



#0004002838

## Perfekt für die Familie

4063 Hörsching



Kaufpreis: 790.000,00 €

Wohnfläche: 245,00 m<sup>2</sup>

### IHR BETREUER



Markus Follmer

Immobilientreuhänder (Makler, Bauträger)

Real-Treuhand Immobilien

linzland@raiffeisen-immobilien.at

+43 676 8141 8013

+43 50 6596 9962





## BESCHREIBUNG

Familienfreundliches Einfamilienhaus in Massivbauweise mit ca. 245 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 820 m<sup>2</sup> Grund, Pool in SO-Ausrichtung, überdachte Terrasse, Garten, große Garage, Keller, Schuppen uvm. Im Preis nicht inkludiert ist das Carport und die neuwertige Überdachung auf der Terrasse im ersten Obergeschoß.

Hoher Freizeitwert & Dorfcharakter! Absolute Ruhelage im Hörschinger Stadtteil Rutzling, rasch in Wels und in Linz, Rutzinger Badensee, Sportanlage auch fußläufig erreichbar.

Das Herzstück des gediegenen Hauses bildet das großzügige Wohn- und Esszimmer mit dem schönen, wärmespendenden Schwedenofen, einem Essplatz und Zugang zur Morgen-bis-Abend-Sonnenterrasse. Die Küche, ein Eltern- und zwei Kinderzimmer/Büros sowie Bad und separatem WC bieten alles, was sich die Familie im Erdgeschoß auf ca. 125,98 m<sup>2</sup> wünscht. Im Obergeschoß sind zwei Schlafzimmer, ein großes Wohnzimmer mit Ausgang auf eine nette Terrasse, ein großes Bad mit ca 16m<sup>2</sup>, separatem WC beheimatet. Im Garten samt Pool gibt es genügend Platz zur Relaxen. Der Keller bietet neben Stauraum auch einen Waschraum, eine Sauna bzw.

Wellnessbereich und genügend Platz für diverse Hobbys.

Auch für Großfamilien bzw. als Mehr-Generationen-Haus geeignet, da zwei separate Wohneinheiten bereits vorhanden sind!

Baujahr 1988, aufgestockt und modernisiert 2008; Gasheizung  
nicht barrierefrei



## AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Heizung	Fußbodenheizung: Gas, Etagenheizung: Gas

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 245 m <sup>2</sup>
Grundfläche	820,00 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	131,54 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	22.05.2023
Gültig bis	21.05.2033
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	75,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,44
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Etagen	2
Bäder	2
Toiletten	3
Schlafzimmer	5
Terrassen	2



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	790.000,00 €
-----------	--------------

### GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	790.000,00 €
-----------------	--------------

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

### NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------

### WEITERE KOSTEN

Gemeindeabgaben (Quartalsweise)	275,46 € inkl. USt.
------------------------------------	---------------------



## LAGE UND UMGEBUNG

## INFRASTRUKTUR

### Gaststätten

< 1km: Gasthaus Cagitz

Gasthaus Roithmeier Zum Stüfi

### Bildung

Volksschule

### Sonstiges

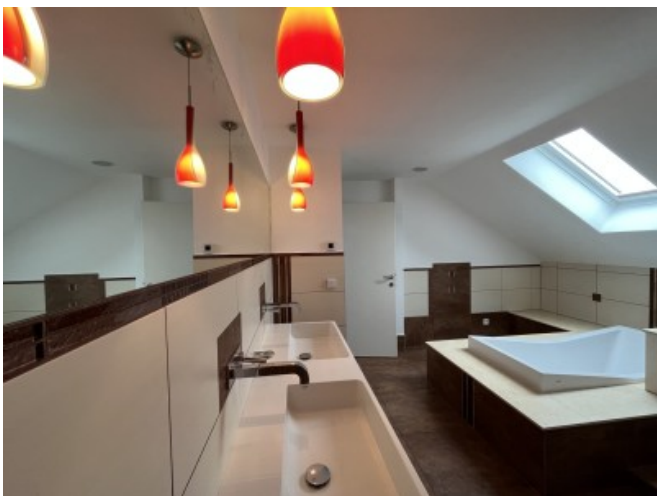
Raiffeisen Bank

### Gesundheit

Dr. Günter Dressler



GALERIE

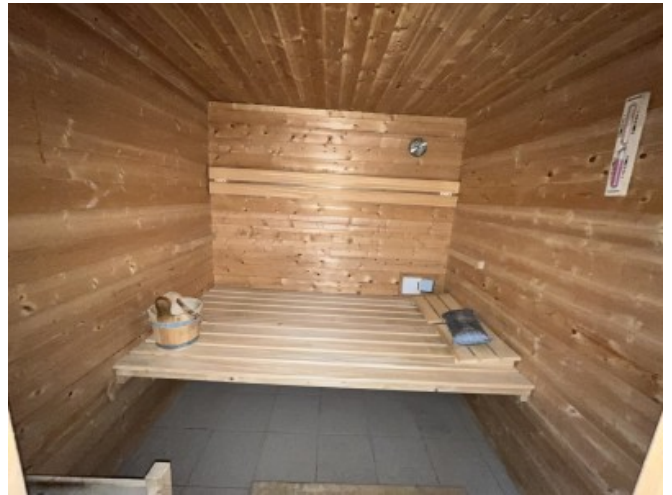


















## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

<https://tour.ogulo.com/bcmn>

