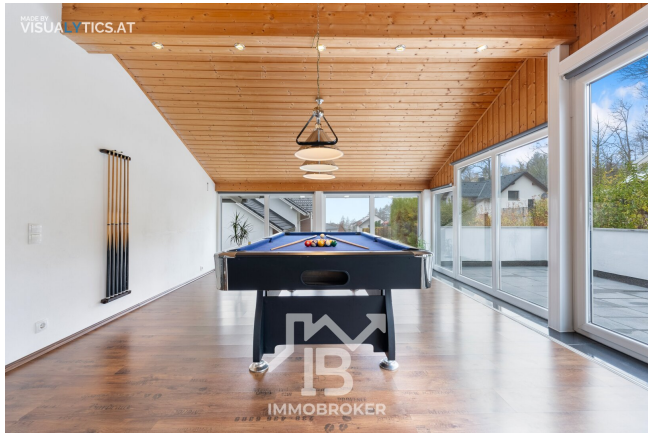


**Niklas Buchrucker, BSc**

BL Immobilien GmbH  
Blütenstraße 11  
4040 Linz

MADE BY  
VISUALYTICS.AT





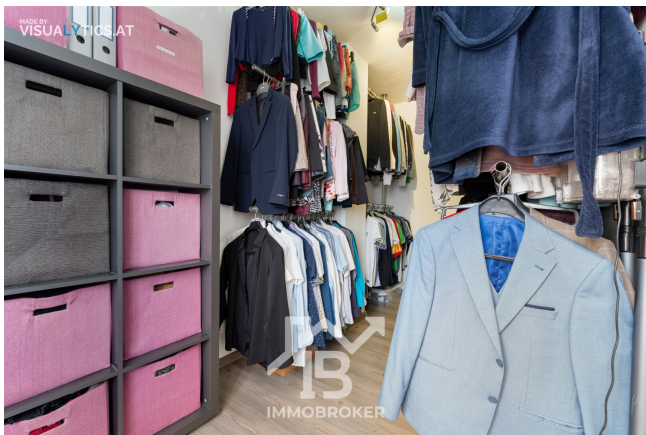




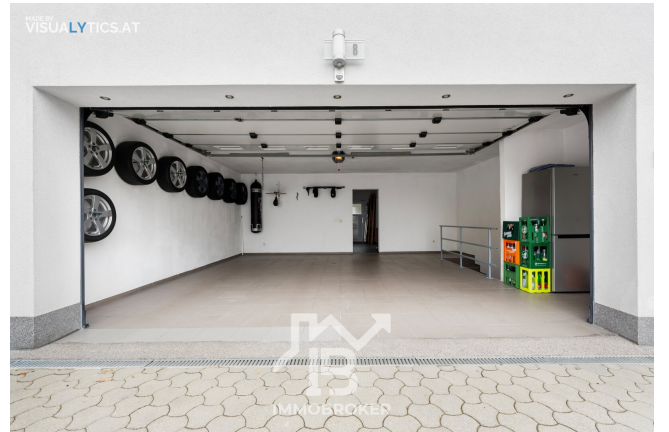
















## Objektbeschreibung

### Luxuriöses Einfamilienhaus in idyllischer Lage - Perfekt für Familien

Dieses traumhafte Einfamilienhaus bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein komfortables und stilvolles Leben wünschen. Mit einer Wohnfläche von ca. 212 m<sup>2</sup>, bietet diese Immobilie ausreichend Platz für Sie und Ihre Familie.

Die großzügige Wohnfläche verteilt sich auf helle und offen gestaltete Räume, die durch große 3-fach-verglaste Fenster mit natürlichem Licht durchflutet werden.

Der über 40 m<sup>2</sup> große Wintergarten ist nicht nur lichtdurchflutet, sondern auch ein echtes Highlight für Freizeit und Entspannung. Ausgestattet mit einem stilvollen Billardtisch und einem Tischfußball-Tisch bietet er Spaß und Unterhaltung für die ganze Familie oder gesellige Stunden mit Freunden. In der gemütlichen Sitzecke können Sie zudem entspannte Abende verbringen – ob bei einem spannenden Sportevent auf dem Fernseher oder einfach bei einem Gläschen Wein. Dieser Raum verbindet Erholung und Aktivität auf einzigartige Weise und wird garantiert zum Lieblingsplatz im Haus.

Die hochwertige Einbauküche bietet Ihnen genügend Stauraum und ist mit allen nötigen Geräten ausgestattet. Hier können Sie entspannt Ihre Mahlzeiten zubereiten und gleichzeitig den Ausblick auf den grünen Garten genießen.

Die beiden Badezimmer, wovon das Hauptbadezimmer mit Dusche und Whirlpoolwanne ausgestattet ist, lassen keine Wünsche offen.

Eine Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme im gesamten Haus, während die Alarmanlage Sicherheit und ein beruhigendes Gefühl bietet.

Das Haus kann sowohl über die Wärmepumpe, als auch mit dem Kamin beheizt werden.

Die beiden Balkone sind sehr großzügig gestaltet.

Der Garten bietet ausreichend Platz für Ihre individuellen Gestaltungsideen. Auf den zwei Balkonen und der Terrasse können Sie die Sonnenstrahlen und den Ausblick auf die umliegende Landschaft genießen.

Zusätzlich wurden alle Fenster in den Wohn- und Schlafräumen mit elektrischen Rollläden und Fliegengitter ausgestattet.

Weiters verfügt das Haus über eine große Doppelgarage und einen großen Vorplatz, welcher genügend Parkmöglichkeit für Ihre Gäste bietet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <4.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <9.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <2.500m  
Universität <7.500m  
Höhere Schule <9.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <3.500m  
Einkaufszentrum <8.000m

#### **Sonstige**

Bank <3.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <4.500m  
Polizei <4.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <7.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <7.500m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap