

## **Naturidylle in Freistadt – Sonniges Zuhause mit viel Platz und Komfort**



**Objektnummer: 4460**

**Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4240 Freistadt
<b>Wohnfläche:</b>	153,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	16,04 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 115,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,42
<b>Kaufpreis:</b>	255.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Dipl.-HTL-Ing. Mario Zoidl, MBA

VKB-Immobilien GmbH  
Domgasse 12  
4020 Linz

T + 43 732 7637-1298  
H +43 676 83 667 780

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

# √KB IMMOBILIEN



## √KB IMMOBILIEN



## √KB IMMOBILIEN



# √KB ✓ IMMOBILIEN



## √KB ✓ IMMOBILIEN



## √KB ✓ IMMOBILIEN



# √KB ✓ IMMOBILIEN



## √KB ✓ IMMOBILIEN



## √KB ✓ IMMOBILIEN



# √KB IMMOBILIEN



## √KB IMMOBILIEN



## √KB IMMOBILIEN





# √KB IMMOBILIEN



## Objektbeschreibung

Willkommen in diesem charmanten Einfamilienhaus in Freistadt, das mit einer Wohnfläche von 153 m<sup>2</sup>, einer durchdachten Raumaufteilung und einem großzügigen Grundstück von 1006 m<sup>2</sup> überzeugt. Dank **Vollwärmeschutz** und **3-fach verglasten Kunststofffenstern** profitieren Sie von einem angenehmen Wohnklima und hoher Energieeffizienz. Die **Gaszentralheizung**, ergänzt durch einen **Holzzusatzofen** in der Küche, sorgt für wohlige Wärme in der kalten Jahreszeit.

### Highlights des Hauses:

- **153 m<sup>2</sup> Wohnfläche** – großzügig und lichtdurchflutet
- **Doppelgarage (Baujahr 2013)** – viel Platz für Fahrzeuge und Stauraum
- **Zusätzliche Werkstatt (28 m<sup>2</sup>, Baujahr 2013)** – ideal für Hobbyhandwerker
- **Keller (16 m<sup>2</sup>)** – für zusätzlichen Stauraum
- **Dachgeschoss mit zwei ausgebauten Räumen** – flexibel nutzbar als Schlaf- oder Arbeitsbereich
- **Vollwärmeschutz und neues Dach (2007)** – optimal gedämmt für niedrige Energiekosten
- **Gaszentralheizung (erneuert 2000)** – zuverlässig und effizient
- **Direkte Nähe zum Wanderweg "Freistädter Thurytal Route"** – Naturgenuss direkt vor der Haustür

Das Haus wurde laufend modernisiert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Ob als Wohnhaus für die Familie oder für Naturliebhaber – diese Immobilie bietet Ihnen Komfort, Ruhe und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem sonnigen Wohntraum und vereinbaren Sie eine Besichtigung!

**Verkaufspreis:**

Euro 255.000,-

Über Finanzierungsmöglichkeiten informiert Sie gerne der WohnPlus Berater der VKB-Bank

**Vermittlungsprovision:**

3 % vom Verkaufspreis zuzüglich 20 % MwSt.

**Detailunterlagen:**

Bei Interesse übermitteln wir Ihnen gerne die Pläne und Detailinformationen der Liegenschaft bzw. laden wir Sie jederzeit gerne zu einer Besichtigung ein. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten können. Informationsmaterial und Terminvereinbarung unter der Telefonnummer 0732/7637 Durchwahl 1281 oder 1299.

Unverbindliche Unterlage. 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 VKB-Immobilien GmbH als Doppelmakler tätig ist.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <3.500m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <500m  
Bahnhof <4.000m  
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap