



#0004004871

## Einzigartiges Wohnhaus in exklusiver Wohnlage!

4611 Buchkirchen



Purchase price: 690.000,00 €

Living Area: 108,32 m<sup>2</sup>

### YOUR CUSTODIAN



Michael Fuchsberger

Leiter Immobilienbüro Wels -

Immobilientreuhänder (Makler, Bauträger)

Real-Treuhand Immobilien

fuchsberger@raiffeisen-immobilien.at

+43 676 8141 9281

+43 50 6596 8025





## DESCRIPTION

In ruhiger Lage präsentiert sich dieses Einfamilienhaus auf einem großzügigen Grundstück, welches mit einer beeindruckenden, unverbauten Fernsicht überzeugt! Das Anwesen wurde in Massivbauweise errichtet und bietet eine Wohn- bzw. Nutzfläche von ca. 165 m<sup>2</sup>.

Die Immobilie besticht durch die großartige Lage und punktet mit durchdachtem Raumkonzept. Im Untergeschoss befinden sich neben dem Kellerbereich zusätzlich mehrere Aufenthaltsräume, welche vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten - sei es als Hobbyraum, Fitness-/Wellnessbereich oder Rückzugsort.

Das Erdgeschoss beherbergt ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Kachelofen und Zugang zur Terrasse von der Sie einen hervorragenden Ausblick ins Gebirge genießen! Angrenzend an den Wohnbereich befinden sich das gemütliche Esszimmer sowie die separate Küche mit eigenem Balkon. Über die Diele gelangen Sie ins Schlafzimmer bzw. Badezimmer. Ein besonderes Highlight ist das große ausbaufähige Dachgeschoss mit ca. 129 m<sup>2</sup>, das zusätzlichen Raum für Ihre individuellen Wohnbedürfnisse schaffen kann. Nicht barrierefrei.

Für Fahrzeuge stehen eine Garage, ein überdachter Stellplatz sowie ein Freistellplatz zur Verfügung.



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES

Category	House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	Ca. 1989
Car Spaces	Garage, Open, Carport

### AREAS

Living Area	ca. 108 sqm
Usage Area	ca. 56 sqm
Base Area	ca. 1.422 sqm
Undeveloped Attic Area	ca. 129 sqm
Cellar Area	ca. 75 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

#### *Available*

Energy Certificate Date	20.08.2024
Valid until	19.08.2034
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	159,00
HWB Class	 E
fGEE Value	3,54
fGEE Class	 F

### SEGMENTATION

Bathrooms	1
Toilets	1
Bedrooms	1
Terraces	1
Balconies	3



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	690.000,00 € incl. VAT
----------------	------------------------

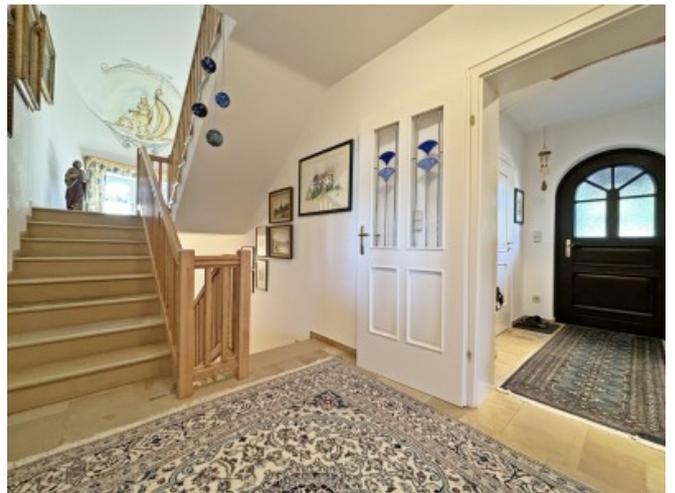
### TOTAL

Total buy price	690.000,00 € incl. VAT
-----------------	------------------------

Commission Buy	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
----------------	--------------------------------------



GALLERY













LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

