

**ERFOLGREICH VERMITTELT! Raumwunder in  
Weißkirchen an der Traun!**



**Objektnummer: 510**

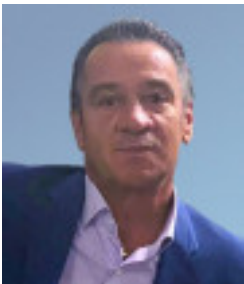
**Eine Immobilie von Herz-ImmoAgentur GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4616 Weißkirchen an der Traun
<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	190,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	240,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Leopold Tüchler**

Herz-ImmoAgentur GmbH  
Linzer Straße 117  
4614 Marchtrenk

T +43 (0) 7243 50 641  
H +43 (0) 664 355 86 22

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT ★ DIE LÖSUNG FÜR IHR EIGENHEIM

**WIR VERKAUFEN IMMOBILIEN  
WENN SIE WOLLEN, AUCH IHRE**

TIPPGEBERPROVISION GARANTIERT

Michael Tüchler, MBA MPA  
☎ 0664 - 355 86 22

**immoagentur**  
Immobilien und mehr  
Herz ImmoAgentur GmbH  
www.herz-immoagentur.at

IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT

AUSGEZEICHNET  
TOP  
UNTERNEHMEN  
Empfohlen von  
FirmenABC

**immoagentur**  
www.herz-immoagentur.at

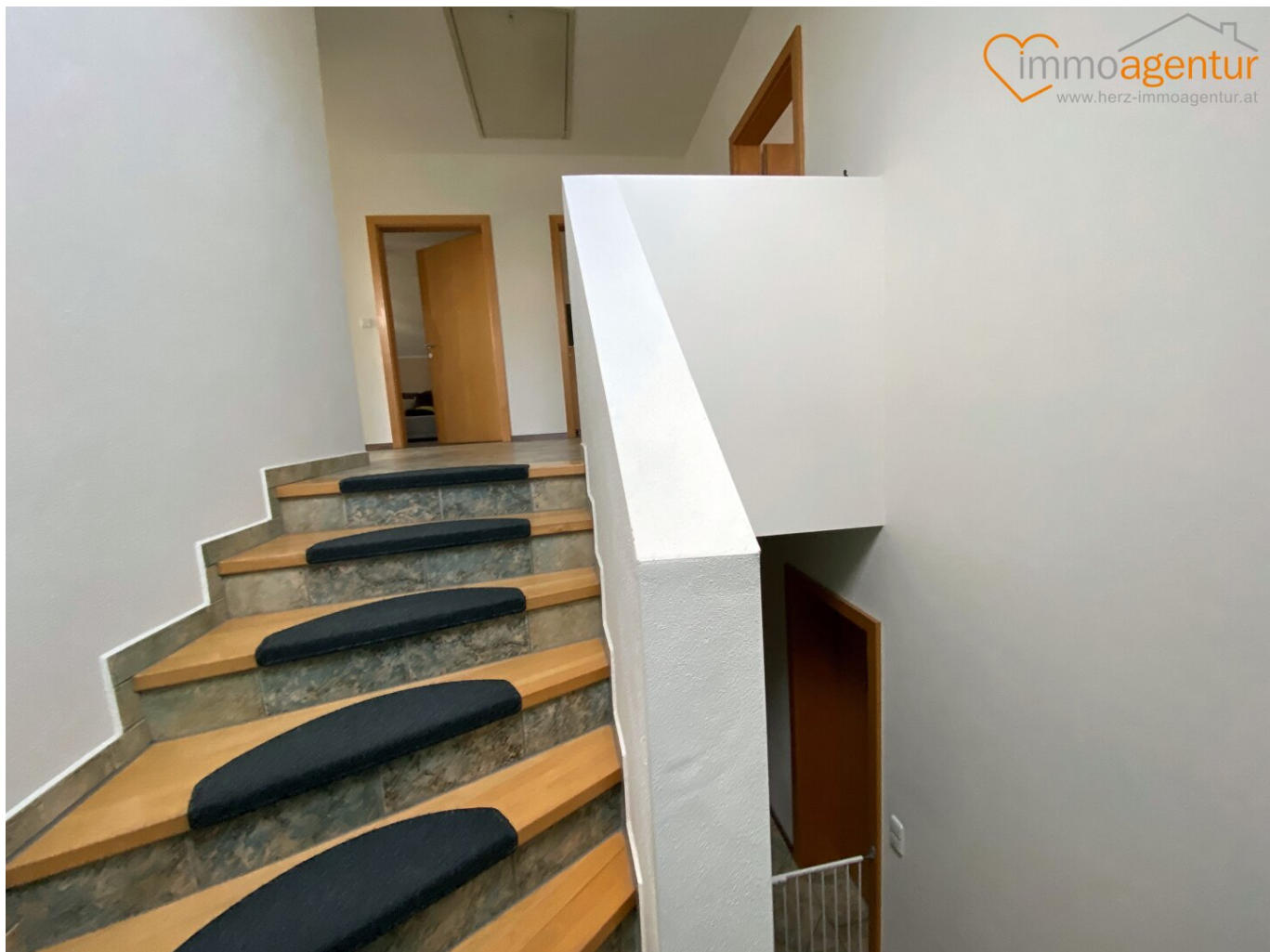
IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT ★ DIE LÖSUNG FÜR IHR EIGENHEIM

termin zur









immoagentur  
www.herz-immoagentur.at



immoagentur  
www.herz-immoagentur.at

immoagentur  
www.herz-immoagentur.at

IHR  
IMMOBILIEN-  
MAKLER  
VOR ORT

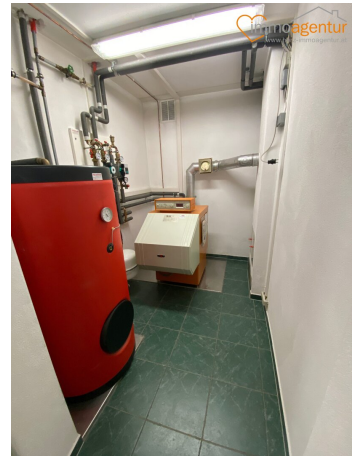
**IMMOBILIEN  
UND MEHR**



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**







**EMPFEHLEN  
UND BARES  
GELD VERDIENEN**

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

**TIPPGEBERPROVISION  
GARANTIERT!**



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









**Michael Tüchler, MBA MPA**

Geschäftsführender Gesellschafter,  
Akad. Immobilienmanager



Herz-Immoagentur GmbH

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

Welser Straße 48, Top 3  
4614 Marchtrenk, AUSTRIA

**DIE LÖSUNG FÜR IHR EIGENHEIM ★ WWW.HERZ-IMMOAGENTUR.AT**

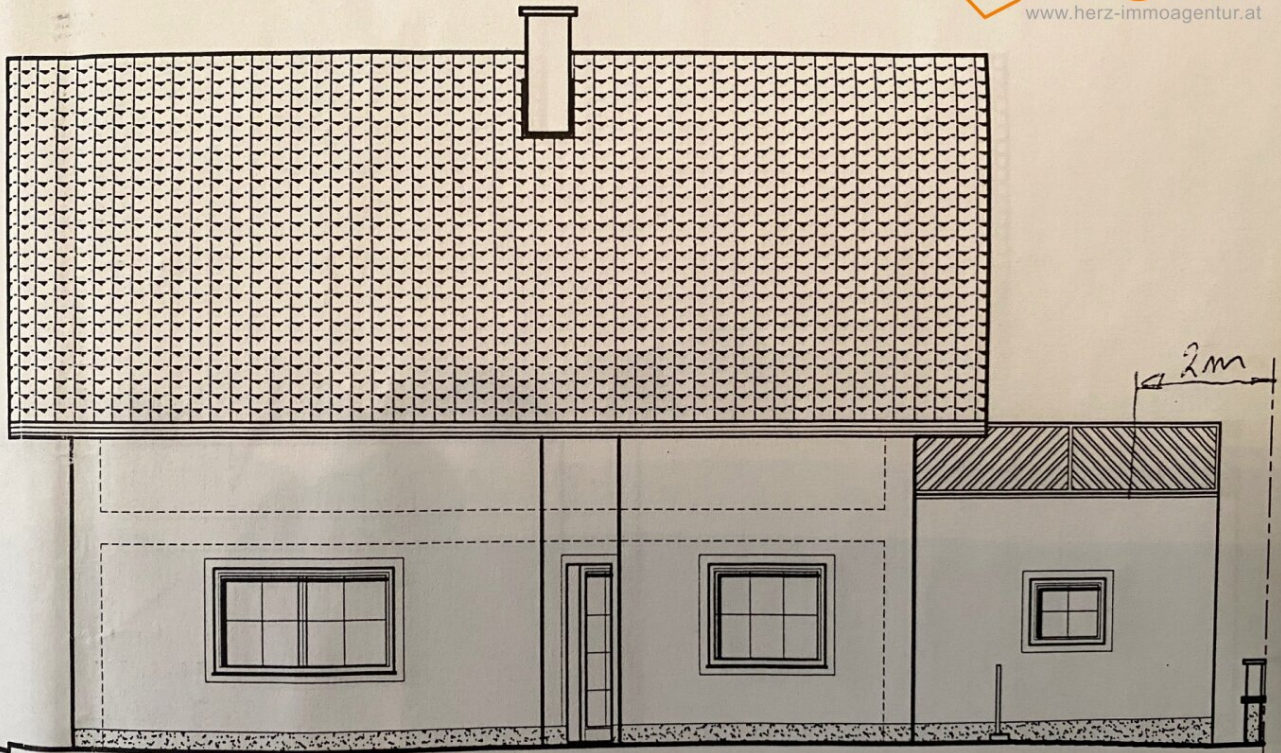
**IHR  
IMMOBILIEN-  
MAKLER  
VOR ORT**



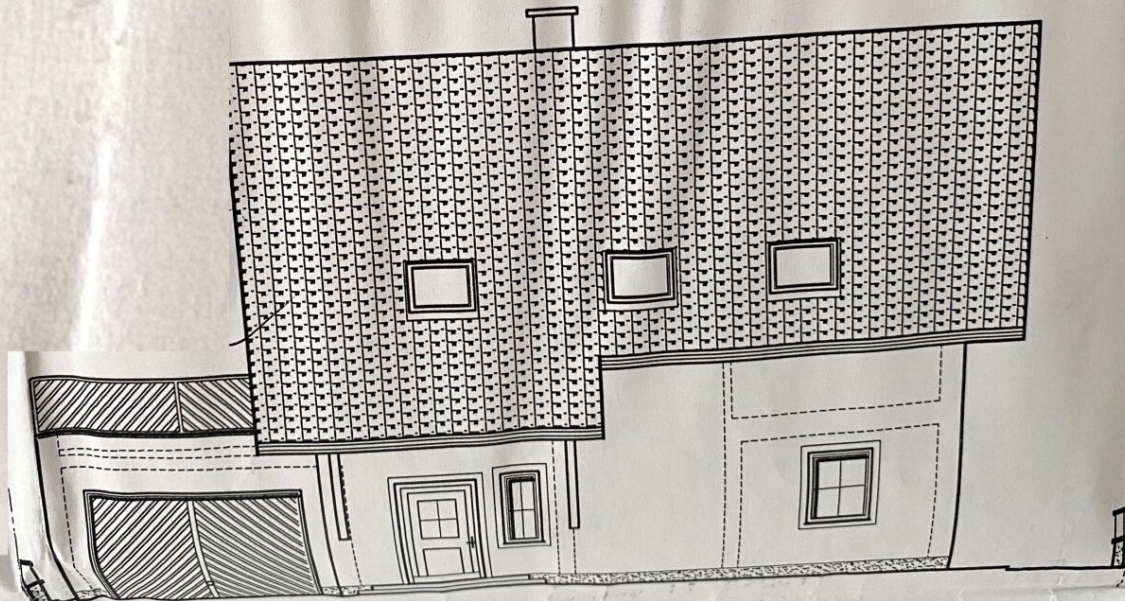
**WWW.HERZ-IMMOAGENTUR.AT**  
**BAUEN OHNE VERSTECKTE KOSTEN**



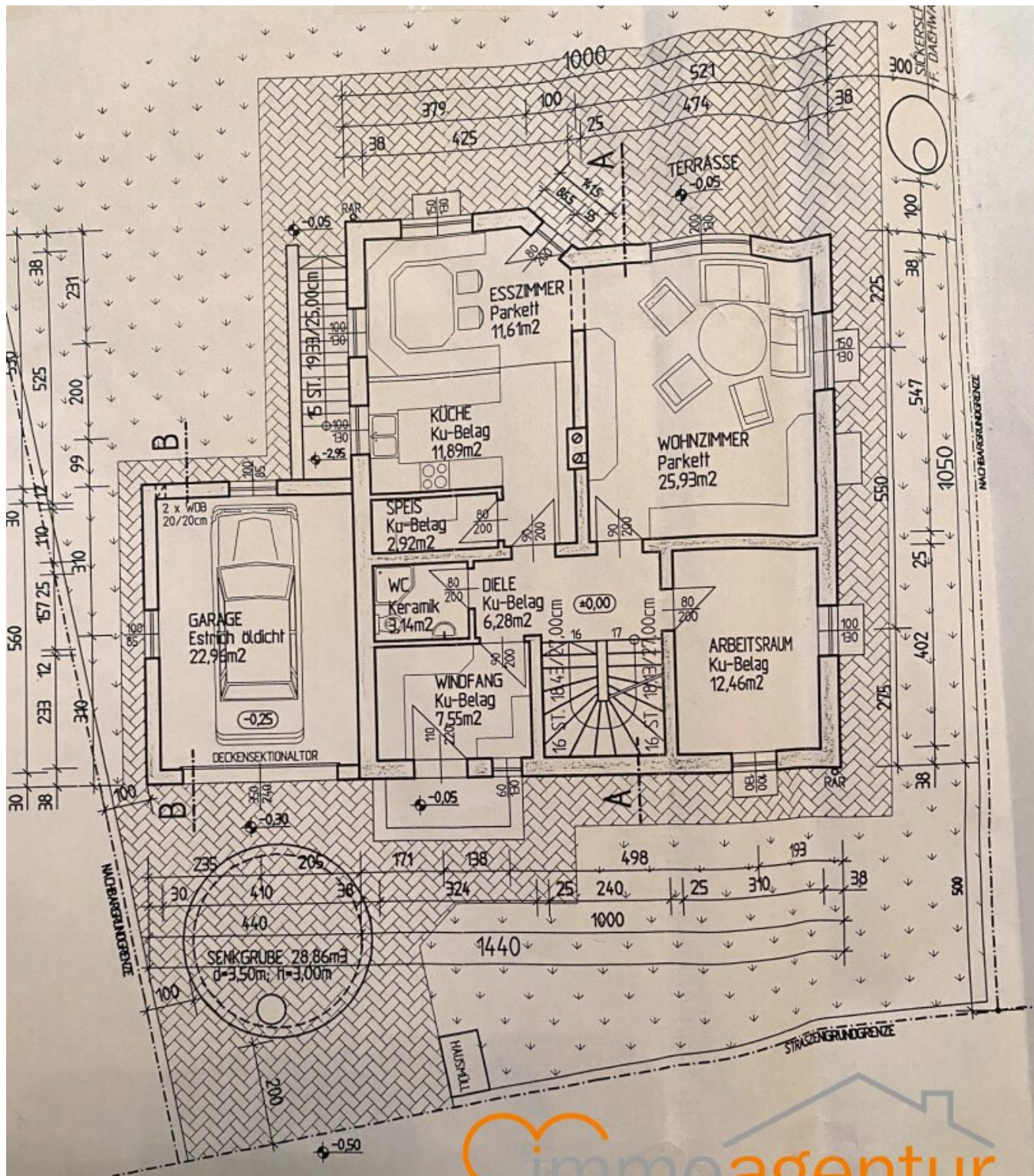
Ansicht OST



Ansicht SUD



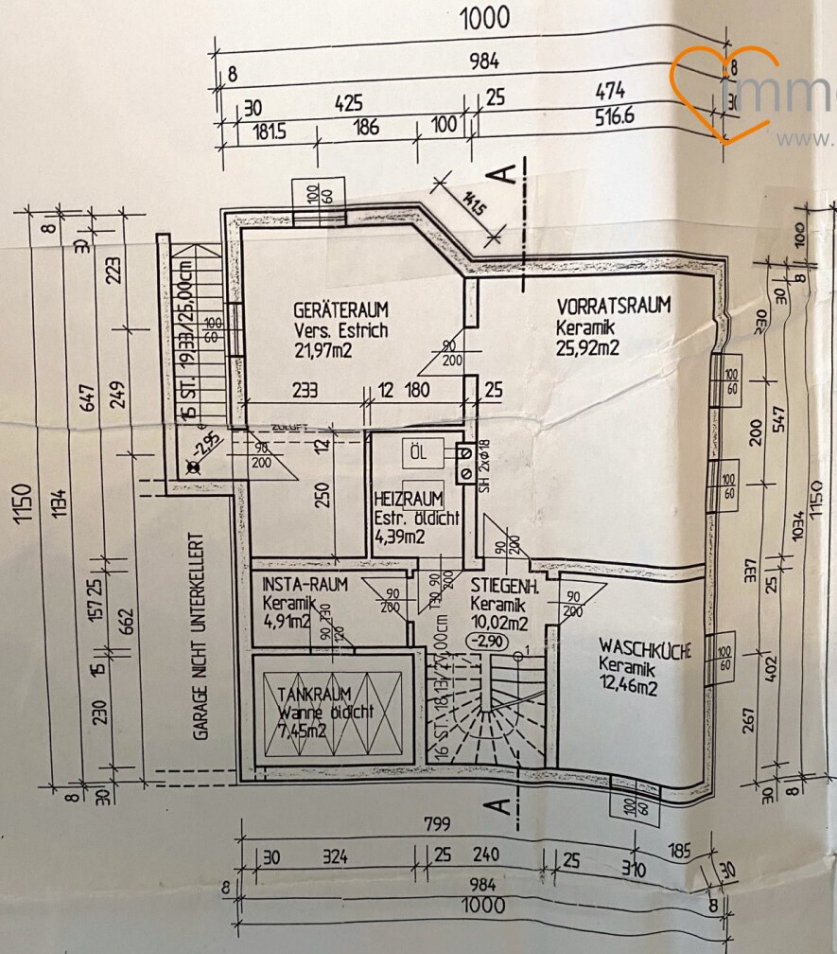
ANSICHT NORD



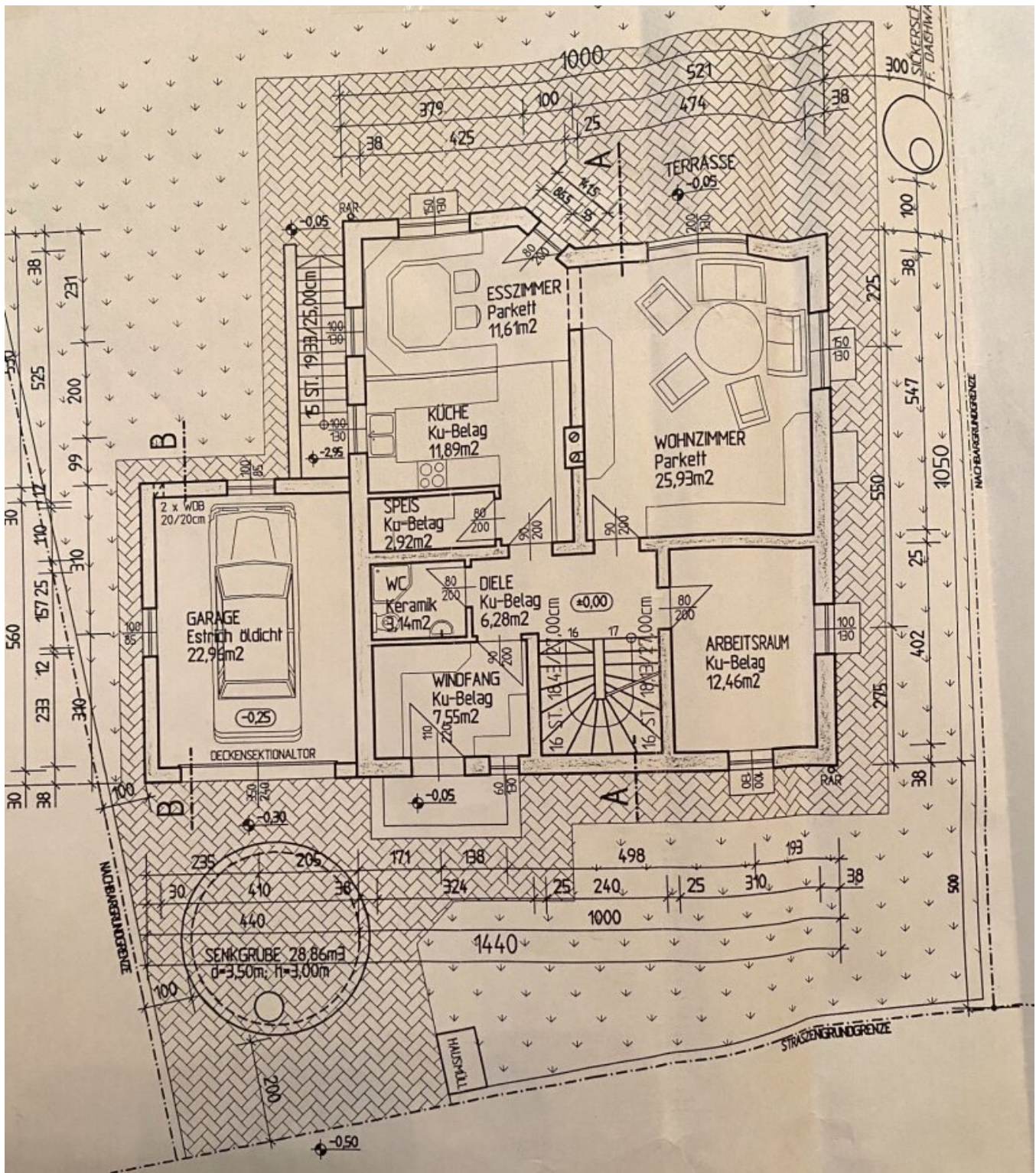
**Grundriß ERDGESCHOSZ**



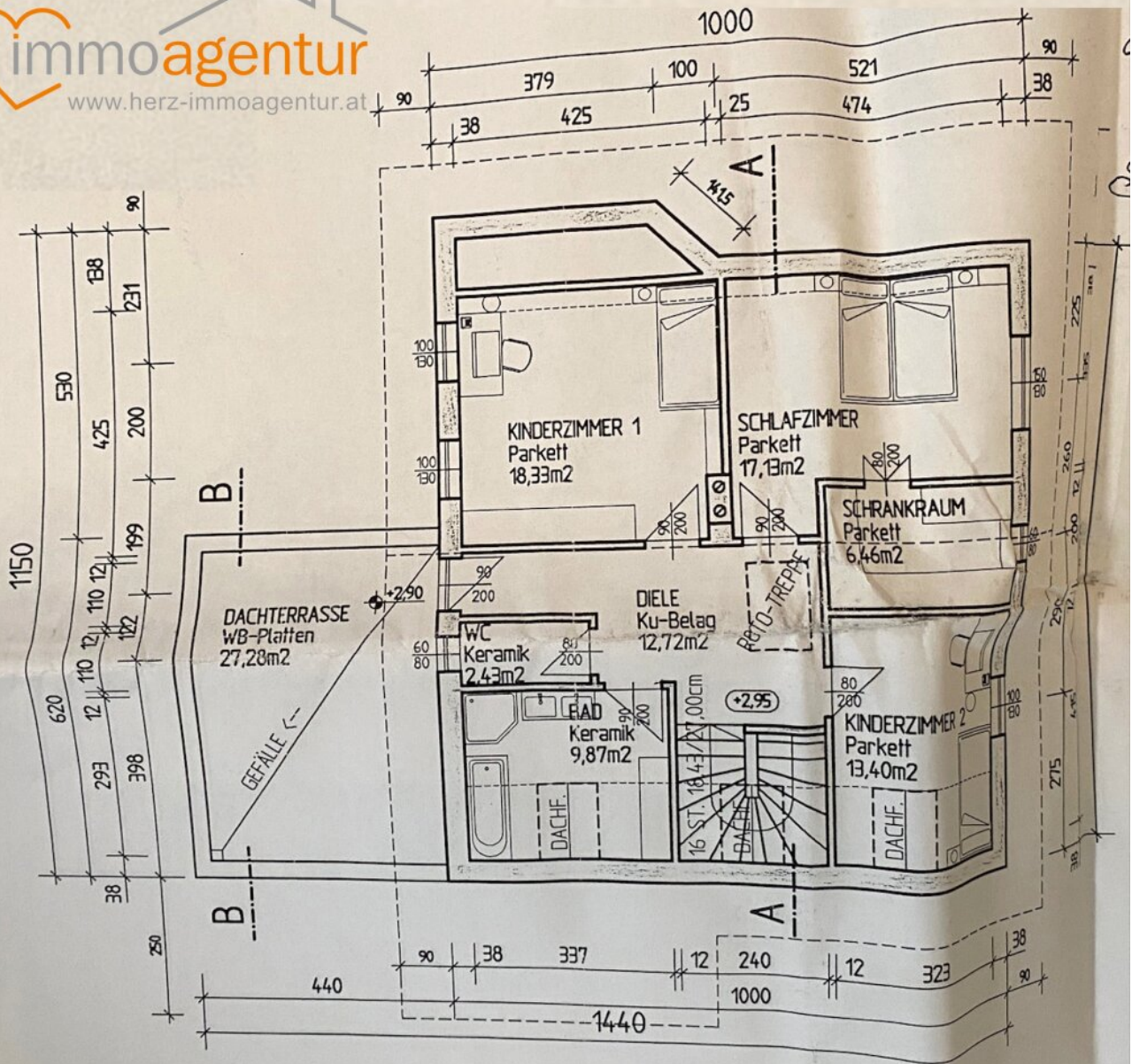




**Grundriß KELLER**



**Grundriß ERDGESCHOSZ**



**Grundriß OBERGESCHOSZ**

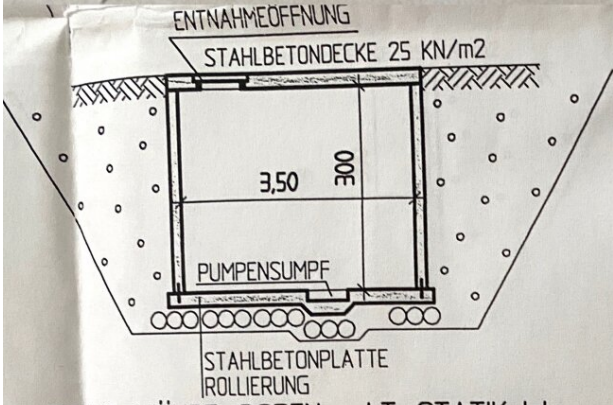
# Flächenaufstellung:

Kellergeschoß:	Geräteraum:	21,97m <sup>2</sup>
	Vorratsraum:	25,92m <sup>2</sup>
	Heizraum:	4,39m <sup>2</sup>
	Insta-Raum:	4,91m <sup>2</sup>
	Tankraum:	7,45m <sup>2</sup>
	Stiegenhaus:	10,02m <sup>2</sup>
	Waschküche:	12,46m <sup>2</sup>
	<u>Summe KG:</u>	<u>87,12m<sup>2</sup></u>

Obergeschoß:	Kinderzimmer 1:	18,33m <sup>2</sup>
	Schlafzimmer:	17,13m <sup>2</sup>
	Diele:	12,72m <sup>2</sup>
	Schrankraum:	6,46m <sup>2</sup>
	WC:	2,43m <sup>2</sup>
	Bad:	9,87m <sup>2</sup>
	Kinderzimmer 2:	13,40m <sup>2</sup>
	<u>Summe EG:</u>	<u>80,34m<sup>2</sup></u>

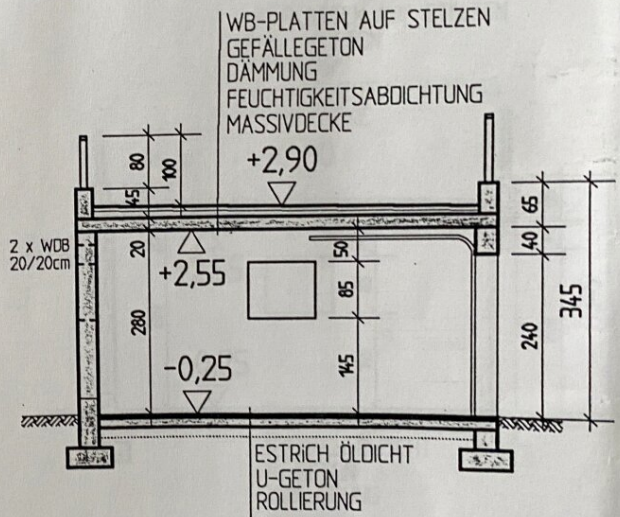
Erdgeschoß:	Esszimmer:	11,61m <sup>2</sup>
	Küche:	11,89m <sup>2</sup>
	Wohnzimmer:	25,93m <sup>2</sup>
	Speis:	2,92m <sup>2</sup>
	WC:	3,14m <sup>2</sup>
	Diele:	6,28m <sup>2</sup>
	Arbeitsraum:	12,46m <sup>2</sup>
	Windfang:	7,55m <sup>2</sup>
	<u>Summe EG:</u>	<u>81,78m<sup>2</sup></u>

<u>Garage:</u>	<u>27,28m<sup>2</sup></u>
Summe Wohnfl.:	154,57m <sup>2</sup>
Verbaute Fläche:	126,57m <sup>2</sup>
Umbauter Raum:	~720m <sup>3</sup>

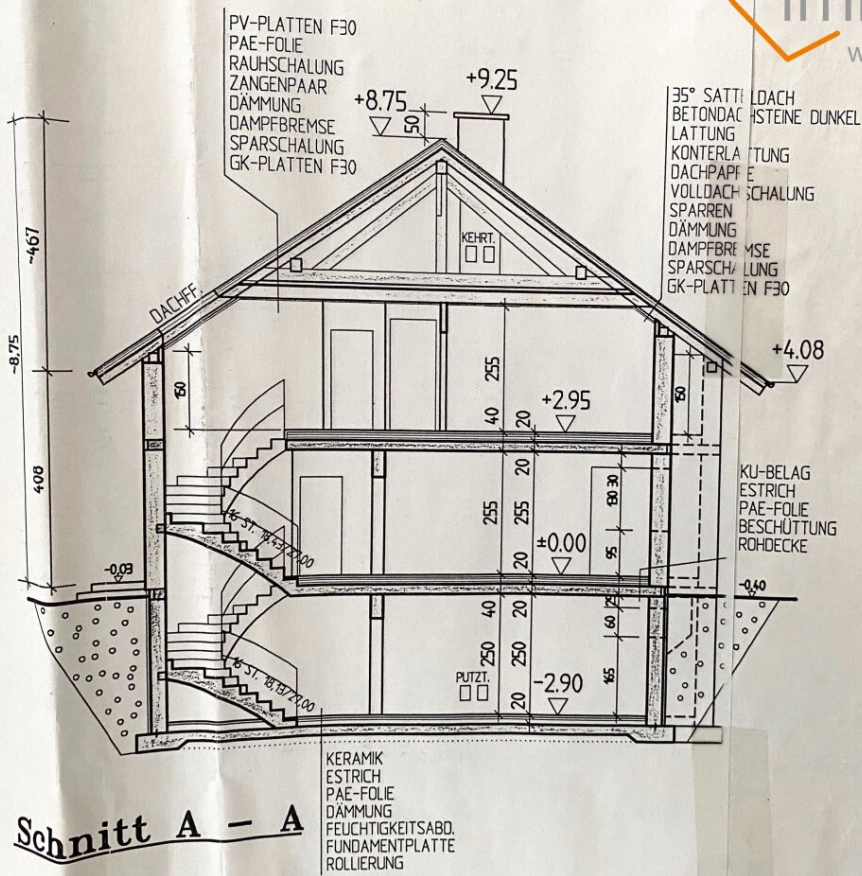


DECKE, WÄNDE, BODEN - LT. STATIK !!  
 Senkgrube V=28,86m<sup>3</sup>; d=3,50m; h=3,00m

**Schnitt SENKGRUBE**



**Schnitt B - B**



# Objektbeschreibung

## ERFOLGREICH VERMITTELT!

### Raumwunder in Weißkirchen an der Traun!

Dieses im Jahr 2000 fertiggestellte, teilmöblierte und vollunterkellerte Traumhaus befindet sich in Weißkirchen an der Traun im Bezirk Wels Land inmitten einer kinderfreundlichen und elitären ländlichen Siedlung. Das komplette Anwesen bietet seinen Besitzern die optimale Symbiose aus Wohlbehagen im Einklang mit der Natur und steht für eine klare und offene Architektur und zeichnet sich durch modernes Wohnen mit geringen Betriebskosten auf zwei Ebenen aus.

Erfüllen Sie sich hier Ihren Traum vom Wohnen nahe der Natur. Bei Bedarf und je nach Belieben befinden Sie sich aufgrund der zentralen Lage jedoch auch rasch wieder im Zentrum des Geschehen. Dieses Traumhaus - ein Geheimtipp für jene, die etwas Besonderes suchen und zu schätzen wissen. Es verfügt zudem über eine hervorragende Infrastruktur und bietet unzählige Möglichkeiten der Freizeitgestaltung wie auch höchste Lebensqualität in der Natur. Dieses Traumhaus lässt keine Wünsche offen. Eine große Terrasse im Obergeschoß mit traumhafter Fernsicht zugänglich über die Diele, sowie die Terrasse im EG welche von der geräumigen Küche und dem Esszimmer zugänglich ist, sind ein wahrer Wohntraum.

**WICHTIG!** Sie sparen zusätzlich enorm an Betriebskosten durch den Gemeinschaftsbrunnen und der Senkgrube. Eine Doppelgarage, Pool, der liebevoll angelegte Garten wie ebenfalls der geräumige Keller und vieles mehr runden dieses Angebot ab!

### EIGENHEIM STATT MIETE ?

### IMMOBILIE OHNE STRESS ?

#### Wissenswertes!

- erbaut 1999 / Einzug 2000
- Grundstück ca. 703 m<sup>2</sup>
- Süd - Lage Garten
- Ziegel-Massiv 38 cm mit Isoliermörtel + 5 cm Dämmung

- Teilmöbliert
- vollunterkellert
- Zimmer 6
- WC 2
- EG, Wohnnutzfläche ca. 81,78 m<sup>2</sup>, **Raumhöhe** ca. 2,56 m
- OG, Wohnnutzfläche ca. 83 m<sup>2</sup>, **Raumhöhe** ca. 2,59m
- UG, Keller **ca. 80 m<sup>2</sup>**, Raumhöhe ca. 2,40m
- ca. 23 m<sup>2</sup> Zugang zur begehbaren Terrasse im OG über Garage (Platz für einen Whirlpool usw.)
- überdachter Eingangsbereich
- 2 Kamine
- ca. 36 m<sup>2</sup> Doppel Garage (größer als im Plan)
- mindestens 4 KFZ-Abstellplätzen
- 2 Terrassen
- Energieausweis ist in Arbeit



- Heizung: Öl
- Pool
- Rollläden & Insektenschutz
- **Kostenersparnis durch den Gemeinschaftsbrunnen** mit unmittelbarem Nachbarn (Tiefe ca. 9m)
- Senkgrube, Volumen ca. m<sup>3</sup>

**Verwirklichen Sie Ihren Traum vom Eigenheim in den eigenen 4 Wänden der Wohlfühlgemeinde Weißkirchen an der Traun (Sinnerndorf)**

### **Raumaufteilung EG**

- Vorzimmer 7,55 m<sup>2</sup> (Schmutzschleuse/ Windfang) und Zugang zur Doppelgarage
- Diele 6,28 m<sup>2</sup>
- WC mit Waschbecken inkl. Dusche
- Speise 2,92 m<sup>2</sup>
- großzügige Küche 11,89 m<sup>2</sup>, Wohn-Essbereich 11,61 m<sup>2</sup> mit überdachtem Zugang zur Süd- Terrasse
- Wohnzimmer 25,93 m<sup>2</sup>
- Zimmer 12,46 m<sup>2</sup>

## **Raumaufteilung OG**

- Galerie 12,72 m<sup>2</sup>
- ca. 17,13m<sup>2</sup> Zimmer (Kinderzimmer)
- ca. 21,32 m<sup>2</sup> Zimmer (größer als im Plan)
- ca. 13,04 m<sup>2</sup> Schlafzimmer, mit Schrankraum ca. 6,46m<sup>2</sup>
- ca. 9,87 m<sup>2</sup> Badezimmer, mit Dusche und Badewanne
- ca. 2,43 m<sup>2</sup> Toilette mit Waschbecken und Fenster
- Zugang zum Dachboden (zusätzliche Lagerfläche)
- begehbare Terrasse ca. 36 m<sup>2</sup> (Außenmaß Garage)

## **Raumaufteilung UG, Keller**

- ca. 14,93 m<sup>2</sup> Diele
- ca. 12,46 m<sup>2</sup> Waschküche (Heizkörper mit Fenster)
- ca. 25,92 m<sup>2</sup> Fitness & Wellnessbereich inkl. Vorbereitung Dusche und Waschbecken, Heizkörper und Fenster
- ca. 21,97 m<sup>2</sup> Werkstatt mit Zugang zum Garten

- ca. 7,45 m<sup>2</sup> Tank- Raum
- ca. 4,93 m<sup>2</sup> Heiz bzw. Technikraum

### **zusätzlich und praktisch**

- Doppelgarage
- mindestens 4 KFZ Abstellplätze
- ca. 36 m<sup>2</sup> Terrasse über Garage
- Garten Süd-Ausrichtung
- u.v.m.

### **EIGENHEIM STATT MIETE ?**

### **IMMOBILIE OHNE STRESS ?**

Eine Besichtigung sagt mehr als tausend Worte oder Bilder.

### **PREIS AUF ANFRAGE!**

Weitere Informationen, Vereinbarung einer Besichtigung oder kompetente Unterstützung in der **Finanzierung** erhalten Sie nur **nach schriftlicher Kontaktaufnahme**. Wir ersuchen um Verständnis, dass wir schriftliche Anfragen bzw. Abstimmungen zum Besichtigungstermin nur mit vollständigem Namen, Adresse, E-Mail-Adresse und Telefonnummer bearbeiten können, da wir dem Eigentümer gegenüber dazu verpflichtet sind. Bitte nehmen Sie zur Besichtigung einen Lichtbildausweis mit. Selbstverständlich werden Ihre Daten vertraulich behandelt.

### **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](mailto:office@herz-immoagentur.at)

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass wir nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Vor- u. Zuname, Wohnadresse, Tel., und E-Mail-Adresse) bearbeitet können.

**Hinweis:** Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit, insbesondere auch durch Hinweise von uns im Bezug der angebotenen Liegenschaft, mit uns zustande. Im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die gesetzliche, angeführte Vermittlungsprovision in der Höhe von 3% des Bruttoverkaufspreises zzgl. der gesetzl. USt. zur Zahlung fällig. Angebot freibleiben, Änderung, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. **Erstbesichtigungen sind kostenlos.** Für sämtliche Angaben, Auskünfte, Flächen oder Zahlen, die uns der Herz-ImmoAgentur GmbH, von der Eigentümerseite bzw. Dritten vorgegeben oder zur Verfügung gestellt wurden, wird bzw. können keine Haftung übernehmen und sind daher ohne Gewähr. Flächenangaben, sämtliche Behördliche Genehmigungen im Bezug der angebotenen Liegenschaft können Sie jederzeit selbst einholen oder bei Bedarf von der Herz-ImmoAgentur GmbH, schriftlich anfordern. Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass die Firma Herz-ImmoAgentur GmbH als Doppelmakler tätig ist

Ein Energieausweis gem. EAVG wurde vom Abgeber nach unserer Aufklärung und Aufforderung, über die generelle geltende Vorlagepflicht ab 1.1.2009 noch nicht vorgelegt, ist jedoch bereits in Arbeit. Im Falle der Nichtvorlage gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes, der Wohnung, bzw. der angebotenen Liegenschaft. Näheres Informationen zur Datenschutzgrundverordnung (DSGVO), finden Sie auf der unserer Homepage (<http://www.herz-immoagentur.at>) Nebenkostenübersicht unter [https://www.herz-immoagentur.at/images/pdf/Nebenkosten\\_Kauf.pdf](https://www.herz-immoagentur.at/images/pdf/Nebenkosten_Kauf.pdf) jederzeit einsehbar. Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Angebot ohne Gewähr, Inserat vorbehaltlich Satz und Druckfehler, Änderungen vorbehalten.

**März 2022**

**Änderung Daten im Bezug Datenschutz im Inserat nach Verkauf 07.2022**

**Entspricht nicht dem Original**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <3.000m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <3.000m  
Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <3.500m  
Einkaufszentrum <7.000m

### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <3.000m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Straßenbahn <8.000m  
Bahnhof <5.000m  
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap