



#0004004629

Wohnoase in ruhiger Lage mit Pool und Gartenhaus

4174 Niederwaldkirchen



Purchase price: 485.000,00 €

Living Area: 170,00 m²

YOUR CUSTODIAN



Andrea Hofmann

Leiterin Immobilienbüro Rohrbach -
Immobilienmaklerin

Real-Treuhand Immobilien

hofmann@raiffeisen-immobilien.at

+43 676 8141 8422

+43 50 6596 8420





DESCRIPTION

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.



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES

Category	House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Year of construction	2000
Construction status	Finished
Heating	Central Heating: Oil, Ofen: Wood, Central Heating: Solar
Car Spaces	Garage, 2 x Open

ENERGY CERTIFICATE

Available

Energy Certificate Date	05.09.2023
Valid until	04.09.2033
HWB-Value (KWh/m ² /a)	107,80
HWB Class	 D
fGEE Value	1,02
fGEE Class	 C

SEGMENTATION

Floors	3
Bathrooms	3
Toilets	3



Maklerservice & Bewertung

Bedrooms	4	AREAS	
Terraces	2	Living Area	ca. 170 sqm
Balconies	1	Usage Area	ca. 220 sqm
		Base Area	ca. 713 sqm





PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Unit Buy Price	485.000,00 €
----------------	--------------

TOTAL

Total buy price	485.000,00 €
-----------------	--------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

INFRASTRUCTURE

Education

Mittelschule Niederwaldkirchen

Hauptschule Sporthauptschule

Volksschule



GALLERY











LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Grundrisse_aktuell](#)

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

