

## Haus, Garage, Pool, Garten - was benötigt man mehr?



**Objektnummer: 7939/2300161319**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4563 Micheldorf
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	165,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	68,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	570.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	180,00 €
<b>Heizkosten:</b>	150,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Wolfgang Lindner**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf





Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



**immo HAAS & URBAN  
company IMMOBILIEN**  
[www.immo-company.at](http://www.immo-company.at)

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der idyllischen Gemeinde Micheldorf, Oberösterreich! Dieses beeindruckende Einfamilienhaus bietet Ihnen nicht nur eine großzügige Fläche von 165 m<sup>2</sup>, sondern auch die perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort und natürlicher Umgebung.

Mit einem Kaufpreis von 570.000,00 € erwartet Sie hier ein wahrhaftiges Juwel, das sowohl für Familien als auch für Investoren ideal geeignet ist. Aufgeteilt in sechs lichtdurchflutete Zimmer, finden Sie hier ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ob als großzügige Familienwohnung oder als lukrative Vermietung – die Wahl liegt bei Ihnen!

Das gepflegte Haus überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung und bietet Ihnen eine Wohlfühloase, die zum Entspannen und Verweilen einlädt. Genießen Sie den herrlichen Grünblick von Ihrem Südwestbalkon oder einer der zwei Terrassen, wo Sie die Seele baumeln lassen können. Der Garten rundet das Angebot ab und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihren persönlichen Rückzugsort zu gestalten.

Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Hochwertige Dielen, eine zentrale Pelletsheizung sowie ein Bad mit Fenster sorgen für ein angenehmes Wohnklima. Zudem gibt es zwei WCs und zwei Bäder, die den Komfort für die ganze Familie erhöhen. Kabelkanäle sind unterputz verlegt und sorgen für eine ordentliche und moderne Optik.

In puncto Verkehrsanbindung ist die Immobilie ebenfalls gut gelegen. Eine Busanbindung in der Nähe ermöglicht Ihnen eine unkomplizierte Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden.

Zögern Sie nicht und nutzen Sie die Gelegenheit, Teil dieser charmanten Gemeinschaft in Micheldorf zu werden! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Zweifamilienhaus begeistern. Hier wird Ihr Traum vom Eigenheim Wirklichkeit!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <5.500m  
Apotheke <3.000m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <6.000m

### **Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <3.000m  
Polizei <2.500m  
Post <5.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <3.000m  
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap