

## **Einfamilienhaus in idyllischer Lage - Perfekt für individuelle Gestaltung**



**Objektnummer: 498**

**Eine Immobilie von LA-Homes Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4211 Almesberg
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	127,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 141,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,66
<b>Kaufpreis:</b>	345.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	80,00 €
<b>Heizkosten:</b>	64,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Faton Asllani**

LA-Homes Immobilien GmbH  
Traundorfer Straße 8/9  
4030 Linz





## Objektbeschreibung

Ist Ihnen das ländliche Leben mit viel Ruhe, Sonnenschein bis zur letzten Minute sowie die Privatsphäre und doch das zentrale Wohnen sehr wichtig? Dann sind Sie hier genau richtig, denn es bietet alles was das Herz begehrt, um den Wünschen aller Familienmitglieder gerecht zu werden. Erholungssuchende, Natur- und Kunstliebhaber, Sportler und Genießer sind hier genau richtig. Die einmalige Chance sich zu verwirklichen!

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute, einen ganz unverbindlichen Besichtigungstermin !!!

**Dieses LA HOMES Angebot zeichnet sich durch folgende Vorteile aus:**

- Fenster (Kaun) wie auch Heizung (Vaillant) wurden vor einigen Jahren erneuert
- Fassade (Vollwärmeschutz) und neu eingedecktes Dach im Jahr 2018
- Terrasse, Garten rundum und zwei Brunnen
- Garage mit elektrischen Rolltor ca. 28m<sup>2</sup>
- Dachboden gedämmt und ausbaufähig
- Gallneukirchen nur in 5min erreichbar
- schöne Rad und Spazierwege
- Erweiterung und Umbau des bestehenden Hauses im Jahre 1979

**Für nähere Informationen steht Ihnen das Team der La-Homes Immobilien jederzeit zur Verfügung!**

Beste Grüße

## **Faton Asllani**

Geschäftsführung

Mobile: +43 676 94 33 999

Panholzerweg 4, 4030 Linz

Office: +43 650 60 07 893

[faton.asllani@la-homes.at](mailto:faton.asllani@la-homes.at) | [www.la-homes.at](http://www.la-homes.at)

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. 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.

### **Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://la-homes-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://la-homes-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.500m

Apotheke <2.500m

Klinik <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <2.500m

Universität <7.000m

Höhere Schule <6.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.500m

Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <9.000m

Bahnhof <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap