

**Traumhafte, idyllisch gelegene Doppelhaushälfte mit
wunderschönem Eigengarten in Oberbaumgarten zu
verkaufen!**



Außenansicht I

Objektnummer: 6271/23007

Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4204 Haibach im Mühlkreis
Baujahr:	1991
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	176,96 m ²
Nutzfläche:	343,92 m ²
Zimmer:	5,50
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	4
Garten:	456,23 m ²
Keller:	71,96 m ²
Heizwärmebedarf:	C 94,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,18
Kaufpreis:	429.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

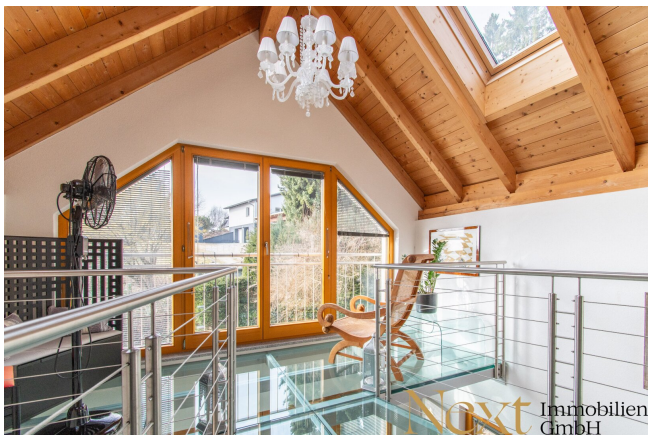


Michaela Jahn

NEXT IMMOBILIEN GMBH
Meinhartweg 3
4020 Linz













Next Immobilien GmbH

Objektbeschreibung

Familienfreundliche und gepflegte Doppelhaushälfte mit durchdachter Raumaufteilung und großzügigem, idyllisch angelegtem Eigengarten in Oberbaumgarten zu verkaufen!

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich im Erdgeschoss, der ausreichend Platz für Ihre Garderobe bietet. Von hier aus sind nahezu alle Räume dieser Ebene zentral erschlossen.

Das Erdgeschoss verfügt über ein großzügiges Wohn-/Esszimmer mit direktem Zugang zum sonnigen Wintergarten, eine optisch abgetrennte, neuwertige Einbauküche der Marke HAKA inklusive hochwertiger Elektrogeräte, die im Jahr 2021 erneuert wurde. Ein separates WC vervollständigt diese Ebene.

Im Dachgeschoss erstreckt sich Ihr privater Rückzugsort mit einem großzügigen Elternschlafzimmer samt Schrankraum sowie zwei Kinderzimmer mit Zugang zur lichtdurchfluteten Galerie. Ein großzügiges Büro, ein modernes Badezimmer inkl. Dusche, Badewanne und Doppelwaschbecken und eine separate Toilette runden das Raumangebot ab.

Das Kellergeschoss bietet neben einem großen Hobbyraum auch klassische Kellerräumlichkeiten wie eine Waschküche, einen Heizraum und Lagerräume, welche sich ideal als Abstellfläche anbieten.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der großzügige, liebevoll gestaltete Eigengarten mit eigenem Teich, der an warmen Tagen eine idyllische Rückzugsoase im Freien bietet und zum Entspannen einlädt.

AUFTEILUNG:

Erdgeschoß:

-Wohn-/Esszimmer mit Zugang zum sonnigen Wintergarten

- Küche

- Windfang

- Diele

- WC

Obergeschoß:

- 2x Kinderzimmer mit Zugang zur Galerie
- Badezimmer
- Elternschlafzimmer mit eigenem Schrankraum
- Gang
- separates WC
- Arbeitszimmer/3. Kinderzimmer

Kellergeschoß:

- Hobbyraum
- Waschküche
- Heizraum
- Tankraum
- 2x Abstellraum
- Gang

Ergänzt wird dieses attraktive Angebot durch eine ca. 1998 errichtete Doppelgarage, über der sich ein zusätzlicher Raum befindet, der sich ideal als Partyraum oder Hobbybereich nutzen lässt und über eine direkt dem Haus angrenzende Einzelgarage. Zusätzlich stehen ca. 4 weitere Frestellparkplätze für Sie und Ihre Gäste zur Verfügung!

Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend im Raum Oberbaumgarten. Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen Siedlungsstruktur mit viel Grün und gleichzeitig guter Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen sind in kurzer Zeit erreichbar. Auch Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich in der Nähe und laden zu Aktivitäten im Freien ein.

Die Lage überzeugt durch eine gute Verkehrsanbindung – sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus) – wodurch umliegende Ortskerne schnell und bequem

erreichbar sind.

KAUFPREIS:

€ 429.000,00

Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich derzeit auf ca. € 90,00 (inkl. Müllentsorgung, Grundsteuer, Wasser und Kanal; exkl. Heizung und Strom)

Widmung: Wohngebiet

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter www.nextimmobilien.at!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die gesetzliche bzw. angeführte Provision in Höhe von 3% des Bruttoverkaufspreises zzgl. 20% USt. zur Zahlung fällig. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Information zum Datenschutz unter www.nextimmobilien.at/datenschutz

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.000m

Apotheke <5.500m

Klinik <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <4.500m

Kindergarten <4.500m

Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <4.000m

Bäckerei <4.000m

Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige

Bank <4.000m

Geldautomat <4.000m

Post <4.500m

Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <9.500m

Straßenbahn <10.000m

Bahnhof <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap