

## **DEIN ZUHAUSE - Ein-/Zweifamilienhaus mit großem Garten und Terrasse in Attnang-Puchheim**



**Objektnummer: 7732/206**

**Eine Immobilie von Dein Zuhause GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4800 Attnang-Puchheim
Baujahr:	1930
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	175,00 m²
Nutzfläche:	175,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	10,30 m²
Heizwärmebedarf:	C 82,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,15
Kaufpreis:	428.000,00 €
Betriebskosten:	50,00 €
Heizkosten:	120,00 €
USt.:	29,00 €
Provisionsangabe:	

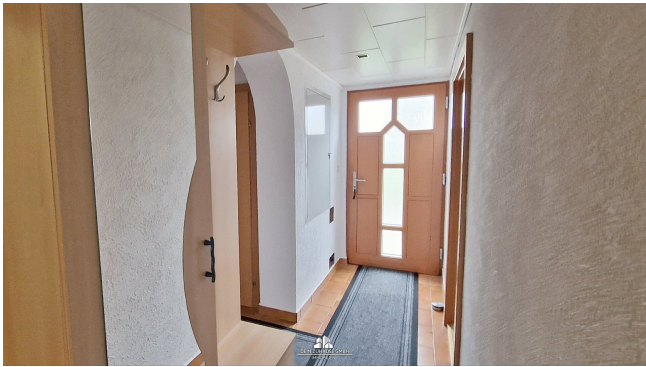
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

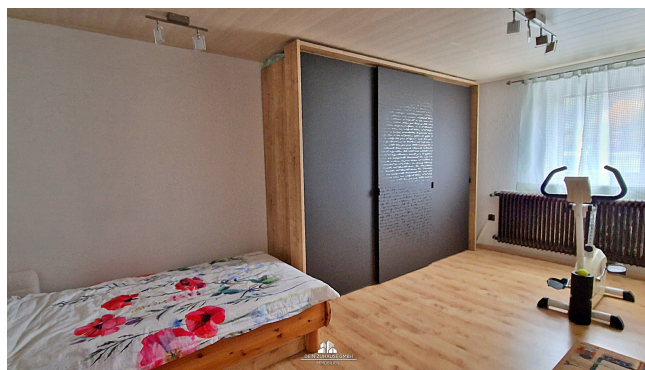


**Dominik Hitsch**

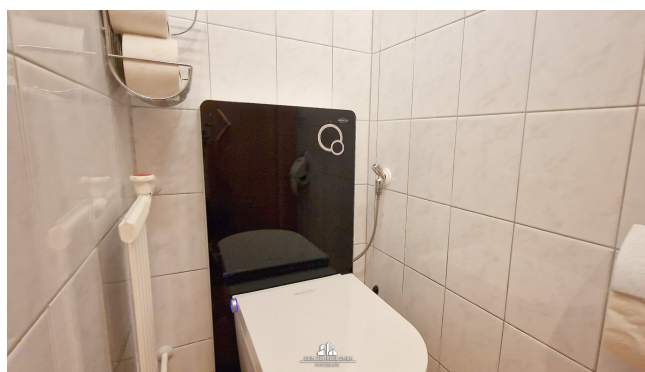


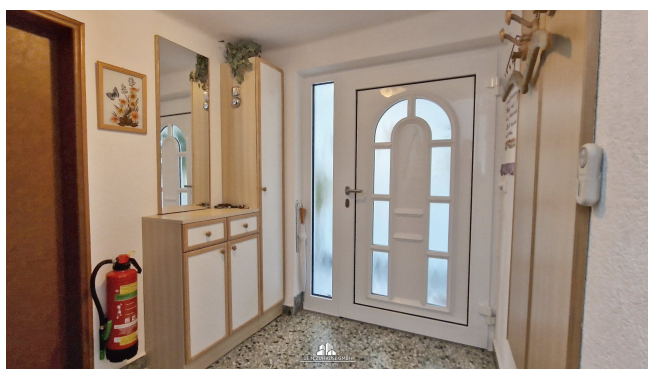
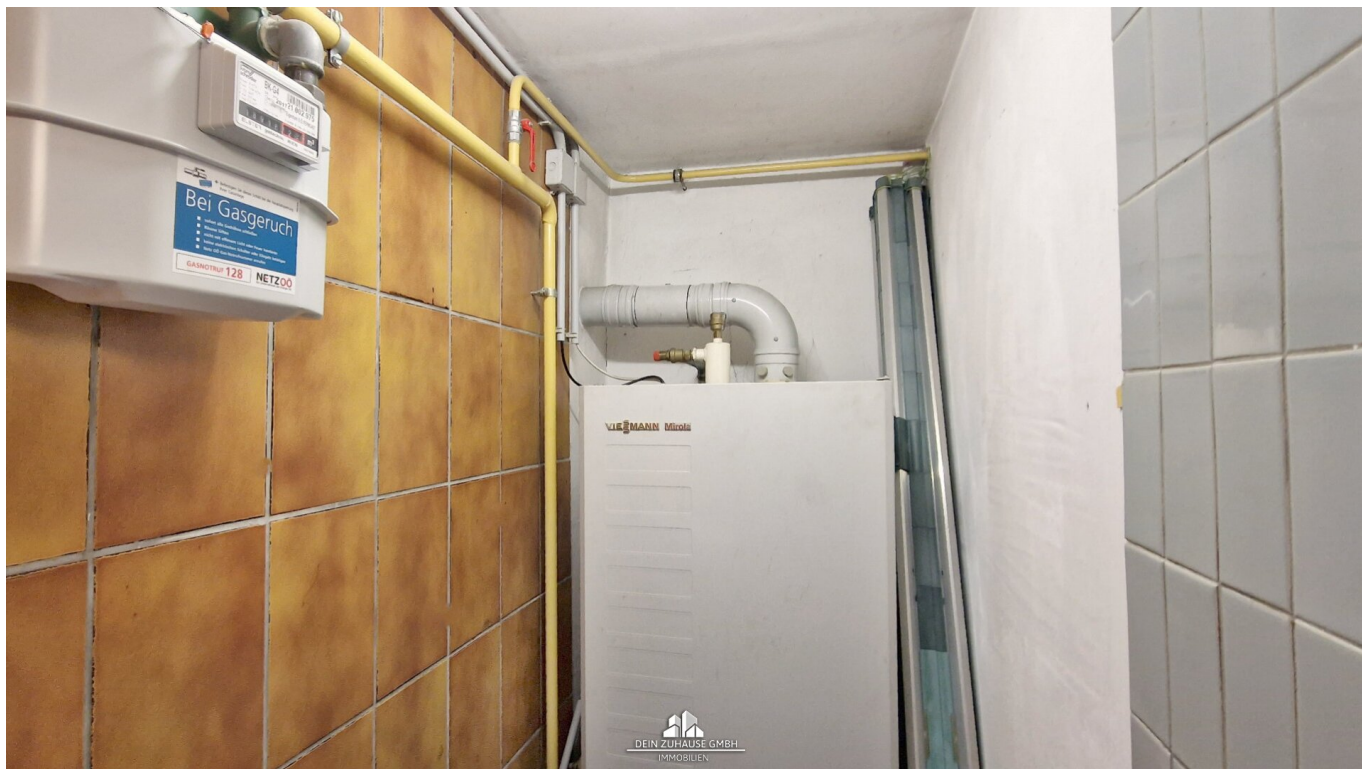




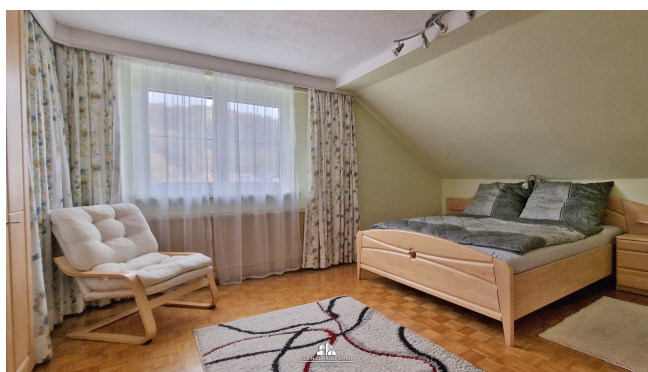






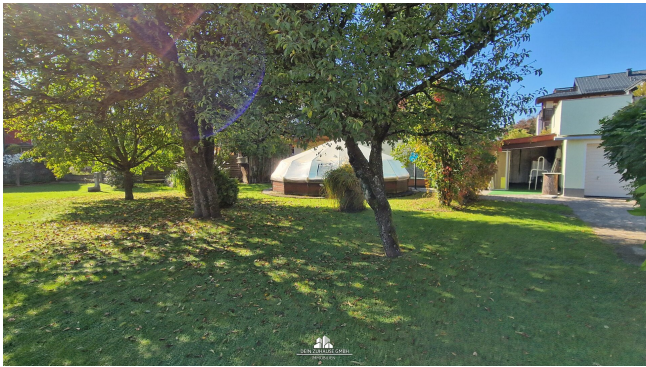




















**Kontaktieren Sie mich gerne auch für  
weitere Objekte oder eine professionelle  
Marktwertanalyse Ihrer Immobilie.**

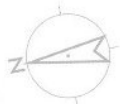
**Dominik Hitsch**

**Tel. 0664 1120 789**

**[www.dein-zuhause.at](http://www.dein-zuhause.at)**



EINGANG



## Grundriss mit Möblierungsbeispiel

Alle Angaben ohne Gewähr!





## Grundriss Obergeschoss mit Möblierungsbeispiel

Alle Angaben ohne Gewähr!

## Objektbeschreibung

Dieses großzügige Familienparadies in Attnang-Puchheim könnte bald **DEIN ZUHAUSE** sein?

Auf **~175 m² Fläche** in zwei Wohneinheiten mit jeweils eigenem Eingang bietet es reichlich Raum für Ihre individuellen Wünsche und die ganze Familie.

### Erdgeschoß:

- Vorraum mit Garderobe
- Essküche
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer / Arbeitszimmer
- Bad mit Dusche
- WC
- Technikraum

### Obergeschoß:

- Vorraum mit Garderobe und Stiegenhaus mit Treppenlift
- Essküche
- Wohnzimmer mit Ausgang auf Terrasse
- Schlafzimmer
- Arbeitszimmer / Schrankraum



- Bad mit Dusche

- WC

Der Garten bietet ausreichend Platz für entspannte Stunden in der Sonne, unter schattigen Bäumen, im beheizten Pool ...

Auch im Obergeschoß lässt sich die frische Luft im Freien auf ~ 36m<sup>2</sup> so richtig genießen: Einen gemütlichen Kaffee mit Blick ins Grüne, sprudelndes Wasser im beheizten und überdachten Whirlpool ...

Handwerker kommen im Hobbyraum neben der Garage auf ihre Kosten und Gartengeräte und weitere Utensilien verstaut man im Geräteschuppen. Platz für Trampolin, Hochbeet, Spielflächen etc. ist ausreichend vorhanden.

Für angenehme Wärme im Winter sorgt die Gasheizung und die Dusche und der Pool werden mittels Solaranlage beheizt.

Das Haus ist in gepflegtem Zustand und präsentiert sich bereit für einen raschen Einzug, der für ca. Ende Sommer 2026 noch genauer zu vereinbaren ist.

Das Grundstück befindet sich in Zone HQ30 / HQ100 (Baumaßnahmen in dieser Zone sind von der Gemeinde freizugeben).

Für weitere Fragen oder zur Vereinbarung eines Termins steht Ihnen Herr Dominik Hitsch gerne unter der Mobilnummer +43 664 11 20 789 zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <6.500m  
Klinik <9.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <4.000m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap