Viel Platz für Ihre Familie – großzügiges Haus mit 2 Wohneinheiten, moderner Ausstattung & Gartenidylle

Jetzt kontaktieren!

Objektnummer: 6196/382

Eine Immobilie von CE Immo Group GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4714 Meggenhofen
Baujahr:	1955
Wohnfläche:	253,00 m²
Nutzfläche:	267,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 52,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Kaufpreis:	650.000,00 €

Infos zu Preis:

provisionspflichtige Immobilie

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Office CE Immo Group

CE Immo Group GmbH
Ringstraße 28
4600 Wels

T +43 7242 214057
H +43 676 7619992

Immo
Group
NOT NOW,
I'M SAVING
THE WORLD

Immo
Group

Immo
Group

Immo
Group

Immo
Group

Immo
Group

Immo
Group

Immo
Group

Immo
Group

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem außergewöhnlich gepflegten Haus mit zwei separaten Wohneinheiten, das Ihnen und Ihrer Familie Raum zum Leben, Wachsen und Wohlfühlen bietet.

Mit durchdachter Raumaufteilung, hochwertiger Ausstattung und vielseitiger Nutzungsmöglichkeit eignet sich das Haus perfekt für **Großfamilien**, **zwei Generationen unter einem Dach** oder **Wohnen & Arbeiten** an einem Ort.

Das Wichtigste auf einen Blick:

- **Baujahr:** 1955, renoviert zwischen 2003 und 2025
- **Wohnfläche:** auf zwei vollwertige Ebenen aufgeteilt (EG rund 145 m2 Wohnnutzfläche inkl. Zubau, OG rund 122 m2 Wohnnutzfläche)
- **Wohneinheiten:** ideal nutzbar als Ein- oder Zweifamilienhaus
- **Außenbereich:** gepflegter Garten sowie einladende Terrasse
- **Energieeffizient:** Erdwärme, Fußbodenheizung, PV-Vorbereitung

Raumaufteilung & Nutzung

Erdgeschoss:

- Eingangsbereich mit Treppenaufgang in das OG
- Esszimmer mit angrenzender Küche
- Großzügiges Wohnzimmer mit Klimaanlage
- 3 Zimmer, Badezimmer mit Tageslicht, separates WC
- Praktischer Wirtschaftsraum

Obergeschoss:

- Diele

- Küche (nicht möbliert: Anschlüsse vorhanden)
- Lichtdurchflutetes Wohnzimmer
- 3 weitere Zimmer
- Badezimmer mit Tageslicht & separates WC

Gesamtfläche: Optimal für mehrere Generationen – auf Wunsch mit klarer räumlicher Trennung

Highlights & Ausstattung:

- **Heizung:** Energieeffiziente Erdwärmepumpe (2006, serviciert 2025)
- **Fußbodenheizung:** Im gesamten EG sowie in den wichtigsten Räumen im OG
- **Klimaanlage:** Im Wohnzimmer für angenehmes Raumklima
- **Zubau & Terrasse:** 2018 errichtet – ideal für sonnige Stunden
- **Fenster & Rolläden:** 2005–2006 erneuert
- **Dach:** 2003
- **Glasfaseranschluss**, **SAT-Anlage**, Außenbeleuchtung
- **Großes Garagentor mit modernem Antrieb:** 2024/2025
- **PV-Anlage vorbereitet:** Paneele mit 10,56 kW inkl. Unterkonstruktion & Verkabelung
- Das Grundstück, auf welchem sich das Objekt befindet, wird aus weiteren Grundstücken herausgetrennt und daher neu vermessen - die Flächenangaben sind daher ohne Gewähr.

Ein Haus mit Geschichte und Zukunftspotenzial – perfekt für Familien mit Platzbedarf, zwei Generationen oder Menschen, die Wohnen & Homeoffice kombinieren möchten. Lassen Sie sich von diesem charmanten Wohntraum überzeugen und vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <4.000m
Apotheke <6.000m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen
Schule <3.000m
Kindergarten <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <3.000m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige
Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <4.000m
Polizei <9.000m

Verkehr
Bus <2.000m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap