

# SCHLÜSSELFERTIG! Modern Living in Gschwandt/Kirchham Haus 4!



**Objektnummer: 7732/90**

**Eine Immobilie von Dein Zuhause GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4656 Eisengattern
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	123,21 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Garten:</b>	148,71 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	45,07 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,60
<b>Kaufpreis:</b>	489.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dominik Hitsch**

Dein Zuhause GmbH  
Agerstraße 7  
4860 Lenzing

T 0664 1120789





# Objektbeschreibung

## SCHLÜSSELFERTIG!

Modernes Wohnen mit Bergblick und Familienfreundlichkeit

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses exklusive Einfamilienhaus bietet Ihnen eine ideale Kombination aus modernem Wohnkomfort, hochwertiger Ausstattung und einer malerischen Aussicht auf die umliegende Berglandschaft.

### Objektdetails:

**Lage:** Das Haus befindet sich in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Wohngegend, die perfekt für Familien oder Paare geeignet ist. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie die Traunsee-Tram, mit der Sie in 20 min bequem die Gmundner Innenstadt erreichen.

**Wohnfläche:** Ca. 123 Quadratmeter bieten ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse.

**Erstbezug:** Als Erstbezug haben Sie die einzigartige Gelegenheit, diese Immobilie nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten und einzurichten.

**Garten:** Ein eigener Gartenbereich lädt zum Entspannen im Freien oder zu geselligen Grillabenden mit Familie und Freunden ein.

**Stellplätze:** Zum Haus gehören drei Stellplätze, die Ihnen und Ihren Gästen ausreichend Parkmöglichkeiten bieten.

**Blick:** Genießen Sie vom Wohnbereich oder der Terrasse aus, einen atemberaubenden Blick auf die umliegende Berglandschaft.

**Ausstattung:** Die Ausführung lässt Ihnen alle Freiheiten um Ihre persönlichen Wünsche zu verwirklichen.

**Bäder:** Zwei Bäder und zwei separate WC bieten Ihnen und Ihrer Familie oder Ihren Gästen höchsten Komfort. Die Bäder sind mit Fenstern, Duschen und Badewannen ausgestattet.

**Carport:** Ein Carport sorgt für zusätzlichen Schutz für Ihr Fahrzeug.(gegen Aufpreis)

**Luftwärmepumpe:** Eine moderne Luftwärmepumpe trägt nicht nur zur Energieeffizienz bei, sondern auch zu Ihrem Wohlbefinden.

Auf Wunsch auch belagsfertige Ausführung möglich.

Dieses Einfamilienhaus vereint alle Vorzüge eines modernen und komfortablen Wohnens in einer traumhaften Umgebung. Ob entspannte Stunden im eigenen Garten, gesellige Abende auf der Terrasse oder Ausflüge in die Natur – hier können Sie das Leben in vollen Zügen genießen. Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Wir bitten um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer Daten (Name, Postanschrift, Telefonnummer und E-Mail- Adresse) bearbeiten können!

Für weitere Fragen und Terminvereinbarungen steht Ihnen Herr Dominik Hitsch unter der Mobilnummer +43 664 11 20 789 gerne zur Verfügung.

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 <500m

Apotheke <5.500m

Krankenhaus <8.500m

Klinik <6.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m

Kindergarten <5.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <5.500m

Einkaufszentrum <7.500m

#### **Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <3.500m

Post <3.000m  
Polizei <5.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <5.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <6.500m  
Flughafen <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap