

Exposé

Einfamilienhaus in Windhaag bei Freistadt

**Exklusive bezugsfertige Liegenschaft in Sonnenlage mit
großem Garten | Provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-369701

Einfamilienhaus

Verkauf: **630.000 €**

Ansprechpartner:
Maximilian P.

4263 Windhaag bei Freistadt
Oberösterreich
Österreich

Baujahr	2021	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	889,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	140,00 m ²	Stellplätze	3
Nutzfläche	140,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Luft-/Wasserwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

EXPOSÉ kann gerne auf Anfrage via Mail bereitgestellt werden.

Inmitten der sanften Hügellandschaft von Windhaag erwartet Sie dieses stilvolle, im Jahr 2021 komplett schlüsselfertig errichtete Einfamilienhaus durch die Etzi Group GmbH. Es ist ein Ort an dem modernes Wohnen, Qualität und Lebensfreude harmonisch aufeinandertreffen. Auf rund 140 m² lichtdurchfluteter Wohnfläche entfaltet sich ein durchdachtes Raumkonzept, das Komfort, Funktionalität und Atmosphäre perfekt vereint.

Die Immobilie liegt in traumhafter Sonnenlage mit ganztägiger Besonnung – perfekte Bedingungen für helle, freundliche Räume und ein Leben mit viel natürlichem Licht. Außerdem liegt Windhaag über der Nebelgrenze, weshalb Sie gerade in den Herbst- und Wintermonaten von deutlich mehr Sonnenstunden als in tiefer gelegenen Regionen profitieren können. Das Grundstück umfasst großzügige 889 m² und ist zur Gänze als Bauland gewidmet – mit viel Potenzial für individuelle Erweiterungen, Gartenideen oder einfach zum Genießen.

Im Zentrum des Hauses befindet sich der offen gestaltete Wohn-Essbereich mit direktem Zugang zur großzügigen Terrasse durch eine Internorm Hebe-Schiebetür. Die Speis bzw. Abstellraum befindet sich unterhalb der Stiege. Der anschließende Garten bietet nicht nur viel Platz und Privatsphäre, sondern lässt auch gestalterisch alle Möglichkeiten offen – ob Naturgarten, Pool, Spielwiese, Gartenhaus oder Outdoor-Küche.

Im Erdgeschoss steht zudem ein flexibel nutzbares Zimmer zur Verfügung – ideal als Büro, Gästezimmer oder zusätzliches Kinderzimmer, ergänzt durch ein Bad mit Dusche und WC. Im Obergeschoss erwartet Sie eine lichtdurchflutete Galerie, die zu drei weiteren Schlafzimmern führt – darunter zwei helle Kinderzimmer und ein Elternschlafzimmer mit integrierter Ankleidecke – sowie zum großzügigen Badezimmer.

Letzteres beeindruckt mit ca. 15 m² Fläche und einer durchdachten T-Form mit begehbarer Dusche.

Darüber hinaus ist das Haus mit hochwertigen Schlotterer-Rolläden ausgestattet, die optimalen Sonnen- und Sichtschutz bieten. Die exklusive, maßgefertigte Dan-Einbauküche mit modernen Markengeräten lässt keine Wünsche offen und macht das Kochen zum Genuss. Hochwertige Innentüren von Kunex unterstreichen den stilvollen Wohncharakter. Ein edler Laminatboden sorgt im gesamten Wohnbereich für ein warmes, gemütliches Ambiente, während geschmackvolle, langlebige Fliesen in Bad, WC und Vorraum zeitlose Eleganz und leichte Pflege garantieren.

Auch technisch überzeugt die Immobilie in jeder Hinsicht: Die hochwertige Massivbauweise mit 25 cm Wienerberger-Ziegeln und einer 25 cm Thermotec-Vollwärmemedämmung bietet erstklassigen Wärmeschutz, wodurch das Haus besonders energieeffizient ist – das sorgt für ein behagliches Wohnklima und erfreulich niedrige Betriebskosten das ganze Jahr über. Außerdem tragen die exklusiven und langlebigen Internorm-Fenster in Alu-Ausführung zusätzlich zur hervorragende Wärmedämmung bei. Beheizt (und bei Bedarf gekühlt) wird das Haus über eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe von Viessmann mit integrierter Kühlfunktion mittels Fußbodenheizung. Das Haus hat ein Walmdach mit einem Durchbruch für die Vorrüstung einer Photovoltaik-Anlage.

Die erhöhte Raumhöhe von 2,52m (EG) und 2,59m (OG) sorgt für eine besonders großzügige und luftige Atmosphäre.

Mit dem Auto können Sie bequem direkt vor der Haustür parken. Auf der Zufahrt findet sich Platz für 3 Autos.

Das Mobiliar ist bis auf die Einbauküche nicht im Kaufpreis enthalten.

Das Grundstück wurde mit einer 2m hohen Thujen-Hecke sowie einem 2m hohen Sichtschutzzaun mit Rattan-Sichtschutzstreifen eingefriedet. Die Gestaltung der Außenanlagen, von der Zufahrt über die Terrasse bis hin zur Bepflanzung, erfolgte durch erfahrene und qualifizierte Unternehmen.

Ausstattung

Das kinderfreundliche gut geschnittene Einfamilienhaus ist wie folgt aufgeteilt:

ERDGESCHOSS:

- Wohnen Essen und Kochen Laminat 36,94m²
- Gästezimmer/ Kinderzimmer Laminat 11,84m²
- WC/BAD mit Dusche verfliesst 3,98m²
- Technik verfliesst 3,78m²
- Abstellraum unter der Stiege verfliesst 4,77m²
- Diele verfliesst 9,63m²
- Terrasse 60 x 60 verfliesst 30,00m²

OBERGESCHOSS:

- Galerie Laminat 6,67m²
- Elternzimmer Laminat 17,12m²
- Kinderzimmer Laminat 13,95m²
- Kinderzimmer Laminat 13,86m²
- Badezimmer verfliesst 14,95m²
- Stiege verfliesst 4,91m²

Betriebskosten und kommunale Abgaben im Jahresdurchschnitt gerechnet auf monatlich (Familie) bestehend aus:

- Strom
- Wasser
- Abwasser
- Abfall

GESAMT € 200

Eine vollständige Auflistung aller Firmen und Fachbetriebe mit den dazugehörigen Kontaktdaten wird bereitgestellt.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Dank optimaler Sonnenlage, moderner Fenstertechnik und effizienter Bauweise überzeugt das Haus mit extrem niedrigen Betriebskosten.

Die hochwertige Einbauküche der Marke DAN vereint modernes Design mit durchdachter Funktionalität. Ausgestattet mit hochwertigen Siemens-Einbaugeräten – darunter ein großes Induktionskochfeld, ein Dampfbackofen, eine 60 cm breite Geschirrspülmaschine sowie eine Kühl-Gefrier-Kombination – lässt sie keine Wünsche offen. Ein Blanco-Spülbecken ergänzt die Ausstattung stilvoll.

Besonders hervorzuheben ist der großzügige Stauraum: Neben zahlreichen Schränken bietet auch die zentrale Kochinsel zusätzlichen Platz mit fünf zusätzlichen Türen, ideal für

Küchenutensilien, Vorräte oder Geschirr. Eine Küche, die nicht nur optisch überzeugt, sondern auch im Alltag höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Lage

Besichtigungen sind nur mit vorheriger Terminvereinbarung möglich.

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Siedlungslage - perfekt für Familien mit Kindern. Die Straße wird nur von den Anwohnern befahren.

Das Haus befindet sich in Ortsrandlage, dadurch ist die Infrastruktur des Ortes fußläufig erreichbar. In Windhaag befindet sich ein modernes Gesundheitszentrum mit Ärztin und Apotheke, ein Café sowie ein Nahversorger. Außerdem gibt es einen Kindergarten, Volksschule und Mittelschule. Des Weiteren finden Sie einen Tennisplatz sowie einen Freizeitteich in fußläufiger Entfernung.

Es gibt hervorragende Busverbindungen nach Freistadt, wodurch beispielsweise das Bundesgymnasium und Bundesrealgymnasium Freistadt einfach und schnell erreichbar ist. Auch ein Schnellbus nach Linz zur Johannes Kepler Universität sowie in das Stadtzentrum ist von Freistadt aus verfügbar.

Die rasche Verbindung zur S10 ermöglicht es Ihnen die Linzer Stadtgrenze innerhalb von 30min zu erreichen.

Zudem finden Sie im Umkreis von 15km zahlreiche Freizeitaktivitäten wie zum Beispiel den Golfclub St. Oswald, die Naherholungsgebiete Rosenhofer Teiche, Leopoldschlag und das Thurythal, das Bogensportzentrum in Windhaag, den Alpakapoint, den Biberhof mit regionalen Hofladen, sowie zahlreiche Wanderwege.

Die Liegenschaft überzeugt durch die ideale Verbindung von guter Infrastruktur und einer Lage abseits des Alltags.

In weniger als 10min erreichen Sie Freistadt, wo Ihnen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie zum Beispiel Hofer, Eurospar, Lidl, Billa, Modehaus Kolm, City Outlet, Fussl Modestraße, Lagerhaus, Obi, Autohäuser, Intersport, Hervis, DM, Bipa, Müller und Libro zur Verfügung stehen.

Kulinarisch erwartet Sie alles, was das Herz begeht – vom Brauhaus über das Taurum im 4* Superior Hotel Freigold bis hin zum Freistil.

Prag ist zukünftig noch schneller zu erreichen, da der letzte Teilabschnitt des Ausbaus der Autobahn in Finalisierung ist.

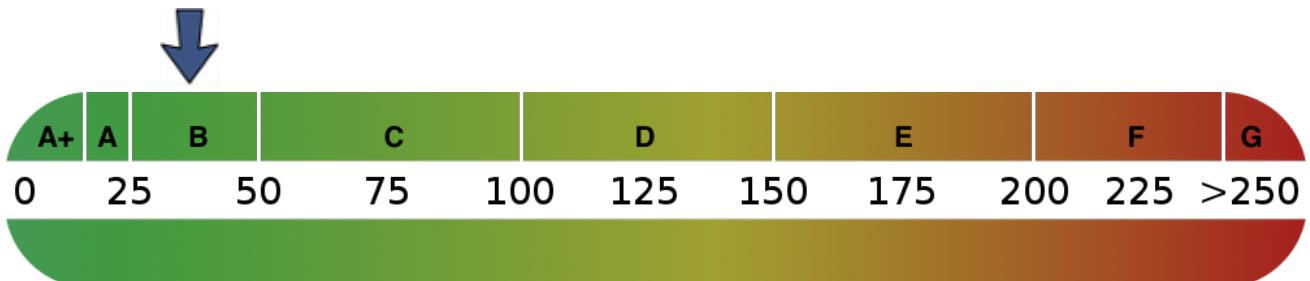
Online Besichtigung möglich.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfssausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	36,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Einfamilienhaus Windhaag

Exposé - Galerie



Einfamilienhaus Windhaag



Einfamilienhaus Windhaag

Exposé - Galerie



Einfamilienhaus Windhaag



Einfamilienhaus Windhaag

Exposé - Galerie



Einfamilienhaus Windhaag



Einfamilienhaus Windhaag

Exposé - Galerie



Einfamilienhaus Windhaag



Einfamilienhaus Windhaag

Exposé - Galerie



Einfamilienhaus Windhaag



Einfamilienhaus Windhaag

Exposé - Galerie



Einfamilienhaus Windhaag



Einfamilienhaus Windhaag

Exposé - Galerie



Einfamilienhaus Windhaag



Einfamilienhaus Windhaag

Exposé - Galerie



Einfamilienhaus Windhaag