

# Exposé

**Einfamilienhaus in Rohrbach**

**Provisionsfreies Familienidyll in bester Rohrbacher  
Stadtrandlage**



Objekt-Nr. OM-391268

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **495.000 €**

Ansprechpartner:  
Guntram Kübelböck

4150 Rohrbach  
Oberösterreich  
Österreich

Baujahr	1995	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	898,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	130,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Einzigartige Immobilie zum besten Zeitpunkt – profitieren Sie von der temporären Befreiung der Grundbuch-Eintragungsgebühren! \*)

Die Grundfläche beträgt 898 m<sup>2</sup> und ist mit Lebendzäunen Einsicht geschützt umfriedet. Das Fertigteilhaus mit 130 m<sup>2</sup> beheizbarer Wohnfläche wurde 06/1996 übergeben und seitdem durchgängig und hochzufrieden von der Eigentümerfamilie bewohnt. Besonderer Wert wurde auf Privatsphäre, Komfort und Kosteneffizienz gelegt.

Vorzeile im Überblick:

- Ruhige, südseitige Lage in einer familienfreundlichen Eigentümergegend
- 898 m<sup>2</sup> Grundstück mit 130 m<sup>2</sup> beheizbarer Wohnfläche, voll unterkellert
- Naturnaher Garten mit großem Schwimmteich
- Offener, lichtdurchfluteter Wohnraum, drei Schlafzimmer
- Wintergarten und Terrasse mit elektrischer Beschattung
- Zwei Badezimmer, zus. ein WC und Sauna
- Doppelgarage mit zusätzlichem Dachboden
- Solar-Warmwasser und eigener Brunnen
- Keine Maklerprovision

\*) Falls Bedingungen erfüllt werden: derzeit sind die Grundbuch-Eintragungsgebühren ausgesetzt (Eintragung Eigentumsrecht und Pfandrecht) – Sparpotenzial!

## Ausstattung

Wohnfläche und Raumauftteilung:

- o Das Haus ist vollständig unterkellert, und umfasst ein Erd- und ein Obergeschoß.
- o Der großzügige Wohn- und Essbereich wird von viel Tageslicht durchflutet und bietet mit einem Kaminofen gemütliche Atmosphäre an kalten Wintertagen.
- o Die maßgeschneiderte Küche mit Schiebentür verfügt über eine abgetrennte Vorratskammer.
- o Ein Arbeits- oder Gästezimmer, ein WC und das Vorzimmer runden das Erdgeschoss ab.
- o Der doppelstöckige Wintergarten kann von innen und außen beschattet werden, und bietet sowohl in der Übergangszeit als auch an Sommertagen Entspannung.
- o Im Obergeschoß befinden sich drei Schlafräume (zwei davon mit Anteil am Wintergarten über einen Balkon), das Badezimmer (mit Dusche und Wanne) und der Zugang zum Dachboden. Die Mansarde im Obergeschoß beginnt bei 1,20 m.
- o Das geflieste Kellergeschoß bietet ein beheizbares Gästezimmer sowie zwei Werk- und Abstellräume. Ein Technikraum mit Bad und Sauna sorgt für Wellnessmomente.

Garten und Schwimmteich:

- o Der naturnah angelegte Garten ist mit Obstbäumen und Sträuchern bepflanzt und lädt zum Spielen, Grillen, Gärtnern und Entspannen ein.
- o Der etwa 18 x 8,5 m große Schwimmteich (davon ca. 13 x 5 m Schwimmbereich), mit einer Tiefe von bis zu 3 m, ist ein Glanzpunkt für heiße Sommertage.

- o Die hochwertig renovierte Terrasse (ca. 32 m<sup>2</sup>) kann elektrisch beschattet werden und lädt zum Entspannen und Verweilen – auch an heißen Sommertagen – ein.

Zusätzliche Ausstattungen:

- o Eigener Brunnen zur Wasserversorgung des Gartens, Toiletten und dreier Außenarmaturen.
- o Solarthermie-Anlage für günstige Warmwasseraufbereitung.
- o Doppelgarage mit elektrischem Tor, sowie zusätzlichem Stauraum im darüberliegenden Dachboden.

**Fußboden:**

Parkett

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Bedingungen:

- Käufer übernimmt alle Nebenkosten (Verkäufer trägt nur die ImmoESt).
- Ein Vertragsentwurf wird zeitgerecht zur Kommentierung an den Verkäufer übergeben.
- Übergabe nicht vor 01.12.2025 und nach Vereinbarung.
- Haus wird wie gesehen besenrein übergeben.

Kontakt:

- Guntram Kübelböck, E-Mail: g.kuebelboeck@gmail.com, Mobil: 0681 811 43472
- E-Mail Erstkontakt bevorzugt.
- Telefonischer Kontakt: Mo-Do zwischen 17:30 - 19:00 Uhr, Fr zwischen 15:00 - 19:00 Uhr.
- Besichtigungen vorzugsweise an Wochenenden.

## Lage

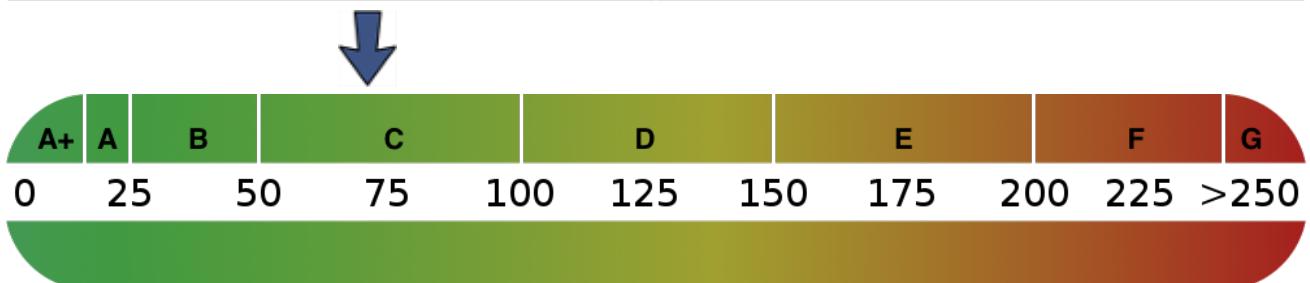
In ruhiger, südseitiger Lage, am Rande von Rohrbach-Berg, befindet sich dieses charmante Einfamilienhaus mit großzügigem Garten – ideal für Familien die ein naturnahes Zuhause suchen. Das Zentrum von Rohrbach-Berg ist nur etwa 1 km entfernt und bietet Schulen, Geschäfte, Gastronomie, Gesundheitsdienstleister und viele weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	71,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

