

## **DEIN ZUHAUSE in Zell am Pettenfirst - Großes Einfamilienhaus mit einzigartigem Charme**



**Objektnummer: 7732/169**

**Eine Immobilie von Dein Zuhause GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4842 Zell am Pettenfirst
<b>Baujahr:</b>	1994
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	128,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 107,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,41
<b>Kaufpreis:</b>	419.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Andreas Leithenmayr**

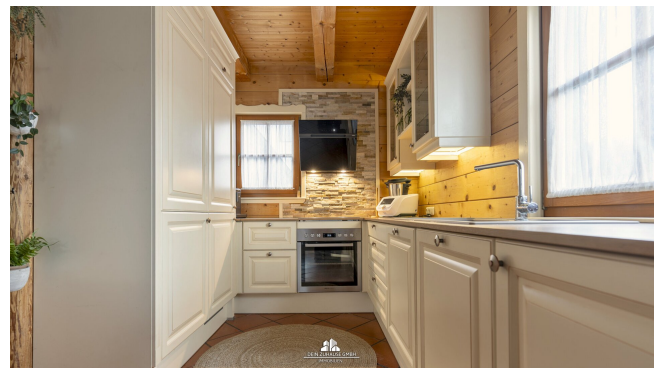
Dein Zuhause GmbH  
Agerstraße 7  
4860 Lenzing

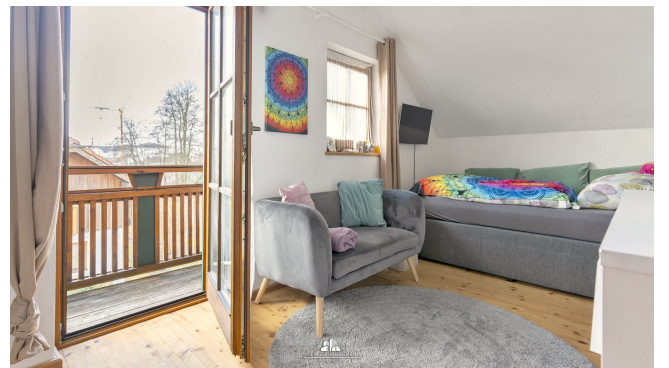
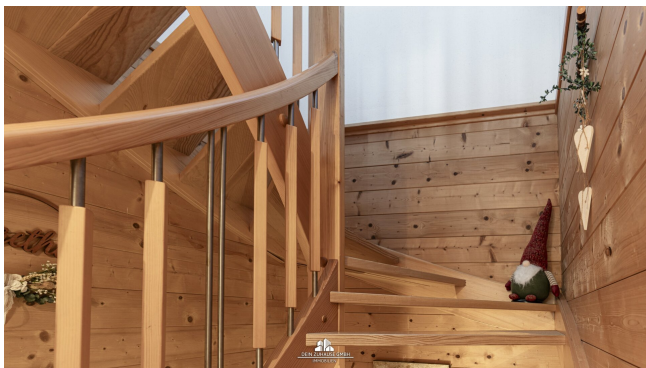
H +43 680 144 2120







