

Außergewöhnlich schöne Gartenwohnung mit exklusiver Ausstattung! Familienfreundliches Wohnen in Hofkirchen



Objektnummer: 1689/41

Eine Immobilie von LVS Invest GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4492 Hofkirchen im Traunkreis
Baujahr:	2015
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	89,70 m ²
Nutzfläche:	114,50 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	2
Garten:	103,50 m ²
Keller:	3,78 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	380.000,00 €
Heizkosten:	68,42 €
USt.:	238,68 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Gabi Strobl













Gartenmauer+Maschenzaun

51.51 m⁰⁰

TOP



GARTEN
103.51m²



BESUCHER PKW
92.61m²

Allgem. Fläche 1
182.32m²

121/6

EIN+AUSFAHRT

Gartenmauer+Maschenzaun

WEG 33.00m²

Gartenmauer+Maschenzaun

GARTEN
103.51m²

GARTEN
66.81m²

121/7

GARTEN
109.80m²

Maschenzaun

SPIELPLATZ 100m²

121/8

Allgem. Fläche
424.70m²
-51.00m²=
424.70m²

Objektbeschreibung

Familienfreundlich - Barrierefrei - Modern - Sonnig - Traumhaft schöne Gartenwohnung mit außergewöhnlichen Extras!

Hier können Sie Einziehen und ohne viel Aufwand Ihren Wohntraum verwirklichen.

Die großzügige **4 Zimmer Garten-Wohnung** hat eine Wohnfläche von ca. 90m² und zusätzlich einen sehr schönen südseitig ausgerichteten **Wintergarten**, der gänzlich als Erweiterung zum Wohnraum genutzt wird. Vom liebevoll gestalteten **Eigengarten** gelangen Sie in einen großzügig angelegten Allgemeingarten, der mit weitläufigen 450 m² Fläche den insgesamt 6 Wohnungen zur Verfügung steht. Besonders einladend und praktisch ist auch der gesamte Eingangsbereich der kleinen Wohnhausanlage mit gepflegtem Vorgarten. Sie gelangen barrierefrei und durch einen Laubengang geschützt bis zur Wohnungstüre.

Die Wohnfläche unterteilt sich in einen sehr hellen, **offenen Koch- Wohn- Essbereich**, der über eine breite **Schiebetüre** direkt mit dem **Wintergarten** verbunden ist, ein großzügiges Elternschlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Arbeitszimmer, voll ausgestattetes Badezimmer sowie ein Gäste-WC. Das Gebäude ist mit **Tiefgarage** und **Lift** ausgestattet, ein Kellerabteil gehört ebenfalls zur Wohnung.

Die **mtl. Betriebskosten** inklusive Heizkosten liegen gesamt bei € 394,-.

Zu den **Ausstattungshighlights** gehören:

- Haka **Wohnküche mit Kochinsel** und Essbar, AEG Geräten, Bora Induktionsherd mit Abluft Dunstabzug
- Samsung Side-by-Side Kühl- Gefrierkombination
- elektrische **Raffstore**
- **Insektenschutz** an Fenster und Türen (mit Schiebeelemente, Drehtür und Clicksystem)
- hochwertige Eiche **Echtholzparkettböden**
- Leerrohr für PV-Anlage am Dach

- vollwertig ausgebaute **Loggia als Wintergarten** (isoliert an Decke und Wänden, aber derzeit nicht geheizt) mit Glasschiebetürelementen und Deckenspots
- elektrische **Markise mit Windwächter** (5 x 3m) mit integriertem Licht
- Schiedel **Kamin** ist vorhanden, ein Kaminofen im Wohnbereich wäre möglich
- Bad mit Wanne, bodengleiche Dusche mit Glaswand und Doppelwaschtisch samt Möbel
- zusätzl. Abstellraum / Speise
- 2 **Tiefgaragenplätze** (der 1. TG-Platz ist im KP inbegriffen, der 2. ist um € 8.000,- zu kaufen)
- ein weiterer Abstellplatz im Freien
- liebevoll angelegter **Eigengarten**

Zur Wohnung gehören ein Eigengarten mit ca. 104 m² sowie ein Tiefgaragenplatz und ein Abstellplatz im Freien. Ein 2. Tiefgaragenplatz ist um € 8.000,- zu erwerben.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <7.000m

Klinik <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <6.500m

Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige

Bank <3.500m

Geldautomat <3.500m

Post <500m

Polizei <6.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <9.000m

Bahnhof <8.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap