

Landhausflair – Bungalow mit Keller auf 92 m² Wfl. nahe Therme Linsberg Asia in Bad Erlach!



Objektnummer: 3151

Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive Brugger KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2822 Bad Erlach
Baujahr:	1974
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	92,22 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	520,00 m ²
Keller:	44,65 m ²
Heizwärmebedarf:	F 248,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,61
Kaufpreis:	329.000,00 €
Betriebskosten:	74,29 €
Provisionsangabe:	

11.844,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Florian Skalnik, BSc MBA

REMAX Exclusive Brugger KG





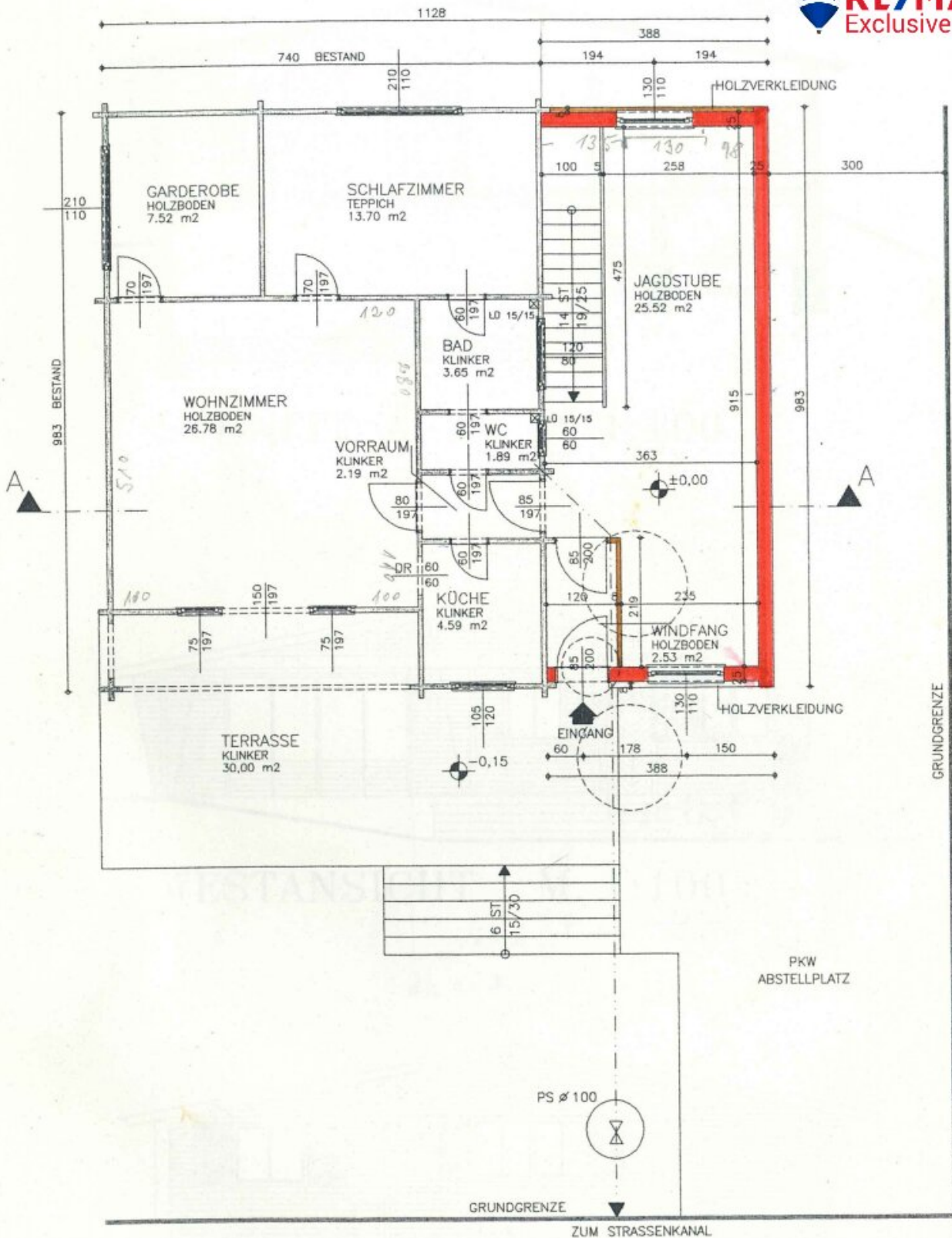






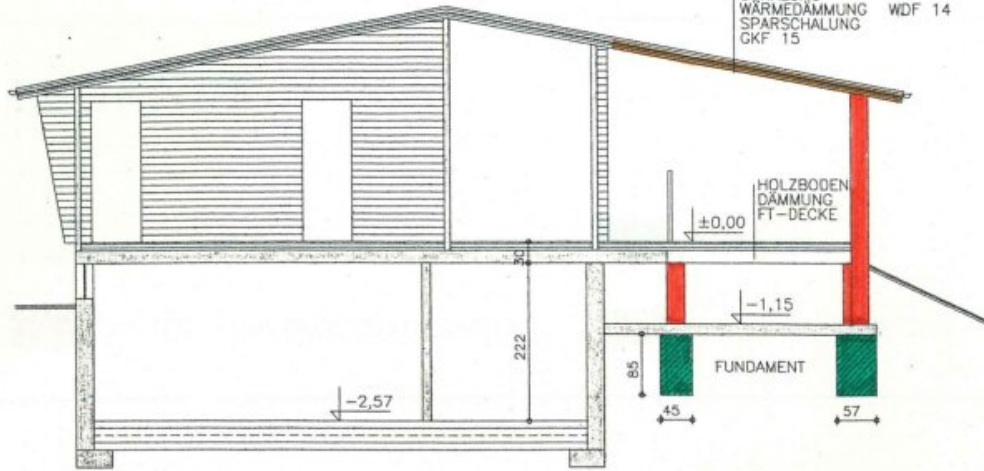






ERDGESCHOSS GRUNDRISS M 1:100

WELLE MIT
SCHALUNG
WÄRMEDÄMMUNG
SPARSCHALUNG
GKF 15 WDF 14



SCHNITT A-A M 1:100



WESTANSICHT M 1:100



OSTANSICHT M 1:100

Objektbeschreibung

Dieser charmante Bungalow in ruhiger Lage von **Bad Erlach** vereint gemütliches Wohnen mit naturnahem Umfeld. Die Liegenschaft befindet sich nur wenige Minuten von der beliebten **Therme Linsberg Asia** entfernt und bietet auf rund **92 m² Wohnfläche** ein angenehmes Zuhause für Paare oder kleine Familien.

Das im Jahr **1974 errichtete Haus in Holzbauweise** wurde **1995 durch einen Zubau in Massivbauweise erweitert**. Eine großzügige **Terrasse mit ca. 30 m²** sowie der gepflegte Garten laden zum Entspannen im Freien ein. Zusätzlich bietet der **beheizte Keller** praktische Nutzflächen.

Die Beheizung erfolgt über eine **Pelletsheizung (ca. 2001)** sowie einen **Kamin**, der für zusätzliche Wohnatmosphäre sorgt.

Highlights der Immobilie:

- Grundstücksgröße: **ca. 635 m²**
- Wohnfläche: **ca. 92,22 m²**
- Keller: **ca. 44,65 m² (beheizt)**
- Terrasse: **ca. 30 m²**
- Baujahr: **1974**
- Zubau in Massivbauweise: **1995**
- Holz-Isolierglasfenster: **ca. 1995**
- Küche: **Baujahr 1999, gepflegt**

- Pelletsheizung: **ca. 2006 (ca. 4.000 kg Füllmenge)**
- Warmwasser über **kombinierte Wärmepumpe**
- Fassade mit **ca. 6 cm Vollwärmeschutz**
- **Gartenhütte vorhanden**

Kaufpreis: € 329.000,-

Besichtigungen sind jederzeit nach vorheriger Terminvereinbarung möglich.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit der Angabe der vollständigen Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden können.

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG) hin. Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag/der Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.

Gewährleistung:

Die Verkäuferseite gewährleistet, dass der Vertragsgegenstand ihr unbeschränktes Eigentum und frei von Geldlasten, Bestandrechten und sonstigen Rechten Dritter ist.

Ansonsten wird jede Gewährleistung der Verkäuferseite ausgeschlossen und festgestellt, dass sich dieser Gewährleistungsausschluss sowohl auf bestimmte als auch auf gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaften des Vertragsgegenstandes wie beispielsweise Lage, Größe, Zustand, Abnützung, Widmung, Beschaffenheit, Ertrag und Verwendungsmöglichkeit bezieht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

Höhere Schule <10.000m

Universität <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap