



#0004004126

Einfamilienhaus mit Pool, Garage und Carport

4493 Losensteinleithen



Purchase price: 649.000,00 €

Living Area: 189,00 m²

Rooms: 6

YOUR CUSTODIAN



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





DESCRIPTION

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

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

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.

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

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



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES



Category	House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	2006
Construction status	Finished
Heating	Central Heating: Pellets
Car Spaces	Garage, Carport, 3 x Open

AREAS

Living Area	ca. 189 sqm
Base Area	ca. 914 sqm
Cellar Area	ca. 93 sqm
Terrace Area	ca. 48 sqm
Garden Area	ca. 744 sqm

ENERGY CERTIFICATE

Available

Energy Certificate Date	02.04.2024
Valid until	01.04.2034
HWB-Value (KWh/m ² /a)	54,00
HWB Class	 C
fGEE Value	0,84
fGEE Class	 A

SEGMENTATION

Total Rooms	6
Floors	3
Bathrooms	2
Toilets	3
Bedrooms	4
Terraces	1

FEATURES



Maklerservice & Bewertung

Additional rooms and areas	Attic, Guest Toilet, Storeroom, Drying Room	Special configuration	Swimming Pool, Sauna, Roller Shutter
Construction	Massive Construction	Furnished	Partially furnished
Cellar	Full Cellar	Sanitation	Show, Bathtub, Bathroom Window
Kitchen	Kitchenette, Pantry		

**PRICES AND FINANCIAL INFORMATION****BASE PRICES**

Unit Buy Price	649.000,00 €
----------------	--------------

TOTAL

Total buy price	649.000,00 €
-----------------	--------------

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

ADDITIONAL COSTS

Gemeindeabgaben Quartal (Quarterly)	167,18 € incl. 10% VAT
--	------------------------



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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



GALLERY





LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

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

