

## Kontakt



Mag. Franz Neubauer

Telefon :

+43/7229/70533

Mobil :

+43 664/3601171

E-Mail :

[franz.neubauer@uno-immobilien.at](mailto: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 Terasse 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

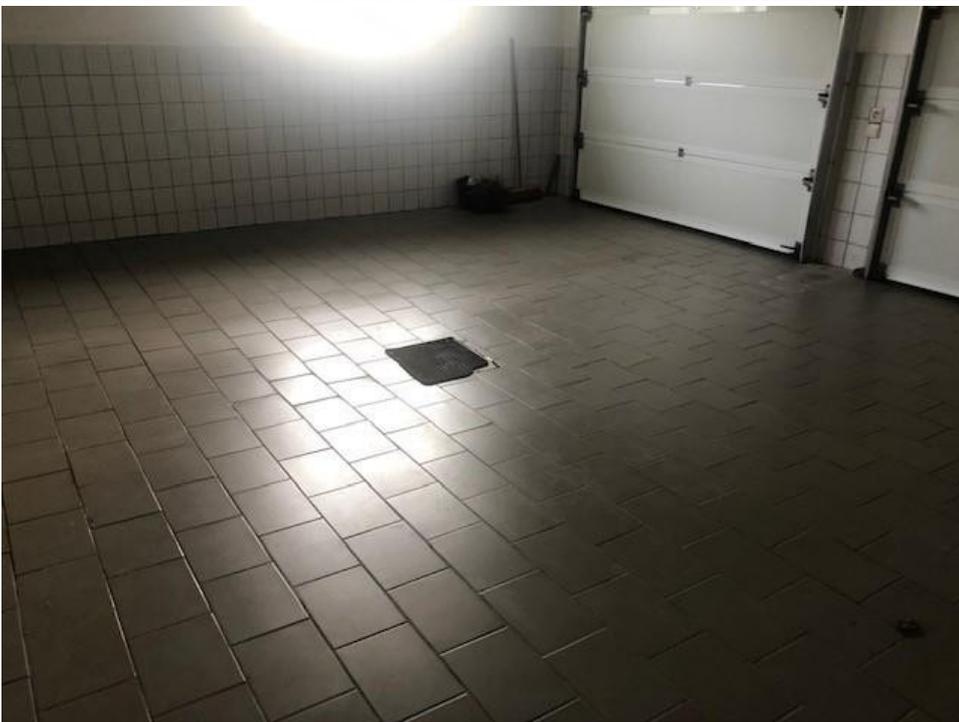
Garage:  
3

HWB:  
124.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

**Fotografien**









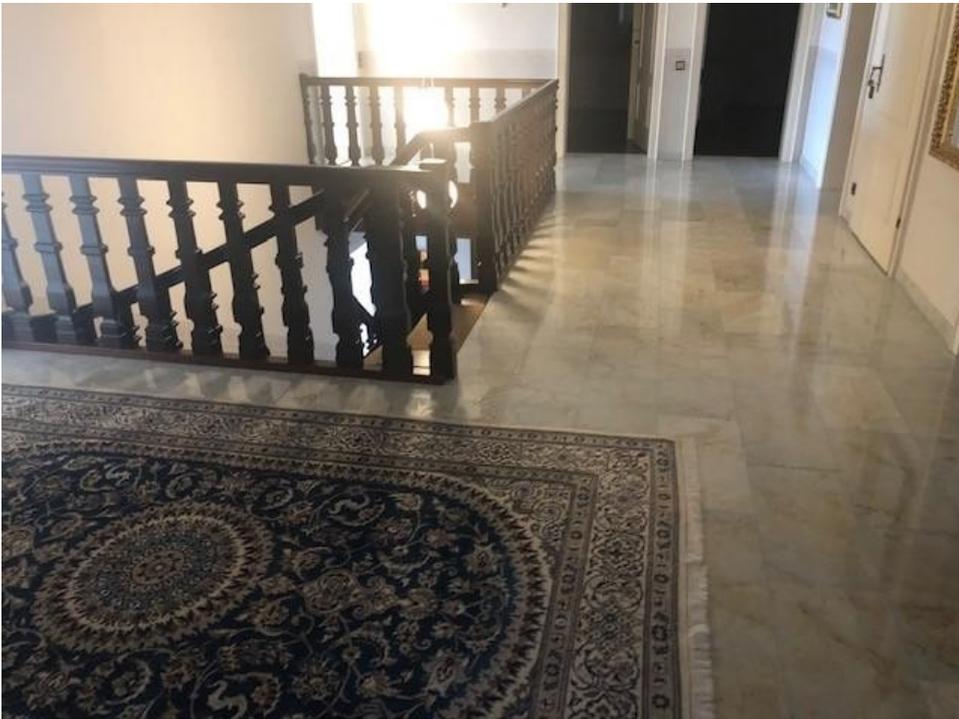














[Merken](#)