

# **Landleben und Wohlfühlen in Krenglbach - hier lässt es sich leben**



**Objektnummer: 6196/386**

**Eine Immobilie von CE Immo Group GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4631 Krenglbach
<b>Baujahr:</b>	2003
<b>Wohnfläche:</b>	142,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	214,63 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	826,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	72,63 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 88,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,15
<b>Infos zu Preis:</b>	

Provisionspflichtige Immobilie (3 % + Ust vom Kaufpreis)

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Office CE Immo Group**

CE Immo Group GmbH











## Objektbeschreibung

Mehr Fotos, Pläne uvm. vorhanden - fragen Sie einfach an.

Willkommen in einem Zuhause, das mit viel Herz gestaltet wurde und all das vereint, was modernes Wohnen heute ausmacht: eine ruhige Lage, durchdachte Raumplanung und ein Garten, der mit Weitblick und Atmosphäre begeistert.

Über den großzügigen Zufahrtsbereich mit Carport betreten Sie dieses gepflegte Einfamilienhaus in Hanglage – ein Rückzugsort mit Flair und liebevollen Details.

### **Oben wohnen – unten entspannen, arbeiten oder einfach genießen**

Im offen gestalteten Wohn- und Essbereich im EG (ca. 107m<sup>2</sup>) sorgt ein Kamin für behagliche Wärme und gemütliche Stunden zu jeder Jahreszeit. Große Fensterflächen fluten den Raum mit Licht, der direkte Zugang zur Sonnenterrasse mit elektrischer Markise eröffnet den Blick auf einen Garten wie aus dem Bilderbuch – liebevoll angelegt, mit herrlichem Weitblick.

### **Für Paare, Familien und alle, die Natur und Komfort lieben**

Die moderne Küche wird durch eine praktische Speis ergänzt. Vom zentralen Flur aus erreichen Sie:

- ein großzügiges Schlafzimmer
- ein weiteres Zimmer – ideal als Kinderzimmer oder Büro
- ein großzügiges Tageslichtbad mit Badewanne, Schneekendusche, Bidet und beheizbarer Sitzfläche
- ein separates WC im Eingangsbereich
- einen zusätzlichen Schrankraum, der sich auch als Büro nutzen lässt

### **Vielseitigkeit im Untergeschoss**

Dank der Hanglage bietet auch das Untergeschoss vollwertig nutzbare Flächen. Über einen zentralen Gang erschließen sich:

- ein großzügiger Wellnessraum mit Sauna, Dusche und großen Fenstern mit Blick ins Grüne
- eine Waschküche mit zusätzlichem WC
- zwei große Räume zur flexiblen Nutzung – einer aktuell als Jugendzimmer eingerichtet
- ein klassischer Erdkeller zur idealen Lagerung von Vorräten oder Wein
- direkter Ausgang bzw. Eingang in den tiefer gelegenen Gartenbereich auch als zweiter Eingang möglich - Arbeiten und Leben auf getrennten Ebenen.

## **Technik, Lage & Extras**

- effiziente Pelletsheizung
- Solaranlage für Warmwasser
- großer Garten mit zwei Ebenen, Hanggartenelementen und Panoramablick
- Carport und großzügige Abstellflächen
- ruhige Siedlungslage mit perfekter Anbindung nach Wels, Gunskirchen, Grieskirchen, Eferding

## **Fazit**

Dieses Haus ist mehr als nur vier Wände – es ist ein Ort voller Leben, Komfort und Geborgenheit. Für alle, die ein Zuhause mit Seele suchen, das Naturverbundenheit mit hochwertigem Wohnen vereint.

**Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin – wir freuen uns, Ihnen dieses besondere Objekt persönlich zu zeigen.**

**? Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins – wir freuen uns, Ihnen dieses besondere Zuhause persönlich zu zeigen.**

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die **gesetzliche bzw. angeführte Provision** zur Zahlung fällig. Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <4.500m  
Krankenhaus <4.500m  
Klinik <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <3.500m  
Universität <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <5.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <3.000m  
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap