

## Kontakt



### Tanja Kögl

Telefon : **+43 676 / 54 55 195**  
E-Mail : **tanja.koegl@uno-immobilien.at**  
Büro : **UNO Immobilien, Xuxa Immobilien GmbH**  
Adresse : **4061 Pasching, Kirchengasse 1**  
Weitere Objekte von diesem Makler



## Grunddaten

Objekt Nummer: **2614/3756**  
Objekt Typ: **Haus**  
Bundesland: **Oberösterreich**  
Adresse: **4211 Alberndorf in der Riedmark**  
Kaufpreis: **Preis auf Anfrage**  
Wohnfläche: **ca. 223,00 m<sup>2</sup>**  
Zimmer: **10**

## Beschreibung

### Gepflegtes Einfamilienhaus für eine große Familie

Zum Verkauf steht ein großes, sehr gepflegtes und möbliertes Einfamilienhaus mit schönem Garten.

Diese Immobilie bietet viel Platz für eine große Familie oder auch Arbeiten und Wohnen und noch viel mehr. Das Haus wurde 1985 in Ziegelmassiv gebaut und 1998 erweitert und ständig gewartet und verbessert. So versteht es sich von selbst, das eine 3 Scheiben Verglasung mit Rollläden, eine neue 4 Jahre alte Gasheizung, schöne Stein- und Parkettböden zur Ausstattung zählen. Die ca. 223 m<sup>2</sup> Wohnfläche teilen sich in EG und DG wie folgt auf:

EG: Wohn- und Esszimmer, eine 22,54 m<sup>2</sup> große Küche, Vorraum mit separaten großzügigem Garderobenraum, Diele, Wc mit Waschtisch, 2 Zimmer und ca. 25 m<sup>2</sup> Wintergarten.

DG: Schlafzimmer mit Schrankraum (ca. 35m<sup>2</sup>), Bad mit angrenzendem Raum (Waschmaschine), 3 Zimmer und eine Loggia mit Fenster und ein ca. 30 m<sup>2</sup> großer beheizter "Hobbyraum".

Das Haus ist nicht unterkellert, daher befindet sich der Technikraum im Erdgeschoß.

Diese doch sehr durchdachte Aufteilung könnte mit wenig Aufwand auch verändert und den eigenen Bedürfnissen angepasst werden. Eine 22 m<sup>2</sup> große Garage mit 9,5 m<sup>2</sup> Geräteraum, ein Poolhaus mit Pool, Sauna und Dusche, eine Solaranlage zur Unterstützung der Heizung (welche auch für den Pool genutzt werden kann), ein Gemüsegarten für den Selbstanbau, zwei Gartenhütten, ein elektrischen Gartentor und genügend Abstellplätze runden dieses einzigartige Angebot ab. Der Energieausweis ist in Arbeit.

Überzeugen sich selbst von dieser Immobilie und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin.

Durch die gute Lage, können Nahversorger, Kindergarten und Schule fußläufig erreicht werden. Alberndorf ist eine lebenswerte und bienenfreundliche Gemeinde und verfügt über ein weitläufiges und gut betreutes Wanderwegenetz. Die Trendsportanlage ist der perfekte Platz für viele Freizeitaktivitäten. Neben den Beachvolleyballfeldern, sind auch eine Skaterfläche, ein Multispielfeld und eine BMX-Bahn vorhanden.

Gallneukirchen erreichen sie innerhalb von 10 Autominuten, sowie die Landeshauptstadt Linz/Urfahr in ca. 20-25 Minuten.

Für weitere Fragen oder eine Terminvereinbarung stehe ich Ihnen gerne unter [tanja.koegl@uno-immobilien.at](mailto:tanja.koegl@uno-immobilien.at) oder 0676/54 55 195 zur Verfügung.

Explizit weisen wir daraufhin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte u. Angaben die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen.

Vormerkungen, Besichtigungen u. Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlung ist die gesetzliche Provision von 3% zzgl. 20% Ust. zur Zahlung fällig.

---

Kaufpreis:	<b>Preis auf Anfrage</b>
Betriebskosten inkl. Heizkosten:	<b>€ 201,-</b>
Käuferprovision:	<b>3% zuzüglich 20% MwSt</b>

---

Wohnfläche:	<b>ca. 223,00 m<sup>2</sup></b>
Grundstücksgrösse	<b>ca. 1.028,00 m<sup>2</sup></b>

---

Zimmer:	<b>10.5</b>
Bäder:	<b>1</b>
WC:	<b>2</b>
Abstellplatz:	<b>2</b>
Möblierung:	<b>komplett möbliert</b>
Heizung:	<b>Zentralheizung mit Gas</b>
Baujahr:	<b>ca. 1985</b>
Zustand:	<b>sehr gut</b>
Garage:	<b>1</b>

---