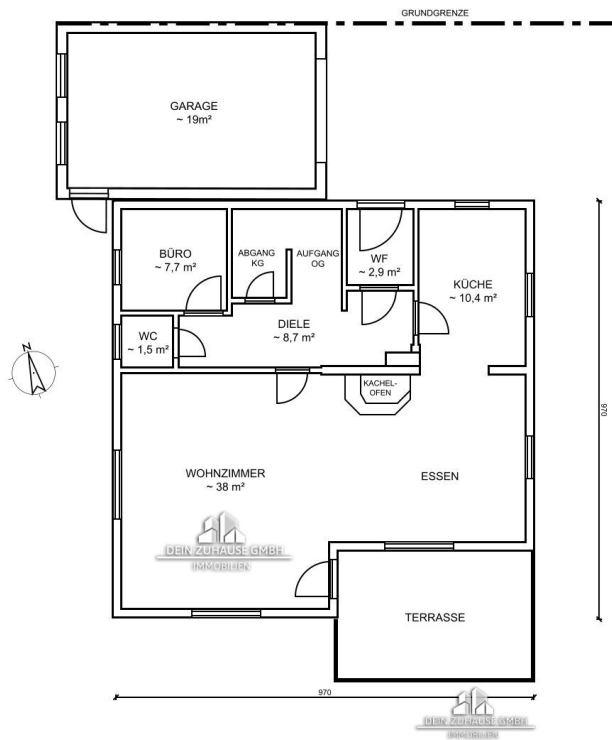




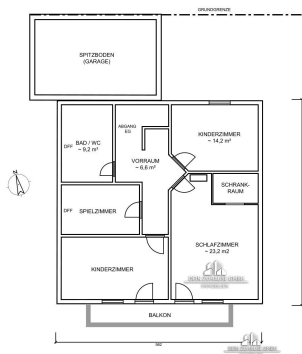




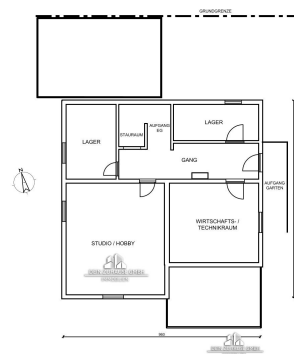




**Erdgeschoß**  
Alle Angaben ohne Gewähr!



**Obergeschoß**  
Alle Angaben ohne Gewähr!



**Kellergeschoß**  
Alle Angaben ohne Gewähr!



## Objektbeschreibung

Sie suchen einen besonderen Wohnflair und schätzen die Behaglichkeit von Holz, Kachelofen und durchdachter Raumaufteilung?

Die Kombination aus modernem Wohnkomfort und ländlicher Idylle werden sie begeistern. Für die Familie ist viel Platz auf drei Etagen:

### **Erdgeschoß**

- Windfang mit Garderobe
- Diele mit zentralem Zugang in die Räumlichkeiten
- Neuwertige Küche mit Tischherd
- Offener Wohn-/Essbereich mit Ausgang zur Terrasse und großem Kachelofen
- Büro / Wirtschaftsraum
- WC

### **Obergeschoß**

- Schlafzimmer mit Schrankraum und Ausgang auf Balkon
- Kinderzimmer
- Kinderzimmer mit Ausgang auf Balkon
- Kinderzimmer / Spielzimmer / Arbeitsraum
- Badezimmer mit WC, Dusche und Badewanne

### **Kellergeschoß**

- Studio / Hobbyraum / Arbeitsraum
- Lagerraum
- Wirtschafts-/Technikraum
- (Holz-)Lagerraum

- Aufgang in den Garten

Die Garage bietet Platz für Ihr KFZ und darüber zusätzlichen Stauraum. Der Garten ist nach Süden geöffnet und auch die Terrasse lädt ein, schöne Momente mit Familie und Freunden zu verbringen.

Genießen Sie die kühlen Winterabende bei angenehmer Atmosphäre am Kachelofen, der nicht nur für wohlige Wärme im gesamten Erdgeschoß sorgt, sondern auch für eine gemütliche Stimmung im großen Wohnbereich. Weitere Impressionen finden Sie im Video!

Die Gas-Zentralheizung gewährleistet eine angenehme Temperatur im ganzen Haus.

Die Lage dieses Einfamilienhauses ist ideal für Familien und Naturliebhaber. In unmittelbarer Nähe finden Sie eine Schule, einen Kindergarten, eine Bäckerei, die Sie mit frischem Gebäck versorgt und eine Bank für Ihre finanziellen Angelegenheiten. Die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr ermöglicht Ihnen eine schnelle Erreichbarkeit von Ampflwang mit vielen Einkaufsmöglichkeiten und auch die Bezirkshauptstadt Vöcklabruck ist mit Bus oder Auto gut erreichbar.

Zell am Pettenfirst ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Ort, an dem Sie das Leben in vollen Zügen genießen können. Die ruhige Umgebung und die herzliche Nachbarschaft machen diesen Standort besonders attraktiv. Wanderungen oder Mountainbiketouren starten Sie direkt vor dem Haus und viele Attraktionen und Möglichkeiten im Hausruck befinden sich in der Nähe (Reiterdorf Ampflwang, Lokpark, Aussichtsturm, Römerradweg ...).

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und zeigen Ihnen gerne dieses ZUHAUSE im Zuge einer ausführlichen Besichtigung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <3.000m

Krankenhaus <9.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <4.000m

Höhere Schule <10.000m



**Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <1.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <3.000m

Post <3.000m

Polizei <8.500m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap