



#0004004629

Wohnoase in ruhiger Lage mit Pool und Gartenhaus

4174 Niederwaldkirchen



Kaufpreis: 485.000,00 €

Wohnfläche: 170,00 m²

IHR BETREUER



Andrea Hofmann

Leiterin Immobilienbüro Rohrbach -
Immobilienmaklerin

Real-Treuhand Immobilien

hofmann@raiffeisen-immobilien.at

+43 676 8141 8422

+43 50 6596 8420





BESCHREIBUNG

Willkommen Daheim! Dieses bezaubernde Haus mit traumhaft angelegter Garten- und Poolanlage, welche zum Entspannen und Verweilen einlädt, befindet sich in einzigartiger sonniger Ruhelage - hier ist Erholung und Entspannung garantiert.

Im Untergeschoss befindet sich ein großzügiges Zimmer mit Dusche, WC und direktem Zugang zum Pool – praktischer Rückzugsort an heißen Pooltagen für Gästebewirtung, Ihre persönliche Wellness-Oase oder auch als abgetrennter Praxisraum geeignet.

Das Erdgeschoss unterteilt sich in eine moderne Küche, ein helles Wohnzimmer, ein Esszimmer mit Zugang zur gemütlichen, blickgeschützten Aussichtsterrasse, ein Badezimmer und ein WC. Ein weiteres Zimmer kann flexibel als Schlafzimmer, Büro oder Hobbyraum genutzt werden.

Im Obergeschoss erwartet Sie eine eigene Wohneinheit - aufgeteilt in ein großzügiges Wohnzimmer mit Balkon und traumhaften Blick ins Grüne, zwei Kinderzimmer, die mit einem Schrankraum miteinander verbunden sind, ein geräumiges Badezimmer mit Dampfdusche, Whirlpool-Badewanne und WC. Darüber hinaus sorgt der Dachboden für weiteren Stauraum.

In der gemütlichen Gartenhütte mit einladender Terrasse und Grill genießen Sie gemütliche kulinarische Abende mit Freunden oder als Rückzugsort falls am Pool reges Treiben herrscht. Natürlich können hier auch Gäste eine entspannte Zeit verbringen und das Gartenhäuschen kann als Gästequartier verwendet werden.

Nur 3 km vom Ortszentrum Niederwaldkirchen entfernt, profitieren Sie hier von guter Infrastruktur, wie Volksschule, Sportmittelschule, Kindergarten, Lebensmittelhändler, Café, Restaurant sowie Ärzte.

In ca. 30 Minuten erreichen Sie die Landeshauptstadt Linz sowie in ca 20 Minuten die Bezirkshauptstadt Rohrbach sowie das Pesenbachtal und die beliebten Feldkirchner Badeseen.



Die nächste Bushaltestelle befindet sich in 1 km

Entfernung, der Schulbus in 50 m. Die Nähe zur Bundesstraße, die nur 5 Autominuten entfernt ist, ermöglicht eine praktische und angenehme Anbindung nach Rohrbach und Linz.

Der malerische Ort Niederwaldkirchen im Bezirk Rohrbach in Oberösterreich bietet zahlreiche Möglichkeiten für leidenschaftliche Mountainbiker und Granitpilger. Dank seiner Lage am Rande des Mühlviertels und der Nähe zum Böhmerwald ist Niederwaldkirchen der perfekte Ausgangspunkt für aufregende Mountainbike-Abenteuer. Zudem ist die Region auch ideal für Wanderfreunde, die die Natur erkunden möchten.

Highlights:

Pool 7x4 m mit schienenloser Abrisud-Abdeckung und Gegenstromanlage

Solaranlage für Warmwasser

20 m² Gartenhaus mit WC und Küche

Photovoltaikanlage 9,12 kWp mit Fronius Wechselrichter Gen.24 mit Notstrom und BYD

Speicher 13,8 kW (2022)

Eigenes Wasser mit Brunnen 30 m tief (Pumpe und Rohrleitungen 2021 erneuert)

Garage

Ca. 48-m²-Carport (2013)

Whirlpool-Badewanne

2-fach-Wärmeschutzglas großteils mit Fliegengitter und Rolläden

Fußbodenheizung (fast in allen Räumen)

Kanalanschluss

Verfügbar nach Vereinbarung! Nicht barrierefrei!

Dieses bezaubernde Haus lässt keine Wünsche offen! Überzeugen Sie sich selbst! Ich freue mich, Ihnen diese liebevoll gestaltete Wohnoase zeigen zu dürfen.





AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Haus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	2000
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Öl, Ofen: Holz, Zentralheizung: Solar
Stellplätze	Garage, 2 x Freiplatz

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	05.09.2023
Gültig bis	04.09.2033
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	107,80
HWB Klasse	 D
fGEE Wert	1,02
fGEE Klasse	 C

AUFTEILUNG

Etagen	3
Bäder	3
Toiletten	3



Maklerservice & Bewertung

Schlafzimmer	4	FLÄCHEN	
Terrassen	2	Wohnfläche	ca. 170 m ²
Balkone	1	Nutzfläche	ca. 220 m ²
		Grundfläche	ca. 713 m ²





KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	485.000,00 €
-----------	--------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	485.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------



LAGE UND UMGEBUNG

INFRASTRUKTUR

Bildung

Mittelschule Niederwaldkirchen

Hauptschule Sporthauptschule

Volksschule



GALERIE











LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundrisse aktuell](#)

<https://tour.ogulo.com/3Zsr>

