

**Ruhig. Idyllisch. Mit Bergblick – 4-Zimmer-Bungalow in Traunkirchen!**



**Objektnummer: 1660/46**

**Eine Immobilie von IMMOLIKE e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4801 Traunkirchen
<b>Baujahr:</b>	2006
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	107,96 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	107,96 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 72,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,80
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	57,30 €
<b>Heizkosten:</b>	49,44 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

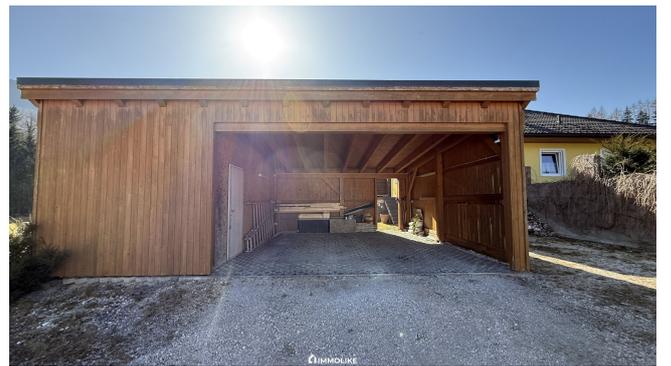
**Ing. Marko Tarabic**

IMMOLIKE e.U.  
Janshartweg 22  
4053 Ansfelden

T 06642215440  
H 06642215440

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







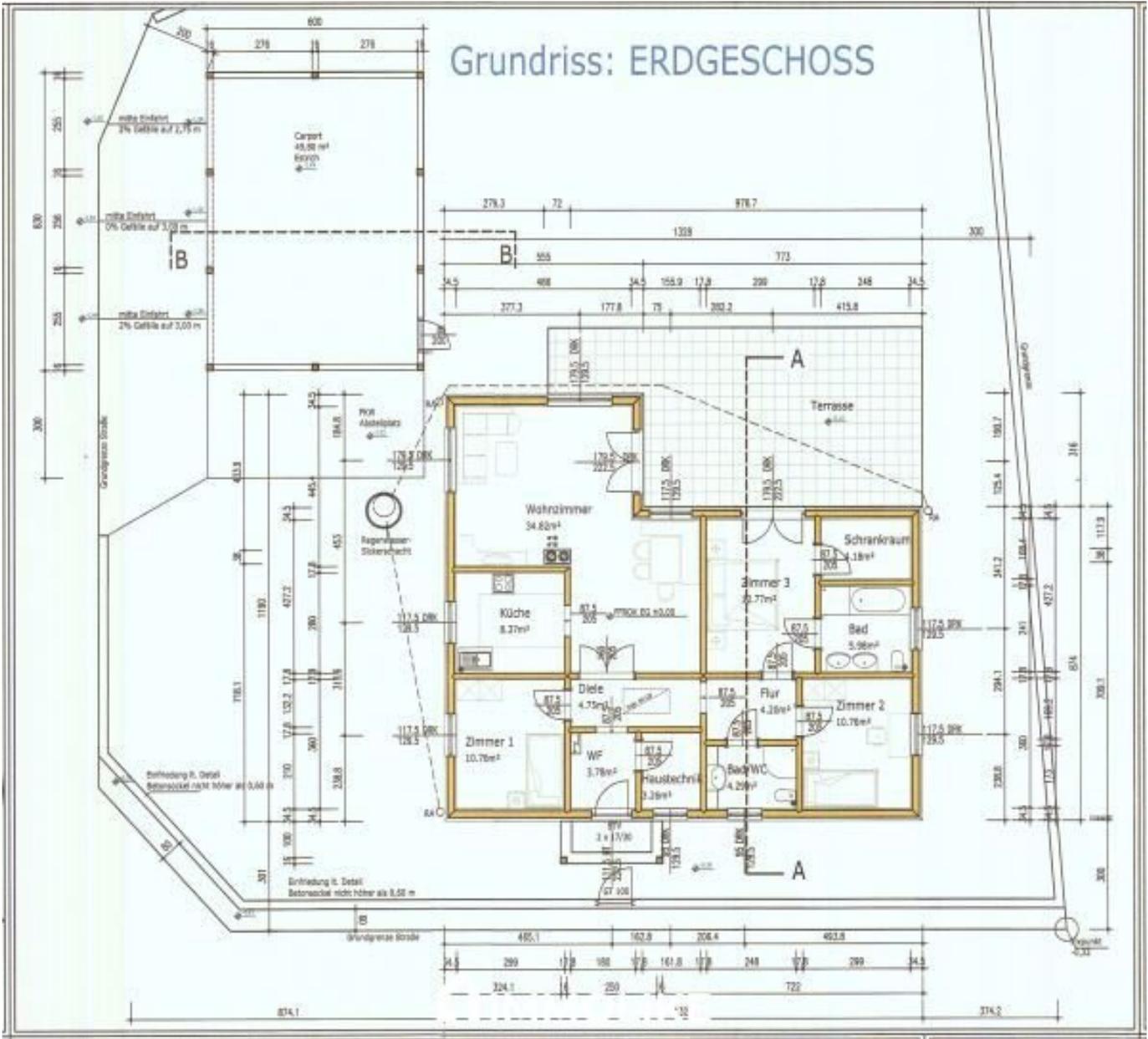


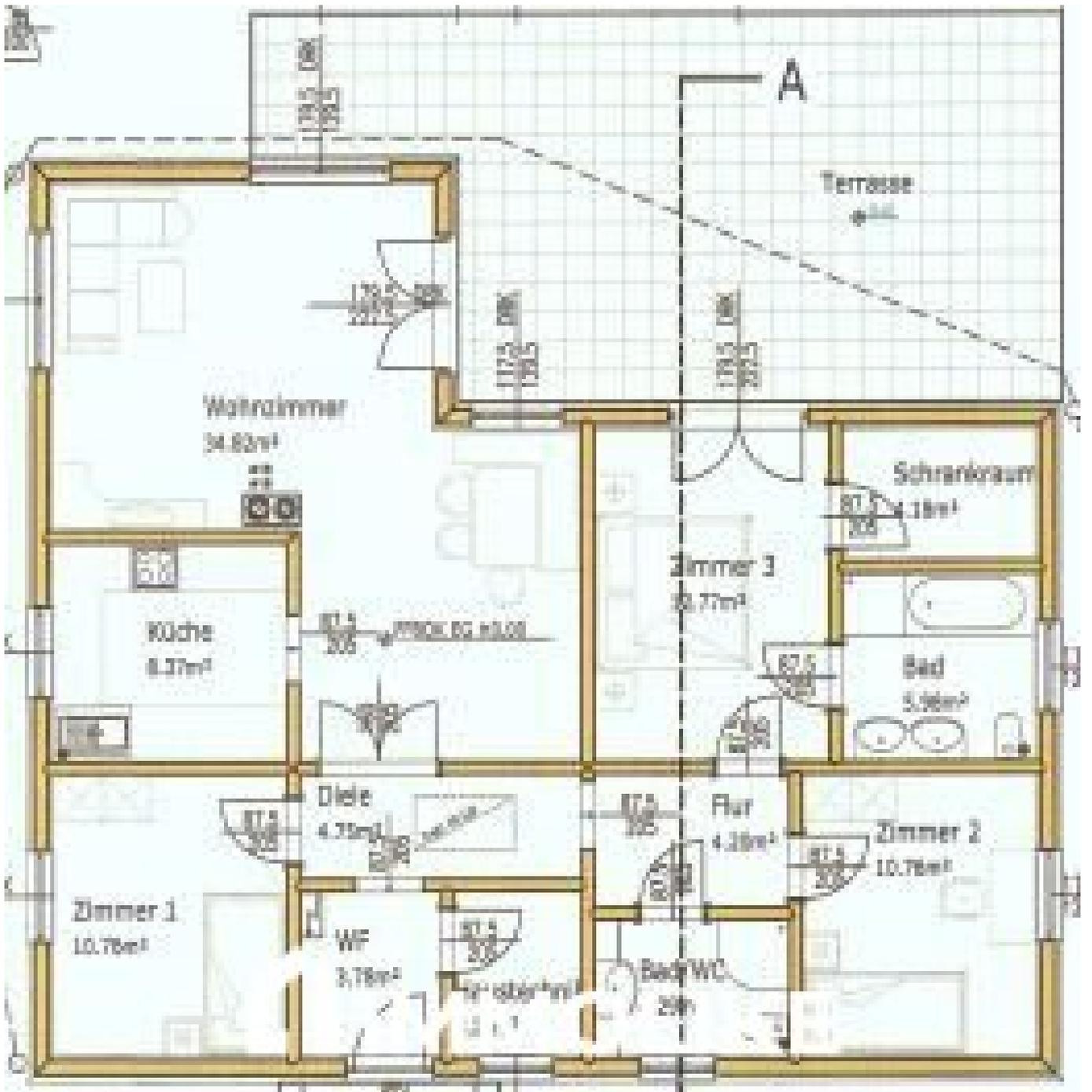




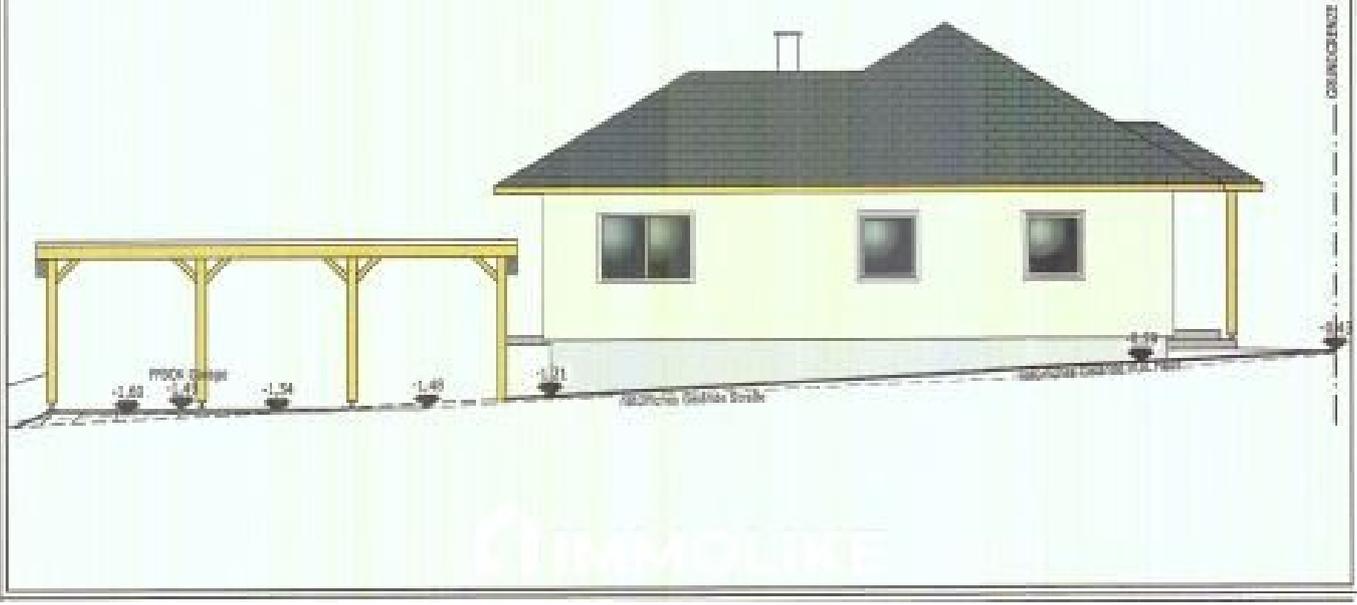


# Grundriss: ERDGESCHOSS





# ANSICHT NORD/OST



# ANSICHT SÜD/OST

GRUNDGRENZE



natürliches Gelände VOR Haus



## Objektbeschreibung

### Schöner Bungalow in Traunkirchen – Ihr persönliches Paradies im Grünen!

Dieser gepflegte Bungalow in Traunkirchen bietet auf ca. 107 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine Mischung aus Komfort und idyllischer Lage. Das Haus eignet sich ideal für Familien oder Paare, die Wert auf ein großzügiges, lichtdurchflutetes Zuhause legen und gleichzeitig in einer ruhigen, naturnahen Umgebung leben möchten.

#### Highlights:

- **Großzügiger Wohn-/Essbereich** – ein lichtdurchfluteter Raum, der Gemütlichkeit ausstrahlt
- **Moderne Einbauküche** – bestens ausgestattet und bereits im Kaufpreis inkludiert
- **Durchdachte Raumaufteilung** – insgesamt 4 Zimmer, die vielseitig genutzt werden können (z. B. als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer)
- **Zwei Badezimmer** – eines mit Badewanne und Zugang vom Hauptschlafzimmer, das andere mit Dusche

- **Hochwertige Ausstattung** in allen Bereichen
  
- **Fußbodenheizung** – für angenehme Wärme in jedem Raum

#### **Außenbereich:**

- **Wunderschöner, gepflegter Garten** – perfekt zum Entspannen oder für Ihre persönlichen Gartenprojekte
  
- **Großzügige Terrasse** – ideal für entspannte Stunden im Freien und um den atemberaubenden Bergblick zu genießen
  
- **Carport mit 2 Autoabstellplätzen & zusätzlicher Stauraum** – Schutz für Ihre Fahrzeuge & Gartenmöbel vor Witterungseinflüssen
  
- **Platz für kreative Gestaltung** im Garten, sei es für eine Sitzecke, einen kleinen Teich oder Pool oder einen Gemüse- und Kräutergarten

## **Sonstiges:**

- **Perfekte Raumaufteilung** für eine harmonische Atmosphäre
- **Die Küche und die Möbel** des Hauses können auf Wunsch übernommen werden, sodass Sie direkt einziehen können
- **Dachboden** bietet viel zusätzlichen Stauraum oder kann für verschiedene Nutzungen wie Hobbyräume, Arbeitszimmer oder ähnliches ausgebaut werden.
- **Hochwertiges Holzsystemhaus** von WOLF Systembau, bekannt für erstklassige Qualität und nachhaltige Bauweise.
- **Flächenangaben gemäß Einreichplan aus dem Bauakt**

### **Betriebskosten:**

- Die unter den Betriebskosten angeführten monatlichen ca. 57,3 € resultieren aus einer Rückrechnung der Quartals-Gebührensanschreibung 4/24 der Gemeinde (ca. 229,15 € pro Quartal). (derzeit zwei Verbraucher)
- Die Beheizung des Hauses erfolgt durch eine effiziente Luftwärmepumpe. Die Luftwärmepumpe beliefen sich für das vergangene Abrechnungsjahr auf ca. 593,26€ (demnach Teilzahlungen monatlich ca. 49,44€). (derzeit zwei Verbraucher)

**Lassen Sie sich von diesem charmanten Bungalow in Traunkirchen verzaubern – die Kombination aus idyllischer Lage, durchdachter Raumaufteilung und hoher Lebensqualität macht dieses Zuhause einzigartig.**

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie selbst, was dieses besondere Haus zu bieten hat!**

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder vereinbaren Sie eine unverbindliche Besichtigung.

Wir freuen uns auf Ihre Nachricht – IMMOLIKE

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <5.000m  
Krankenhaus <7.000m  
Klinik <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <3.000m  
Polizei <5.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <7.000m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap