



#0004004126

## Einfamilienhaus mit Pool, Garage und Carport

4493 Losensteinleithen



Kaufpreis: 649.000,00 €

Wohnfläche: 189,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 6

### IHR BETREUER



Teresa Mayr  
Junior-Maklerin  
Real-Treuhand Immobilien  
t.mayr@raiffeisen-immobilien.at  
+43 676 8141 8414





## BESCHREIBUNG

Zeitloser Wohnkomfort: Großzügiges Einfamilienhaus mit Pool und Blick ins Grüne.

Das Niedrigenergiehaus in Massivbauweise mit 50er-Ziegel wurde 2006 in Losensteinleithen in der Gemeinde Wolfern errichtet. Beim Bau wurde großer Wert auf den Verbau hochwertiger Materialien gelegt.

Die im Haus verbaute Fußbodenheizung (Pellets) sorgt für wohlige Wärme. Die Internorm-Fenster sind 3-fach verglast und mit elektrischen Rollläden ausgestattet.

Das Haus ist vollunterkellert und besteht aus drei Etagen:

Im Kellergeschoss befindet sich neben dem Technikraum, der Waschküche (mit WC u. Dusche) und diversen Lagerräumen ein beheizter und durch eine eigene Außenstiege zugänglicher Raum, welcher vielseitig genutzt werden kann.

Im Erdgeschoss befindet sich der geräumige Eingangsbereich, die offene Küche mit Speis und großem Esstisch sowie das angrenzende, aber separierbare Wohnzimmer. Weiters befinden sich auf dieser Etage noch ein Abstellraum, ein Gäste-WC sowie ein Büro bzw. Schlafzimmer.

Das Obergeschoss besteht aus zwei großen Kinderzimmern mit Blick in den Garten, einem WC sowie dem großzügigen Kinderbad mit Waschtisch, Dusche, Wanne und Fenster. Am anderen Ende des Ganges befindet sich der Eingang zum Elternbereich. Dieser besteht aus einem geräumigen Badezimmer, einem Schrankraum und dem Schlafzimmer mit Blick in den Garten.

Im Garten befindet sich eine gemütliche Gartenhütte mit Sitzgelegenheiten. Das Highlight des Gartens ist, neben der Aussicht, der ca. 8x4m große Edelstahlpool.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Haus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	2006
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Pellets
Stellplätze	Garage, Carport, 3 x Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 189 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 914 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 93 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	ca. 48 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	ca. 744 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

Ausstellungsdatum	02.04.2024
Gültig bis	01.04.2034
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	54,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	0,84
fGEE Klasse	 A

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	6
Etagen	3
Bäder	2
Toiletten	3
Schlafzimmer	4
Terrassen	1

### MERKMALE



**Maklerservice & Bewertung**

Räume und Flächen	Dachboden, Gäste WC / Toilette, Abstellraum, Wasch/Trockenraum	Sonderausstattung	Swimming Pool, Sauna, Rolladen
Bauart	Ziegel-Massivbauweise	Möblierung	Teilmöbliert
Keller	Vollunterkellert	Sanitäreinrichtungen	Duschkabine, Badewanne, Badezimmerfenster
Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche, Speisekammer		

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

---

Kaufpreis	649.000,00 €
-----------	--------------

---

**GESAMTKOSTEN**

---

Gesamtkaufpreis	649.000,00 €
-----------------	--------------

---

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

---

**WEITERE KOSTEN**

---

Gemeindeabgaben Quartal (Quartalsweise)	167,18 € inkl. 10% USt.
--	-------------------------

---



## LAGE UND UMGEBUNG

Die nächstgelegenen Supermärkte sind ca. 3-4 km entfernt. Im Ortszentrum von Wolfers (ca. 5 Autominuten entfernt) befindet sich ein Kindergarten sowie eine Volksschule. Weiterführende Bildungseinrichtungen finden Sie im nahegelegenen Steyr.

### Entfernungen Städte (Luftlinie):

Steyr: ca. 10km

Linz: ca. 20km

Wels: ca. 25km



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Video Einfamilienhaus mit Garage, Carport und Pool](#)

