

# **Familienfreundliches Eckreihenhaus in Weibern – Modern und gemütlich!**



**Objektnummer: 5950/4125**

**Eine Immobilie von Thomas Girkinge Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4675 Weibern
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	111,22 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	58,08 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 29,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,72
<b>Kaufpreis:</b>	425.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	202,00 €
<b>USt.:</b>	20,20 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Aldin Tahic**

Thomas Girkinge Immobilien GmbH  
Kroatengasse 32

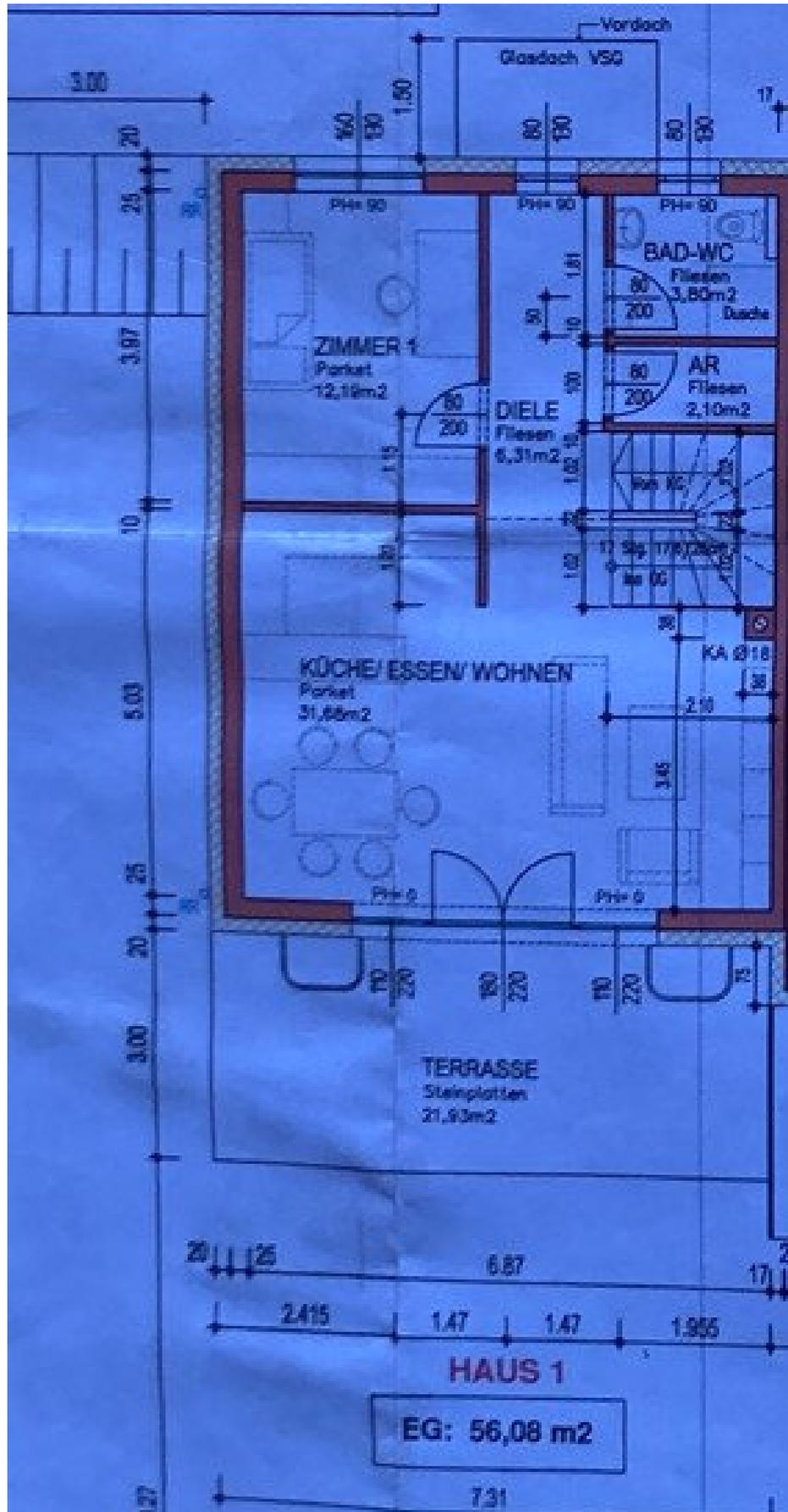


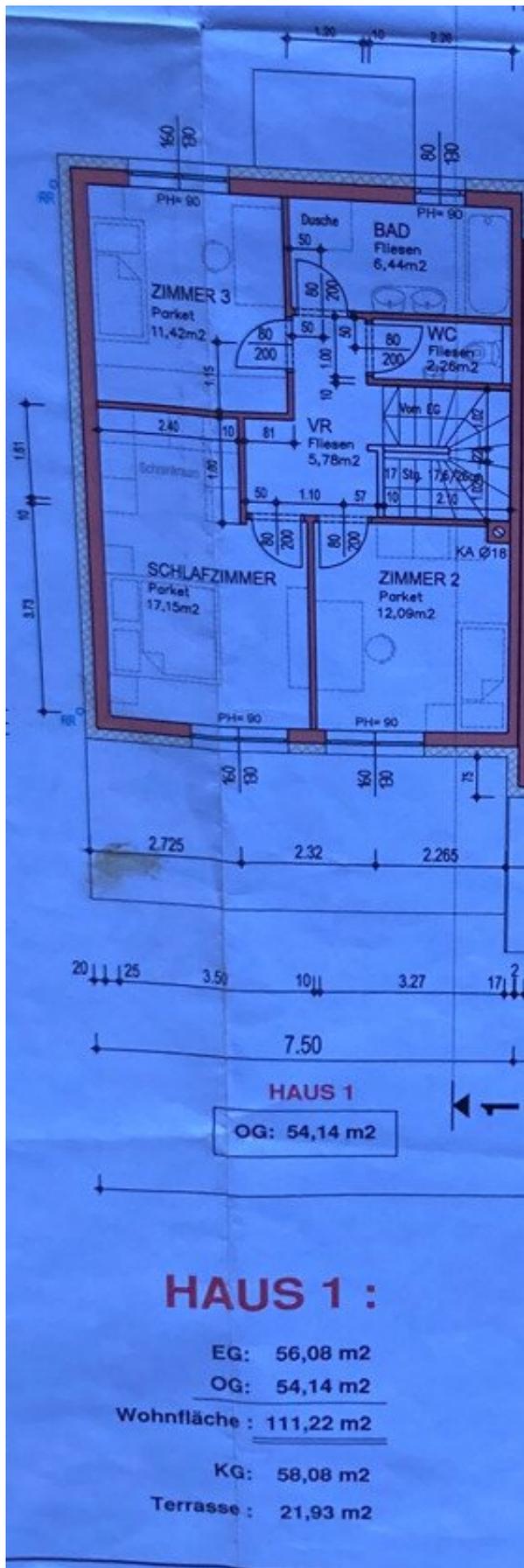












# Objektbeschreibung

## Familienfreundliches Eckreihenhaus in Weibern – Modern und gemütlich!

Zum Verkauf gelangt ein wunderbares Eckreihenhaus in der Gemeinde Weibern. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 111 m<sup>2</sup> bietet das Haus den perfekten Rahmen für Familien, die auf der Suche nach einem neuen Zuhause sind. Es besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung, die für ausreichend Platz und Komfort sorgt. Im Erdgeschoss erwartet Sie eine großzügige Wohnküche, die sowohl für das tägliche Kochen als auch für gesellige Abende mit der Familie oder Freunden ausreichend Platz bietet. Ein weiteres Zimmer im Erdgeschoss eignet sich hervorragend als Büro, Kinderzimmer oder Gästezimmer. Der Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum für Haushaltsgeräte und Vorräte. Das Bad mit WC ist modern ausgestattet und bietet viel Komfort. Von der Wohnküche aus gelangen Sie auf die Terrasse, die ideal ist, um die frische Luft zu genießen und den Tag ausklingen zu lassen. Zusätzlich bekommt das Haus noch 2 Carport Abstellplätze.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, die jeweils individuell genutzt werden können. Das erste Schlafzimmer ist etwas größer und bietet ausreichend Platz für ein großes Bett sowie zusätzliche Möbel. Die weiteren zwei Zimmer eignen sich hervorragend als Kinderzimmer, Gästezimmer oder auch als Arbeitsraum. Das Badezimmer im Obergeschoss ist hell und modern eingerichtet. Ein separates WC ist ebenfalls vorhanden. Der Kellerraum bietet zusätzlich Stauraum und viel Platz für Ihre persönlichen Gegenstände. Das Haus befindet sich derzeit noch im Rohbau, die Belagsfertigstellung erfolgt voraussichtlich im **September 2025**. Zusätzlich bekommt das Haus noch 2 Carport Abstellplätze. Alle weiteren Details können Sie aus der Bau- und Ausstattungsbeschreibung herauslesen.

## Raumaufteilung

**KG:** Zimmer, Zimmer, Technikraum

**EG:** Wohnküche, Hobbyraum bzw. Büro, Diele, Abstellraum, Bad mit WC, Terrasse

**OG:** Schlafzimmer, Kinderzimmer, weiteres Schlafzimmer oder Kinderzimmer, Bad, separates WC, Vorraum,

## Lage

Das Reihenhaus befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Lage in der Gemeinde Weibern, die einen idealen Rückzugsort für Erholung und Entspannung bietet. Die Volksschule Weibern ist in nur ca. 15 Gehminuten erreichbar. Eine Bushaltestelle befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe, sodass Sie bequem auf öffentliche Verkehrsmittel zugreifen können. Zusätzlich finden Sie Geschäfte des täglichen Bedarfs in der Umgebung. Die Lage von Weibern ermöglicht zudem eine gute Anbindung an benachbarte Städte: Ried im Innkreis ist in

ca. 20 Minuten mit dem Auto zu erreichen, und Linz ist etwa 45 Minuten entfernt.

### **Sie haben Interesse?**

Ansehen lohnt sich - wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Rufnummer 0664 398 34 62 zur Verfügung.

Auf Wunsch stellen wir gerne einen Kontakt zu Finanzierungsexperten her.

### **Rechtliche Informationen**

Bitte beachten Sie, dass aufgrund unserer ALLEINBEAUFTRAGUNG und Nachweispflicht für den Abgeber ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer VOLLSTÄNDIGEN DATEN bearbeiten können (NAME, ANSCHRIFT, E-Mail, Telefonnummer).

Explizit weisen wir darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte u. Angaben, die uns vonseiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Besichtigungen u. Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlung ist die gesetzliche Provision zur Zahlung fällig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <5.500m  
Krankenhaus <8.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <5.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <5.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap