

## **GENIALE RUHE-LAGE im Grünen in 4542 Nußbach**



Drohnenbild (bearbeitet)

**Objektnummer: 7879/303**

**Eine Immobilie von Sueno Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                        |
|--------------------------------------|------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus |
| <b>Land:</b>                         | Österreich             |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4542 Nußbach           |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1977                   |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt               |
| <b>Möbliert:</b>                     | Voll                   |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 223,36 m²              |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 346,52 m²              |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                      |
| <b>WC:</b>                           | 2                      |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                      |
| <b>Keller:</b>                       | 123,16 m²              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 68,10 kWh / m² * a   |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,45                 |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 349.000,00 €           |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                        |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

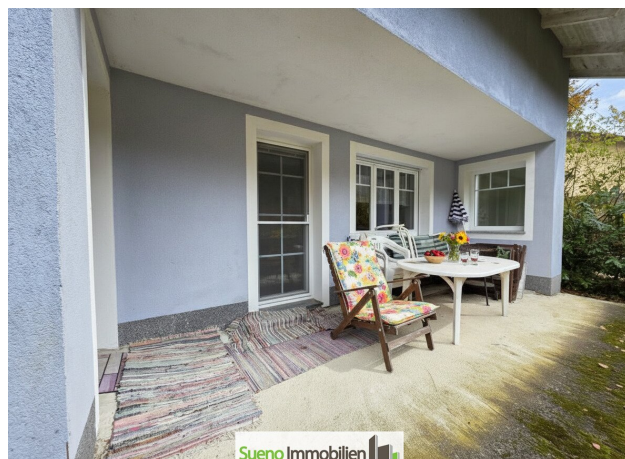
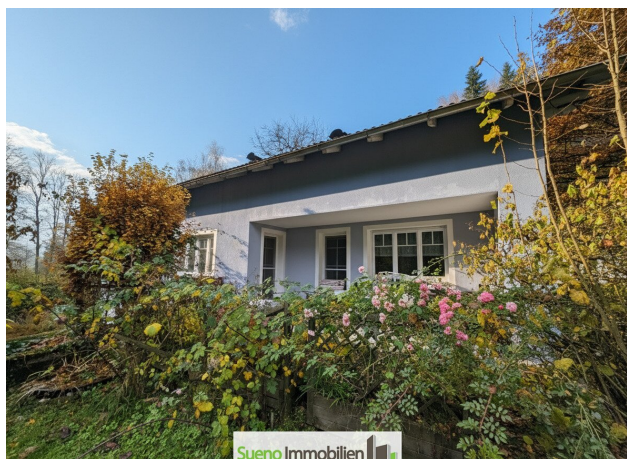


**Gerald Mayr**

Sueno Immobilien GmbH  
Keplerstraße 4  
4560 Kirchdorf an der Krems







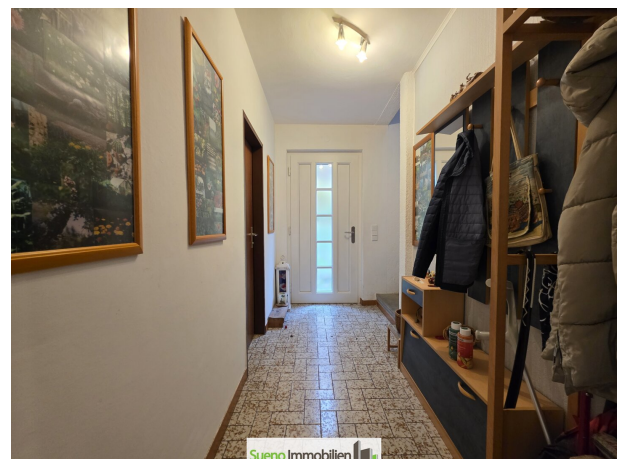


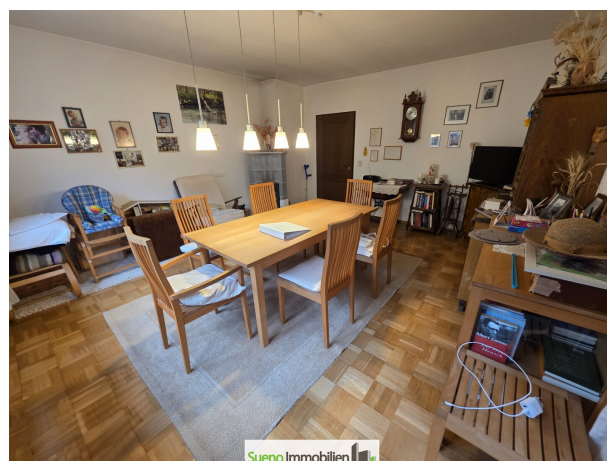
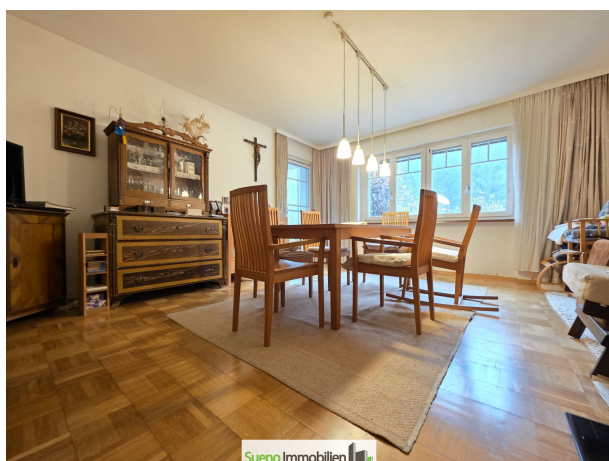
**Sueno Immobilien**   
 ...wir erfüllen Wohnträume

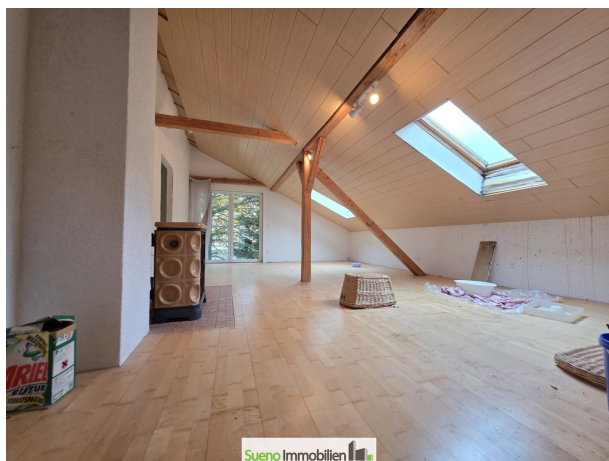


Wir sind Ihr kompetenter Ansprechpartner für alle Immobilien-Bereiche:  
 Makler, Hausverwalter, Bauträger, Immobilienrehändler  
 und Gerichtssachverständiger für Immobilien-Bewertung

✉ [info@sueno.at](mailto:info@sueno.at)  [www.sueno.at](http://www.sueno.at)

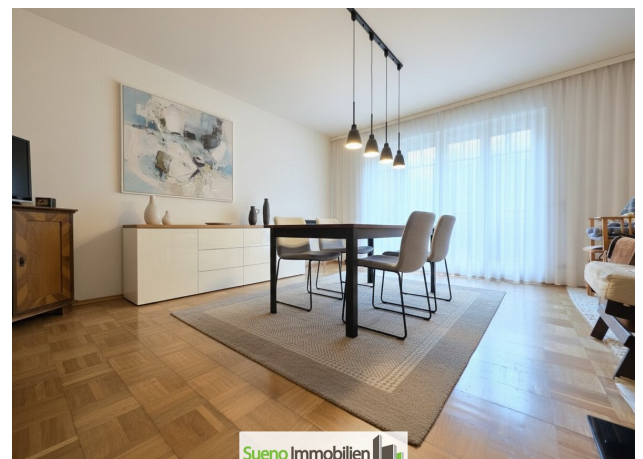





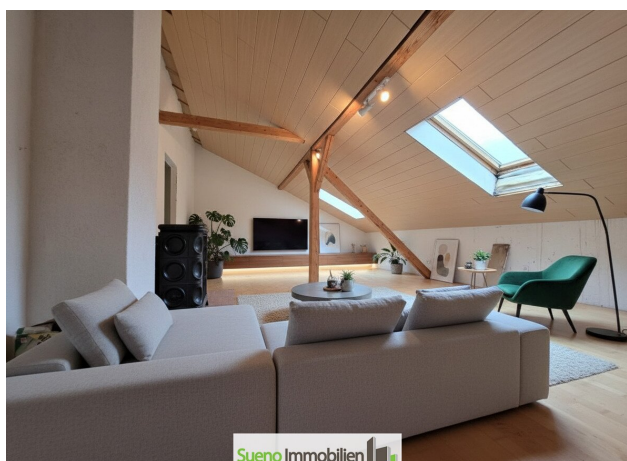




Sueno Immobilien



Sueno Immobilien



## Objektbeschreibung

**GENIALE RUHELAGE umgeben von Wald und Wiesen in 4542 Nußbach, zwischen Kremsmünster und Kirchdorf.**

**Ausführliches Bild- und Planmaterial erhalten Sie im Expose per Download von der SUENO-Website - vielen Dank!**

Die Key-Facts dieser wunderbaren Lage im Grünen:

- Sensationelle Grün-und Ruhelage
- 3 Etagen: Keller, Wohnetage, Dachgeschoss
- Die beiden Wohneinheiten wären trennbar
- Keller mit Garage
- Wohnhaus wurde stetig saniert wie Fassade, Fenster
- Keine automatische Heizung vorhanden - Einbau problemlos möglich
- Einzelöfen vorhanden
- Schöne defacto uneinsehbare Terrasse
- Ideal für Garten-Liebhaber
- Dachboden isoliert
- Fläche Keller: 123,16m<sup>2</sup>

- Fläche Erdgeschoss: 123,16m<sup>2</sup>
- Fläche Dachgeschoss: 100,20m<sup>2</sup>
- und viele weitere Pluspunkte...

Ein Bild sagt mehr als 1000 Worte. Ein tolles Haus mit defacto uneinsehbarer Terrasse!

Die letzten 3 Bilder sind Einrichtungs-Beispiele und entsprechen nicht dem derzeitigen Aussehen der Räumlichkeiten!

Für eine Live-Besichtigung stehen wir nach Terminvereinbarung gerne zur Verfügung.

**SUENO Immobilien... wir erfüllen Wohnträume! [www.sueno.at](http://www.sueno.at)**

Ansprechperson: Gerald Mayr - [info@sueno.at](mailto:info@sueno.at)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <4.000m  
Klinik <8.000m  
Krankenhaus <7.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <4.000m  
Einkaufszentrum <9.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.500m

Polizei <7.500m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap