

**Traumhaus inkl. Keller, Pool, Garage, u.v.m. Nähe Wels
erfolgreich vermittelt!**



Objektnummer: 433

Eine Immobilie von Herz-ImmoAgentur GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

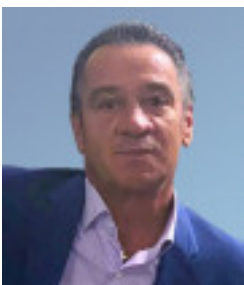
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Schleißheim
Baujahr:	2009
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	195,00 m ²
Nutzfläche:	263,00 m ²
Zimmer:	6,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Keller:	87,98 m ²
Heizwärmebedarf:	B 42,00 kWh / m ² * a
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis: Kaufpreis: € 490.000,- plus bestehendes gefördertes Wohnbaudarlehen

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Leopold Tüchler

Herz-ImmoAger
Linzer Straße 1
4614 Marchtrenk

T +43 (0) 7243
H +43 (0) 664 3

Gerne stehe ich
Verfügung.

TIPPGEBERPROVISION GARANTIER

WIR VERKAUFEN IMMOBILIEN WENN SIE WOLLEN, AUCH IHRE



1 zur

Gilt für alle Verkäufer / innen!

Empfehlen Sie sich selbst und erhalten Sie neben einer hohen Tippgeberprovision, 50% auf den Energieausweis!

IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT ★ DIE LÖSUNG FÜR IHR EIGENHEIM

FILIALE WELS:

Eferdinger Straße 4
4600 Wels, AUSTRIA

ZENTRALE MARCHTRENK:

Welser Straße 48, Top 3
4614 Marchtrenk, AUSTRIA

 **OFFICE@HERZ-IMMOAGENTUR.AT**

 **+43 (0) 7242 - 911 420**  **+43 (0) 664 - 355 86 22**

WWW.HERZ-IMMOAGENTUR.AT





**EMPFEHLEN
UND BARES
GELD VERDIENEN**

**BIS ZU € 1000,-
BEI ERFOLGREICHER
VERMITTLUNG**

**TIPPGEBERPROVISION
GARANTIERT!**



immoagentur
www.herz-immoagentur.at

HR
IMMOBILIEN-
MAKLER
VOR ORT

+43 (0) 7242 911 420 +43 (0) 664 355 86 22 office@herz-immoagentur.at









**IHR
IMMOBILIEN-
MAKLER
VOR ORT**

IMMOBILIEN UND MEHR



Welser Straße 48, Top 3, 4614 Marchtrenk, AUSTRIA
☎ +43 (0) 664 - 355 86 22, office@herz-immoagentur.at

DIE LÖSUNG FÜR IHR EIGENHEIM ★ BAUEN OHNE VERSTECKTE KOSTEN



UniFinanzConsulting
BERATUNG KONZEPT FINANZIERUNG

Die Lösung für Ihr Eigenheim!

**Maßgeschneiderte
Finanzierungskonzepte
für Ihren Wohnraum**

Termine nur nach Vereinbarung:
Tel: +43 (0) 664 - 355 86 22
E-Mail: office@unifinanz.at
Eferdingerstr. 4, 4600 Wels

Wir sind keine Bank,
sondern auf IHRER Seite!
www.unifinanz.at





Objektbeschreibung

Haus wurde erfolgreich vermittelt!

Bitte keine Anfragen

ACHTUNG! Angegebener Preis ist verhandelbar!

Legen Sie ein seriöses Angebot

Egal ob Sie Wert auf die Lage, Qualität, Stil oder Größe legen – Hier wird Ihnen alles geboten!

"Immobilie ohne Stress"

Dieses attraktive teilmöblierte Wohnhaus verfügt mit ca. 174,87 m² reiner Wohnnutzfläche über genügend Platz für 5 Schlafräume und zusätzlich über einen Keller mit weiteren ca. 87,98 m². Dank der durchdachten Raumaufteilung und vorteilhaften Süd-Ausrichtung herrscht im gesamten Haus eine optimale Lichtdurchflutung, welche durch das helle Treppenhaus zusätzlich unterstützt wird! Dieses Traumhaus in **Ziegelmassivbauweise** besticht weiters neben ihrer Größe nämlich vor allem durch seine Ausstattung und Bausubstanz: Egal ob Böden, Fensterbänke, Türen oder die Einrichtung der Badezimmer & Toiletten – hier wurde hoher Wert auf Design & Qualität gelegt! Sämtliche Räume verfügen über Echtholz-Parkett bzw. Steinböden, welche die Fußbodenheizung im ganzen Haus optimal unterstützen.

Viele weitere Extras wie eine Sauna, Dampfdusche, beheizbare Handtuchhalter, barrierefreie Nassräume, Wäschewurfschacht, elektrische Raffstores etc. sind nur wenige Annehmlichkeiten, die Ihnen dieses Traumhaus bietet!

Die Außenanlage steht dem Haus um Nichts nach:

Die ca. 56 m² große Steinterrasse, der ca. 26 m² große Swimmingpool mit Salzwasseranlage sowie die Gartenlaube, ausgestattet mit einem gemauerten Griller, bieten genügend Platz zum Entspannen, Sonnen, oder auch zum Feiern mit Ihrer Familie und Ihren Gästen!

Ein perfektes Rund-Um-Paket für Sie und Ihre Familie!

Für Ihre Fahrzeuge ist ebenso gesorgt: So verfügt dieses Liegenschaft neben einer Garage noch zusätzlich 3 KFZ-Stellplätze (eine Vorbereitung für ein Carport wurde ebenfalls schon getroffen) und zusätzlich durch einfaches Öffnen des Gartentores finden weitere Fahrzeuge mit Leichtigkeit Platz! Ob eine große Familie, ein stilsicheres Pärchen oder einfach für Leute, welche die schönen Dinge des Lebens zu schätzen wissen – hier kommen alle auf

den Geschmack!

Raumaufteilung & Ausstattung:

Erdgeschoss

- Eingangsbereich
- offener Wohn- und Essbereich inkl. angeschlossener Speise (mit Ausgang auf die Süd-Terrasse)
- Gästezimmer / Büro
- Gäste-WC (mit Dampfdusche, Becken & Fenster)

Obergeschoss

- Foyer / Galerie
- Schlafzimmer
- 3 x Kinderzimmer
- Badezimmer (mit Badewanne, Fenster, barrierefreie Dusche & herabgesetzter Decke)
- Toilette (barrierefrei mit Becken & Fenster)

Kellergeschoss

- ein zusätzlich großer beheizter Wohnraum (Hobbyraum, Heimkino / Gästezimmer inkl. Sauna mit Dampffunktion)

- ein großer beheizter Hauswirtschaftsraum
- Technikraum (teilweise beheizt)

Außenanlage

- ca. 56 m² große Steinterrasse
- Pool mit Salzwasseranlage
- Gartenlaube (ausgestattet mit gemauertem Griller)
- Garage + 3 weitere KFZ-Stellplätze

Zusammenfassung & Highlights

- WNFL: ca. 174,87 m² (zzgl. im Kellergeschoss ein beheizter Wohnraum mit ca. 87,98 m², momentan ausgestattet mit Heimkino und Sauna)

sämtliche Räume im Kellergeschoss sind beheizt

- **Ziegelmassivbauweise**
- Grundstücksfläche: ca. 570 m² (Süd-Ausrichtung)
- Wohnnutzfläche ca. 263m²
- Swimmingpool mit Salzwasseranlage: ca. 6,85m x 3,75m (**dazugehörige Technik im Keller und nicht im Außenbereich**)
- Garage (elektrisches Garagentor)

- 3 x KFZ-Abstellplätze (Vorbereitung für ein Carport bereits vorhanden)
- ca. 56 m² Steinterrasse
- Gartenlaube (ausgestattet mit geziegeltem Griller)
- hochwertige Sicherheits-Eingangstüre
- Raffstores elektrisch
- Insektenschutz integriert
- Heizung: Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Badezimmer mit Fenster inkl. barrierefreie Dusche, Badewanne
- barrierefreie Toiletten
- Wäschewurfschacht
- beheizbare Handtuchhalter
- Mobiliar in den Nassräumen der Marken "KEUCO" & „Esprit Home“
- Vorbereitung für Kaminofen im Wohn-Essbereich
- 2 Badezimmer

- 2 Toiletten
- teilmöbliert
- und vieles mehr...

Traumlage, nachhaltige Bauweise, Wohnbauförderung, Top-Ausstattung, geringe Betriebskosten und vieles mehr - **dieses Traumhaus erfüllt all Ihre Anforderungen und lässt keine Wünsche offen!**

Monatliche Angaben zu den Betriebskosten inkl. USt: (Angaben für 5 Personen)

- Strom und Gas je nach Verbrauch (monatlich ca. je € 35 bei 2 bis 3 Personenhaushalt)
- **€ 30,77,- Wassergebühr & Grundgebühr**
- **€ 83,48,- Kanalgebühr** (Bemessung Personenanzahl (5 Bemessung/ Anzahl*195,47 Personenanzahl, davon 1/4. Inkl. Quadratmeter / Anzahl *0,11 Quadratmeter, davon 1/4)
- **€ 18,60,- Abfallgebühr**
- **€ 132,85,- (monatliche Angabe, teilweise ebenfalls Personenbezogen und 1/4 jährlich zu bezahlen)**

Eine Besichtigung sagt mehr als tausend Worte oder Bilder.

Weitere Informationen, Vereinbarung einer Besichtigung oder Unterstützung in der Finanzierung **erhalten Sie nach schriftlicher Kontaktaufnahme.**

Verhandlungsbasis: Kaufpreis: € 490.000,- plus bestehendes gefördertes Wohnbaudarlehen

*Sie hier die Möglichkeit ein **bestehendes Wohnbauförderungsdarlehen** in der Höhe von ca.*

€ 75.000,- zu übernehmen (gemäß Förderungsrichtlinien) oder sofort abzudecken, welches zu dem Verkaufspreis aufzurechnen ist - somit dürfte Ihre Finanzierung für dieses Traumhaus kein Problem werden. Gerne unterstützen wir Sie mit unserem Finanzierungspartner

Packen Sie Ihre Koffer und übersiedeln Sie in Ihr neues TRAUMHAUS! "Immobilie ohne Stress"

Wir erweitern unser Team!

Bewerben Sie sich jetzt! <http://www.herz-immoagentur.at/index.php/karriere> oder kontaktieren Sie uns unter: office@herz-immoagentur.at

Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers. Angebot freibleibend und vorbehaltlich Irrtum und Zwischenverkauf. In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte - Richtlinie - Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich, aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer **nur Anfragen mit vollständigen Angaben der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können**. Ihre Daten werden nicht an Dritte weitergegeben und nach den Bestimmungen des Datenschutzgesetzes streng vertraulich behandelt. Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt, ist jedoch in Arbeit. 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. Alle angegebenen Informationen wurden nach bestem Wissen erstellt. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die von Eigentümerseite oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden, kann keine Haftung übernommen werden und diese sind daher ohne Gewähr! Wir bitten um Verständnis und freuen uns Sie bald als Kunde begrüßen zu und weisen darauf hin, ebenfalls als Doppelmakler tätig zu sein.