

## Traumhaus am Sonnenhang



**Objektnummer: 7211**

**Eine Immobilie von Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4183 Vorderweißbach
<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 72,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,95
<b>Kaufpreis:</b>	590.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Patrick Zauner

FHI Real Estate GmbH  
Zaunermühlstraße 1  
4050 Traun

T +43 1 342 222 40  
H +43 664 825 88 17  
F +43 1 342 222 11

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur























# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses attraktive Einfamilienhaus aus dem Jahr 1973 wurde 2026 generalsaniert und präsentiert sich heute in einem technisch und optisch modernen Zustand. In begehrter Sonnenhanglage von Vorderweissenbach gelegen, bietet die Immobilie eine einzigartige Kombination aus großzügigen Grundstück, hochwertiger Ausstattung und unvergleichlicher Aussicht.

Die ca 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt durch eine offene, helle Raumgestaltung. Großzügige Fensterflächen mit Dreifachverglasung sorgen für ausgezeichnete Energieeffizienz und ein angenehmes Wohnklima. Edle Holzböden verleihen den Räumen eine warme, hochwertige Atmosphäre.

## Ausstattung

Generalsanierung 2026

Loxone Smarthome/nuki Schließanlage

PV Anlage mit Notstrom Umschaltung und 20 KW Speicher

Carport, welches auch als Terrasse genutzt wird

Garage mit elektrischem Tor

Rasenmäher Roboter mäht die gesamte Fläche selbstständig

Loxone Sound System im ganzen Haus

Lamellendach als Eingangsüberdachung

Eigenes Gartenhaus

Sat Anlage

Wallbox 11 KW mit Fernschaltung

Eigene Wasserversorgung

Ca 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Grundstück mit ca 2800 m<sup>2</sup> mit weitläufiger Gartenfläche und Obstbäumen

Fussbodenheizung (ausgenommen Elternschlafzimmer)

Moderne Luftwärmepumpe

Klimaanlage für maximalen Wohnkomfort

Hochwertige Holzböden

Dreifachverglaste Fenster

Sehr große Terrasse mit Glaselementen und traumhafter Fernsicht

Sonnige Ausrichtung mit unverbaubarer Aussicht

## **Aufteilung**

1. Stock

Wohn/Essbereich 28,50 m<sup>2</sup>

Küche 10,73 m<sup>2</sup>

Speis 2,25 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer 19,95 m<sup>2</sup>

Kinderzimmer 13,41 m<sup>2</sup>

Bad 5,35 m<sup>2</sup>

WC 2,23 m<sup>2</sup>

Diele 12,05 m<sup>2</sup>

Erdgeschoss

Gästezimmer 14,47 m<sup>2</sup>

Gästezimmer 2 ca 14 m<sup>2</sup>

Heizraum

Garage

Toilette

Keller

## **Lage**

Vorderweissenbach liegt im oberen Mühlviertel und überzeugt durch seine ruhige , naturnahe Umgebung mit hoher Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Infrastruktur des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar. Die Sonnenhanglage garantiert ganztägige Belichtung und eine unverbaubaren Ausblick auf die umliegende Landschaft

Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Es gelten unsere AGB siehe [www.fhi.at](http://www.fhi.at)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Polizei <5.500m

Post <2.000m

## **Verkehr**

Bus <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap