

moderne Wohnoase mit eigener Motorradwerkstatt



Objektnummer: 7834/48

Eine Immobilie von LP Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4651 Stadl-Paura
Baujahr:	1994
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	152,99 m ²
Nutzfläche:	200,04 m ²
Balkone:	1
Stellplätze:	3
Kaufpreis:	539.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Niklas Buchrucker, BSc

BL Immobilien GmbH
Blütenstraße 11
4040 Linz

T +43 664 88 90 88 83
H +43 664 88 90 88 83

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















Objektbeschreibung

In einer **ruhigen** und **familienfreundlichen** Umgebung erwartet Sie dieses exklusive Wohnhaus in Stadl-Paura. Das großzügige Anwesen erstreckt sich über ca. 200 Quadratmeter Wohnnutzfläche und bietet alle Annehmlichkeiten für eine **moderne** und **komfortable** Lebensweise für die ganze Familie.

Merkmale des Hauses

Doppelgarage: Ihre Fahrzeug sind in der geräumigen Doppelgarage sicher untergebracht und vor jedem Wetter geschützt.

Motorradwerkstatt: Für Motorradliebhaber bietet das Haus eine eigene Werkstatt, um Putzarbeiten und Reparaturen bequem zu Hause durchführen zu können. Die Werkstatt wurde mit einer Hebebühnen ausgestattet.

Großzügiges Wohnzimmer: Das Herzstück des Hauses ist das großzügige Wohnzimmer, das durch große Fenster viel Tageslicht einfängt und einen direkten Zugang zur Terrasse ermöglicht.

Terrasse: Die große Terrasse lädt zum Entspannen und Genießen ein. Hier können Sie gemütliche Stunden im Freien verbringen und ihren Blick in die Ferne schweifen lassen.

Garten: Der idyllische Garten dieses Anwesens bezaubert durch seine harmonische Gestaltung, die eine perfekte Mischung aus blühenden Pflanzen, gepflegtem Grün und einem kleinen, malerischen Fischteich bietet. Ein zusätzliches Highlight ist das separate Gartenhaus mit ca. 50 Quadratmetern Fläche. Dieser Raum kann vielseitig genutzt werden. Ein überdachter Whirlpool sorgt für Entspannung auch an regnerischen Tagen.

Platz für die ganze Familie:

Im Erdgeschoss des Hauses stehen insgesamt vier Räume zur Verfügung, die eine flexible Nutzung ermöglichen.

Aktuell sind zwei der Räume als gemütliche Schlafzimmer gestaltet, welche eine angenehme Atmosphäre bieten. Ein weiterer Raum wurde als geräumiger Schrankraum konzipiert, um den individuellen Bedürfnissen nach Stauraum gerecht zu werden. Der vierte Raum wurde geschickt als Büro eingerichtet, was eine optimale Arbeitsumgebung bietet und gleichzeitig die Möglichkeit für Homeoffice schafft. Die Vielseitigkeit dieser Räumlichkeiten ermöglicht es, den

Wohnraum den persönlichen Bedürfnissen anzupassen und individuellen Lebensstil zu unterstützen.

Im Untergeschoss befinden sich zwei weitere Räume, welche derzeit für ein Familienmitglied als Schlaf- und Wohnzimmer fungieren. Auch ein Büro, um Kunden zu empfangen wäre hier durchaus denkbar.

durchgeführte Renovierungen der letzten Jahre:

Überdachung Whirlpool: 2025

Dusche neu: 2021

Gartenhaus: 2021

Türen und Böden neu: 2020

Wohnzimmer: 2020

Garagentor neu: 2019

WC Sanierung: 2019

Heizsystem neu: 2015

Küche: 2015

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.500m

Apotheke <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.000m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <2.000m

Post <1.500m

Polizei <6.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap