



#0004002973

## Gepflegter Bungalow mit toller Ausstattung!

4843 Ampflwang



Purchase price: 570.000,00 €

Living Area: 150,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 4

### YOUR CUSTODIAN



Carina Zwahr  
Immobilientreuhänderin (Makler)  
Real-Treuhand Immobilien  
zwahr@raiffeisen-immobilien.at  
+43 676 8142 82864





## DESCRIPTION

Gepflegter Bungalow in sonniger Lage am Rande Ampflwangs!

Die ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf einen sonnendurchfluteten Wohn-Küchen-und Essbereich, 4 Zimmer, 2 Bäder sowie den Technikraum, eine Speis und den Flur. Die großzügige Terrasse mit ca. 37 m<sup>2</sup> ist süd-östlich ausgerichtet und bildet im Außenbereich das Herzstück der Liegenschaft.

Innerhalb der Wände findet sich die Familie im gemütlichen Wohnbereich wieder. Hier sorgt ein geschlossener Kamin für zusätzliche wohlige Wärme. In der Küche, die mit einem Frühstückstresen ausgestattet ist, können die Familienmitglieder unkompliziert, unabhängig voneinander ihrem Tagesrhythmus folgen. Für die gemeinsamen Mahlzeiten und Feierlichkeiten ist im Essbereich mit Platz für eine großen Tafel genug Raum für Geselligkeit und Familienzeit.

Das Objekt verfügt über zwei Bäder, die keine Wünsche offen lassen. Im großen Bad steht eine nagelneue Sauna mit Platz für 3 Personen. Hier gibt es auch eine Badewanne, ein Bidet und WC sowie einen Waschplatz. Im kleinen Bad am Anfang des Flures finden sich ebenso WC, Bidet und Waschplatz sowie eine geräumige Dusche.

Derzeit gibt es zwei Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer und einen begehbaren Schrank. Aus dem Elternschlafzimmer gelangt man auch auf die Terrasse, genauso wie aus dem Wohnbereich. Alles ist ebenerdig und barrierefrei. Auch der Garten ist eben und bietet genug Platz für Erholung und Spaß. Die Aussicht auf die umliegenden Felder und Wälder ist herrlich. Am Rande der Ortschaft gelegen, finden Sie hier Ruhe und Ausgeglichenheit.

Zum Haus gehören ein schöner, ebener Garten, ein Doppelcarport mit einer Gerätehütte und ein Parkplatz für bis zu 4 PKW.

Der gesamte Wohnbereich wird mit einer Fußbodenheizung beheizt, die von einer Luft-Wärmepumpe betrieben wird. Am Dach befindet sich eine 5,9 kW starke Photovoltaikanlage, die die Stromkosten wesentlich minimiert.

### Highlights:

Gepflegter Bungalow

Baujahr 2019

Nagelneue Sauna

Photovoltaikanlage



Fußbodenheizung  
Küche und Badmöbel inklusive  
Doppelcarport  
großer Parkplatz  
sonnige, ebene Lage  
barrierefrei  
Holzriegelbauweise



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES



|                      |                                      |
|----------------------|--------------------------------------|
| Category             | Bungalow                             |
| Usage Type           | Living                               |
| Sales Type           | Buy                                  |
| Form of ownership    | Sole ownership                       |
| Year of construction | 2019                                 |
| Heating              | Underfloor Heating: Air<br>Heat Pump |
| Car Spaces           | 4 x Open                             |

### AREAS

|              |            |
|--------------|------------|
| Living Area  | 150,00 sqm |
| Base Area    | 881,00 sqm |
| Terrace Area | ca. 37 sqm |

### ENERGY CERTIFICATE

#### *Available*

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Energy Certificate Date           | 04.02.2019  |
| Valid until                       | 03.02.2029  |
| HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a) | 50,00   |
| HWB Class                         |  B |
| fGEE Value                        | 0,71  |
| fGEE Class                        |  A |

### SEGMENTATION

|             |   |
|-------------|---|
| Total Rooms | 4 |
| Bathrooms   | 2 |
| Toilets     | 2 |
| Bedrooms    | 3 |
| Terraces    | 1 |

### FEATURES

|                       |                                      |           |                     |
|-----------------------|--------------------------------------|-----------|---------------------|
| Special configuration | Sauna, Accessible,<br>Roller Shutter | Furnished | Partially furnished |
| Other                 | Garden Usage                         | Cellar    | No cellar           |



|              |   |             |                                   |
|--------------|---|-------------|-----------------------------------|
| View         | Mountain View   | Age         | New Building                      |
| Exploitation | Common developed  | Connections | SAT                               |
| Construction | Wooden Construction,<br>Prefabricated method<br>of construction,<br>Double Pitch Roof | Sanitation  | Show, Bathtub,<br>Bathroom Window |
| Kitchen      | Kitchenette, Pantry   |             |                                   |





## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

|                |              |
|----------------|--------------|
| Unit Buy Price | 570.000,00 € |
|----------------|--------------|

### TOTAL

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Total buy price | 570.000,00 € |
|-----------------|--------------|

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



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

Buchleiten ist ein Ortsteil Ampflwangs, der in der Natur liegt und rundherum grün und von Feldern, Wiesen und Wäldern umgeben ist.

Hier fahren Kindergarten- und Schulbus natürlich die Kinder abholen und mit dem Fahrrad oder Auto erreichen Sie alle wichtigen Nahversorger und öffentlichen Einrichtungen in wenigen Minuten.

Im Ort gibt es neben einem Kindergarten, eine Volksschule sowie eine Neue Mittelschule, es gibt Ärzte, Physiotherapeuten, eine große Apotheke und einige Einkaufszentren. Ein neu gestaltetes Freibad lädt Groß und Klein zum Baden und Spaß haben ein!

Und für sämtliche Freizeitaktivitäten ist in Ampflwang genug Raum und Möglichkeit.

Nach Vöcklabruck benötigen Sie mit dem Auto ca. 17 Minuten, nach Ried im Innkreis ca. 24 Minuten, nach Seewalchen am Attersee und damit auf die Auffahrt zur A1 ca. 23 Minuten.

## INFRASTRUCTURE

### Public Institution

Freiwillige Feuerwehr AMPFLWANG

### Education

< 1km: Neue Mittelschule

< 1km: Volksschule

### Shopping

< 1km: Pegasus Apotheke Ampflwang Mag. Pharm. Schupfer EU

< 500m: Dm Drogerie Markt

### Other

< 1km: Avanti

### Health

< 1km: Praktischer Arzt

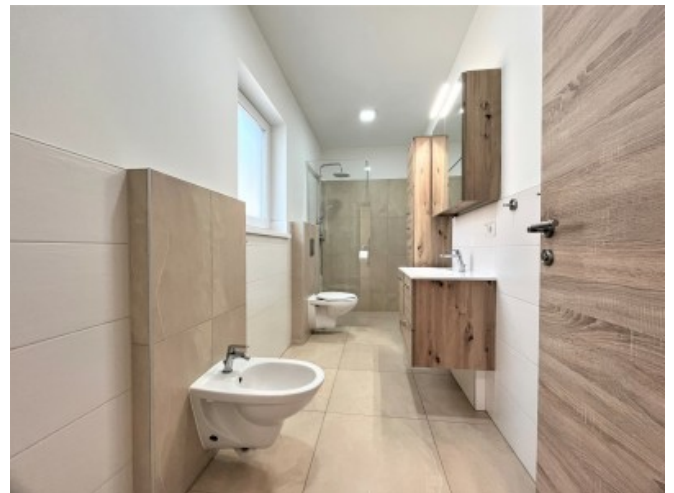
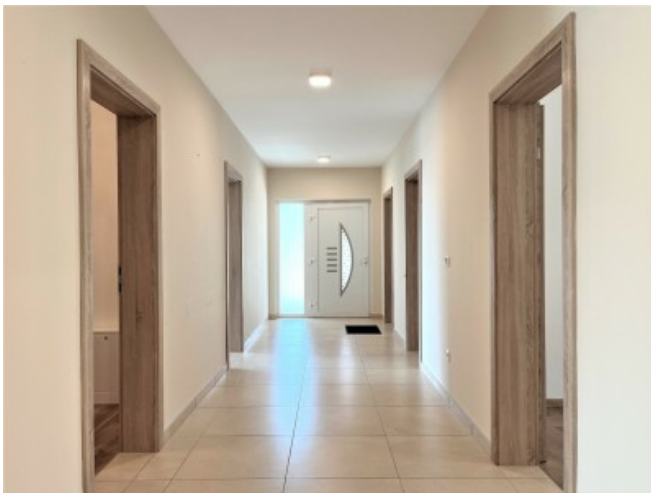




GALLERY









LINKS AND DOWNLOADS





[More information](#)

[Virtueller Rundgang](#)

