

## Kontakt



### Mag. Franz Neubauer

Telefon : +43/7229/70533  
Mobil : +43 664/3601171  
E-Mail : franz.neubauer@uno-immobilien.at  
Büro : UNO Immobilien, Xuxa Immobilien GmbH  
Adresse : 4061 Pasching, Kirchengasse 1  
Weitere Objekte von diesem Makler



## Grunddaten

Objekt Nummer: 2614/4295  
Objekt Typ: Haus  
Bundesland: Oberösterreich  
Adresse: 4085 Waldkirchen am Wesen  
Kaufpreis: € 469.000,-  
Wohnfläche: 270,00 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 7

## Beschreibung

### Herrschaftliches Haus mit 3 Garagen und 5 Abstellplätzen NEUER PREIS

Nahe dem Ortszentrum gelegene Haus einer Unternehmerfamilie. Darum gibt es viel exquisiten Parkett und Marmorböden. Das Haus hat 2 Eingänge. Von der Seite ist es ein Bungalow mit Keller und wenn man unten neben der Garage reingeht muss man hinaufgehen vom Keller in den Wohnbereich und es ist ein Haus mit Keller. Das Haus hat 3 Garagen und 5 Autoabstellplätze. 75 % des Daches wurden im Sept 2023 neu eingedeckt. Geheizt wird wahlweise mit Fernwärme oder Öl. Neben den Garagen gibt es einige größere Kellerräume und ein kleines Badezimmer im UG. Im oberen Bereich gibt es ein riesiges Wohnzimmer, eine tolle Terrasse und ein großes Bad und 3 Schlafräume und einen Wintergarten. Es gibt 3 Gartenzonen, 2 davon sehr gepflegt.

Das Dach das einen Hagelschaden hat wird gerade komplett erneuert.

Das Haus bietet eine enorme Wohnqualität. In Waldkirchen am Weser gibt es eine gute Infrastruktur. Die Nibelungenstrasse entlang der Donau Richtung Passau und Eferding ist nur wenige Kilometer entfernt.

Das Haus ist sofort beziehbar und hat einen sehr vernünftigen Preis.

Pläne und Energieausweis auf Anfrage

---

Kaufpreis: € 469.000,-

Käuferprovision: 3% zuzüglich 20% MwSt

---

Wohnfläche: 270,00 m<sup>2</sup>  
Grundstücksgröße: 1.149,00 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche: 360,00 m<sup>2</sup>  
Terrassenfläche: 65 m<sup>2</sup>

---

beziehbar ab: sofort  
Zimmer: 7  
Bäder: 2  
WC: 3  
Keller: voll unterkellert  
Abstellplatz: 5  
Anzahl der Terrassen: 1  
Möblierung: teilweise möbliert  
Heizung: Zentralheizung mit Fernwärme  
Baujahr: 1980  
Zustand: gut  
Garage: 3  
HWB: 124.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)









