

Neues Einfamilienhaus in Waizenkirchen mit Garten und Garagen!



Objektnummer: 5576/3508

Eine Immobilie von Wohnraumreal GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4730 Waizenkirchen
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	140,00 m ²
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	B 50,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76

Ihr Ansprechpartner

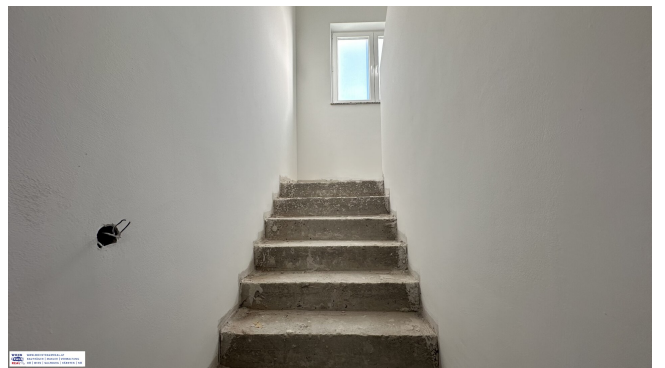


Gerald Greßböck

Wohntraumreal GmbH
Rosenauerstraße 4
4040 Linz

T +43 664 5888723
H +43 664 5888723

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





Objektbeschreibung

Modernes Einfamilienhaus in attraktiver Lage

Zum Verkauf gelangt ein **hochwertiges, neu errichtetes Einfamilienhaus** in massiver Ziegelbauweise, das durch moderne Architektur, energieeffiziente Technik und eine durchdachte Raumaufteilung überzeugt. Das Haus wird wahlweise **belagsfertig oder schlüsselfertig** angeboten und eignet sich ideal für Familien oder anspruchsvolle Paare, die Wert auf Komfort, Qualität und eine gute Infrastruktur legen.

Eckdaten auf einen Blick

- **Objektart:** Einfamilienhaus
- **Wohnfläche:** ca. **140 m²**
- **Grundstücksfläche:** ca. **400 m²**
- **Bauweise:** Ziegelmassiv mit Wärmedämmverbundsystem (VWS)
- **Garage:** Doppelgarage
- **Stellplätze:** 3 zusätzliche Außenstellplätze
- **Zimmeranzahl:** flexibel / familienfreundlich
- **Bäder:** 2 voll ausgestattete Bäder
- **WC:** 2 separate WCs

Raumaufteilung & Ausstattung

Die Raumplanung ist modern und funktional gestaltet:

- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit viel Tageslicht
- Offene oder halb offene Küche (je nach Ausbaustufe)
- Mehrere Schlafzimmer mit idealen Größen

- **Zwei getrennte Badezimmer**, ideal für Familien oder Gäste
- **Zwei separate WCs** für zusätzlichen Komfort
- Praktische Nebenräume (Abstellraum, Technikraum)

Bau- & Ausstattungsqualität

Das Wohnhaus wird in **hochwertiger Ziegelmassivbauweise** errichtet und entspricht modernen energetischen Standards:

- **Wärmedämmverbundsystem (VWS)** für optimale Energieeffizienz
- **Luft-Wärmepumpe** in Kombination mit **Fußbodenheizung**
- **3-fach verglaste Kunststofffenster**
- **Rollläden bzw. Raffstores** für Sonnen- und Sichtschutz
- Zeitgemäße Haustechnik mit niedrigen Betriebskosten

Belagsfertig oder Schlüsselfertig

- **Belagsfertig ca. 370.000.-** Ideal für Käufer, die Eigenleistungen einbringen möchten
- **Schlüsselfertig ca. 420.000.-** Bezugsfertige Ausführung mit hochwertiger Innenausstattung

(Details und Ausstattungsvarianten nach Absprache)

Außenbereich

- Großzügiges Grundstück mit **ca. 400 m²**
- **Doppelgarage** direkt am Haus
- **3 zusätzliche Stellplätze** für Gäste oder Zweitfahrzeuge
- Gartenfläche mit vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten

Lage & Infrastruktur

Die Immobilie befindet sich in **sehr guter Lage** mit **top Infrastruktur**:

- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte in kurzer Distanz
- Gute öffentliche Verkehrsanbindung
- Schnelle Erreichbarkeit von Stadtzentrum bzw. Hauptverkehrsachsen
- Ruhige, familienfreundliche Wohngegend

Fazit

Dieses Neubau-Einfamilienhaus vereint **moderne Bauweise, hochwertige Ausstattung und eine attraktive Lage**. Die flexible Ausbaustufe sowie die großzügigen Außen- und Parkmöglichkeiten machen dieses Objekt zu einer ausgezeichneten Investition in nachhaltiges Wohnen und hohe Lebensqualität.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <5.500m

Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap