

**RESERVIERT! Lichtdurchfluteter Bungalow mit Pool,
Keller und großem Garten ! Kostengünstig in der
Erhaltung und gepflegt in Pettenbach!**



Objektnummer: 630

Eine Immobilie von Herz-ImmoAgentur GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4643 Pettenbach
Baujahr:	1976
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	125,00 m ²
Nutzfläche:	260,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Garten:	1.479,00 m ²
Kaufpreis:	479.000,00 €
Infos zu Preis:	

PREIS VERHANDELBAR!

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

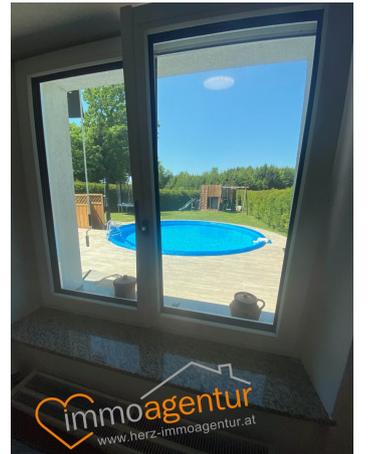
Ihr Ansprechpartner



Michael Leopold Tüchler











**AUSGEZEICHNET
TOP
UNTERNEHMEN
EMPFIEHLEN**

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

Michael Fuchser, MBA MBA
00664 - 355 88 25

Immoagentur
Herz Immoagentur GmbH
www.herz-immoagentur.at

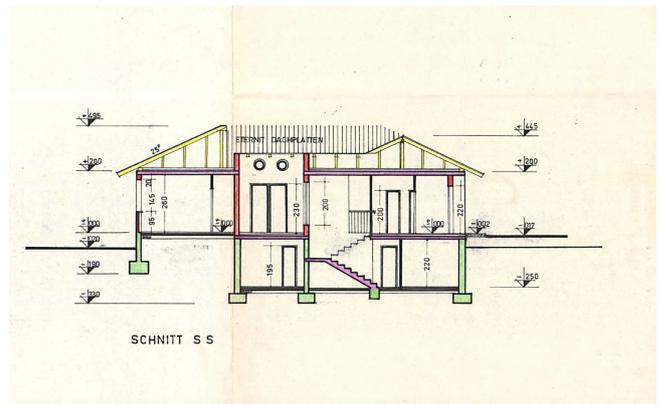
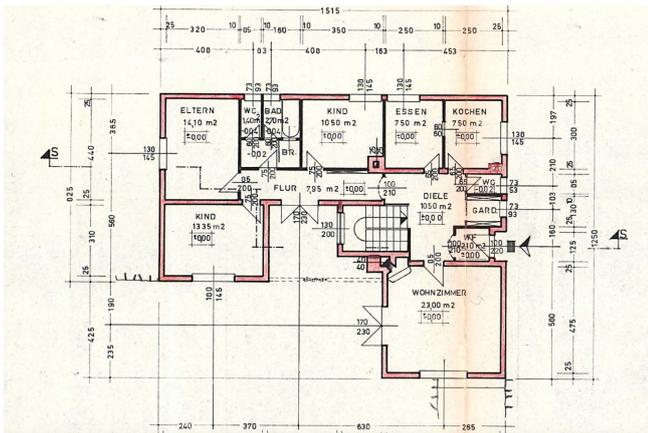
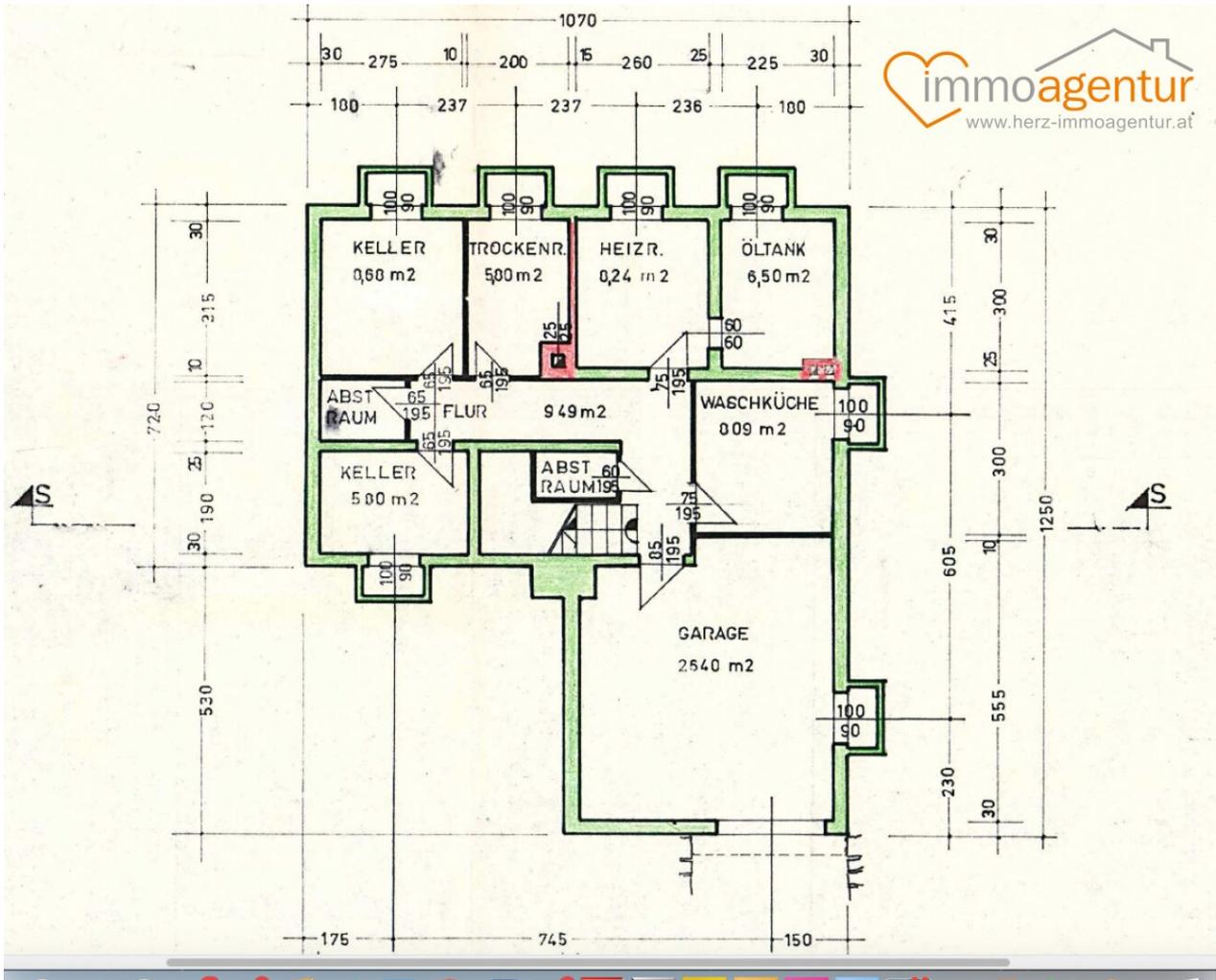
HERZ IMMOAGENTUR
HERZ IMMOAGENTUR

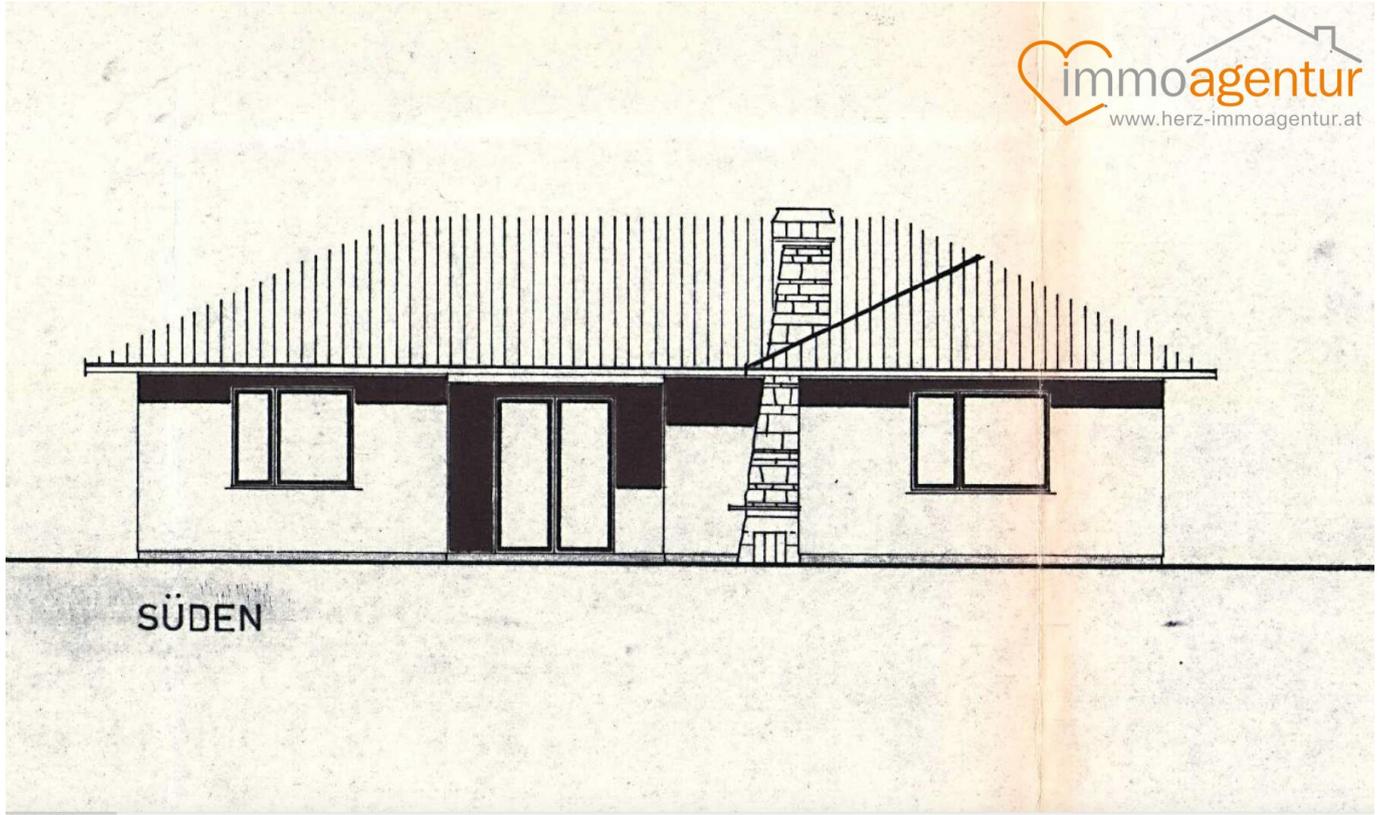


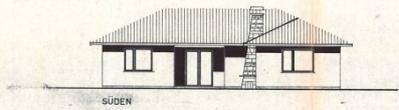




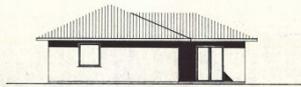




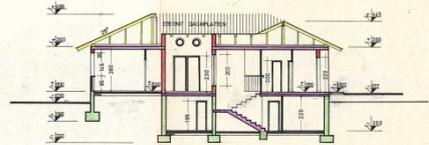




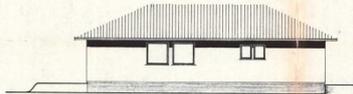
SÜDEN



WESTEN



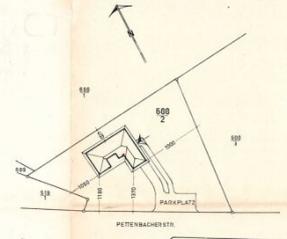
SCHNITT S S



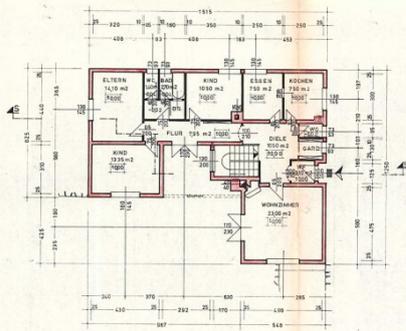
NORDEN



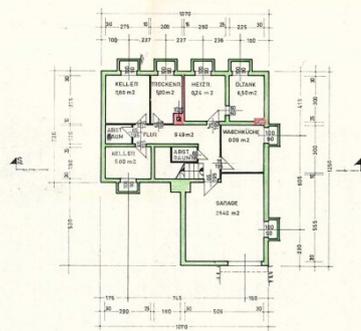
OSTEN



LAGE M 1:500



ERDGESCHOSS



KELLER

EINREICHPLAN ZUR ERRICHTUNG
EINES WOHNHHAUSES FÜR HERRN

MAX HUTTERER jun.

WOHNHAFT IN LÜNGENDORF 12.4643
PETTENBACH, AUF PARZ.NR. 600
2

BAUHERR: *Max Hutterer*
 BAUFÜHRER: *Max Hutterer*
 PLANFASER: *Max Hutterer*
Max Hutterer

Stempel: *Max Hutterer*
 Stempel: *Max Hutterer*
 Stempel: *Max Hutterer*



Zöib & Partner ZT GmbH

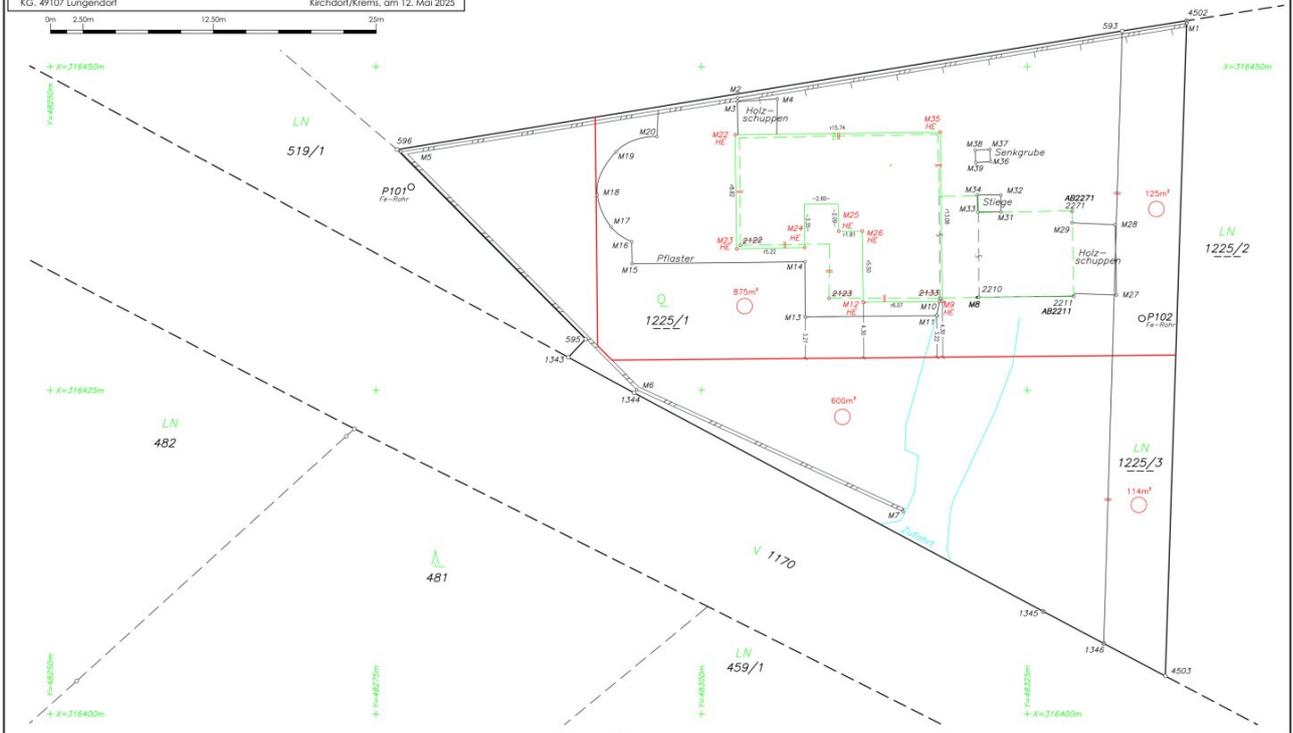
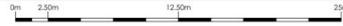
Dipl.-Ing. Robert Zöib-Harcicka | Dipl.-Ing. Dr. Ekkehart Grillmayer
staatlich befugte und beideite Ingeieurkonsulenten für Vermessungswesen
Samhaberweg 4 | A-4560 Kirchdorf/Krems | Telefon 07582/62078
kirchdorf@zivilgeometer.at | www.zivilgeometer.at



VORPLAN ^{x)} Maßstab 1:250

x) Zeichnerische Darstellung im Sinne der Vermessungsverordnung
GZ 21042

Gleichheitsbezirk: Kirchdorf an der Krems
KG: 49107 Lungendorf
vermessen am 7. Mai 2025
Kirchdorf/Krems, am 12. Mai 2025



Objektbeschreibung

**RESERVIERT! Lichtdurchfluteter Bungalow mit Pool, Keller und großem Garten !
Kostengünstig in der Erhaltung und gepflegt in Pettenbach!**

Ihr neues Zuhause wartet auf Sie, idyllisch und voller Lebensqualität.

Dieser charmante gedämmte Bungalow mit Fern und Blick ins Gebirge, in massiver Bauweise bietet Ihnen ein wohngesundes Umfeld mit viel Platz, moderner Ausstattung und einem Garten, der zum Träumen einlädt. Er wurde in massiver Ziegelbauweise (30 cm Ziegel) errichtet und über die Jahre laufend modernisiert. Eine effektive Dämmung von 15–20 cm sorgt in Verbindung mit einer ökologischen Stückgutheizung und Dreifachverglasung für ein angenehmes Wohnklima sowie energieeffizientes Wohnen. Dank des intelligenten Grundrisses, der interessanten Lage und des liebevoll gestalteten Gartens eignet sich diese Immobilie ideal für Familien, Naturliebhaber oder Menschen, die das Leben im Grünen schätzen.

Ob entspannte Stunden im neuen Salzwasserpool, gemeinsame Gartenprojekte mit den Kindern oder gemütliche Winterabende vor dem Kachelofen. Dieses Haus ist mehr als nur vier Wände.

Es ist ein Ort zum Ankommen, Bleiben und Leben. Perfekt für Familien, Naturliebhaber oder alle, die Ruhe und Komfort zu schätzen wissen.

Ausstattung

- Heizung: Umweltfreundliche Stückgutheizung mit 1000-Liter-Pufferspeicher
- Fenster: Kunststofffenster, Dreifachverglasung (2018 erneuert)
- Internet: Glasfaseranschluss
- Sicherheit: Alarmanlage + Videoüberwachung außen
- Wasserversorgung: Gemeinschaftsbrunnen
- Abwasser: 2 getrennte Senkgruben (Brauchwasser & Toilette)

- Kachelofen im Wohnzimmer
- Salzwasserpool (2023 Neu)
- elektrisches Sektionaltor-Einfahrt
- kleiner Teich mit Goldfische

Sanierungen

- 2018: Wasserleitungen, Kunststoff -Fenster (3 Fachverglasung), Fassade Vollwärmeschutz
- 2021: Elektrik erneuert, Abdichtung des Kellers beim Terrassenbau

Betriebskosten

- Gemeindkosten (vierteljährlich): ca. € 85 (inkl. Müll, gelber Sack, Papier, Grundsteuer)
- Senkgrubenentleerung (pro Vorgang): ca. € 55

Raumaufteilung

- Wohnfläche (ca. 106 m², Nutzfläche -Wohn-Nutzfläche ca.260m² inkl. sämtlicher Räume EG, UG. Nebengebäuden, Garage, Räume unter der Gerage usw.)
- Wohnzimmer: 23 m² (mit Kachelofen)
- Esszimmer mit Küche: 15 m²

- Zimmer 1: 14,1 m²
- Zimmer 2: 13,5 m²
- Zimmer 3: 10,5 m²
- Vorzimmer: 10,5 m²
- Diele: 8 m²
- Badezimmer: 6,5 m² (mit großer Dusche)
- Separate Toilette (mit Fenster & Waschbecken)

Dachboden und Keller

Dachboden: Ausbaufähig, Boden gedämmt mit ca. 20 cm Dämm-Material auf der obersten Geschossdecke. Ideal als Hobbyraum oder spätere Erweiterung

Keller (ca. 80 m²):

4 Räume teilweise beheizt, plus Technikraum und Holzlagerraum

Trainings-/Fitnessraum mit ca. 25 m²

Zusätzlicher Wohn- und Partyraum unter der Garage

Außenbereich

Liebevoll angelegter Garten mit:

- Spielplatz
- Gemüsebeeten

- Goldfischteich
- Neuem Salzwasserpool (Ø 6 m, Tiefe 1,20 m)
- 4000-Liter-Wassertank zur Gartenbewässerung
- Garage: ca. 25,5 m², unterkellert mit zusätzlichem Wohnbereich
- Carport: ca. 21 m²

Stellen Sie sich vor, wie Sie an einem Sommerabend auf der Terrasse sitzen, während die Kinder im Pool planschen oder im Garten spielen. Das ist mehr als Wohnen, das ist Lebensqualität. Ob als Familiennest, Rückzugsort oder Investition in Ihre Zukunft, dieses Objekt überzeugt mit Substanz, Charme und Potenzial.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort begeistern!

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und entdecken Sie den Zauber dieses außergewöhnlichen Anwesens!

Sie haben Ihre Traumimmobilie gefunden, jedoch noch nicht die optimale Finanzierungslösung?

Unsere Finanzierungsspezialisten beraten Sie unverbindlich und ermöglichen dank exklusiver Partner optimale Konditionen. Kontaktieren Sie uns – wir finden die beste Lösung für Sie!

Damit wir Ihre Anfrage so schnell wie möglich bearbeiten können, bitten wir Sie, uns Ihre vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer und Email-Adresse) mitzuteilen. Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir unvollständige elektronische Angaben, d.h. ohne Anschrift und erreichbare Rückrufmöglichkeit, nicht bearbeiten können!

Herz-ImmoAgentue GmbH - IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT IN OBERÖSTERREICH
 Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind daher ohne Gewähr!
 Energieausweis ist in Arbeit, Angaben Wohnfläche beinhalten ebenfalls zusätzliche Räume

welche ebenfalls mit einer E-Heizung zusätzlich beheizt werden können. wie z.B. Aufenthaltsräume UG Garage, usw-

Selbstverständlich werden Ihre Daten vertraulich von uns behandelt. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer sind vorbehalten. Wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Angebot freibleiben, Änderung, Irrtum und Zwischen-Vermietung - Verkauf vorbehalten. Nähere Informationen zur Datenschutzgrundverordnung (DSGVO), finden Sie auf unserer Homepage (<http://www.herz-immoagentur.at>). Die Nebenkostenübersicht ist unter https://www.herz-immoagentur.at/images/pdf/Nebenkosten_Kauf.pdf jederzeit einsehbar.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m

Apotheke <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <5.000m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <4.000m

Geldautomat <3.500m

Post <4.500m

Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <1.000m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <5.000m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap