

# Exposé

## Einfamilienhaus in Mattighofen

**PRIVAT Einfamilienhaus in Top-Lage - Ideal für Wohnen,  
Arbeiten und Mehrgenerationennutzung**



Objekt-Nr. OM-428210

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **635.000 €**

5230 Mattighofen  
Oberösterreich  
Österreich

Baujahr	2018	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	756,00 m²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	204,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	250,00 m²	Stellplätze	4
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen, dennoch zentral gelegenen Wohngegend von Mattighofen. Das großzügige Grundstück mit 756 m<sup>2</sup> bietet viel Platz für Gartenliebhaber, Familienaktivitäten und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die ruhige Lage in Kombination mit der großen überdachten Terrasse schafft ideale Voraussetzungen für Erholung und entspannte Stunden im Freien, während die Nähe zum Zentrum kurze Wege garantiert.

Das Wohnhaus verfügt über ca. 204 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf drei Etagen, und bietet damit ausreichend Raum für komfortables Wohnen. Die Raumaufteilung eignet sich ideal für Familien, Homeoffice-Nutzung oder großzügiges Wohnen mit viel Flexibilität.

Die Kombination aus zentraler Lage und angenehmer Ruhe macht dieses Objekt besonders attraktiv. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar, während das Wohnumfeld ein hohes Maß an Privatsphäre und Erholung bietet.

## Ausstattung

Das Einfamilienhaus überzeugt durch eine hochwertige und moderne Ausstattung. Eine energieeffiziente Luftwärmepumpe in Kombination mit Fußbodenheizung sorgt auf allen Ebenen für ein angenehmes Wohnklima. Die großzügigen Fensterflächen schaffen helle Räume und bieten einen schönen Blick in den Garten. Zwei Balkonterrassen sowie ein Wintergarten erweitern den Wohnraum nach außen und laden zum Entspannen ein.

Auf jeder Etage ist ein Küchenanschluss vorhanden, wodurch sich das Haus ideal für Mehrgenerationenwohnen oder flexible Nutzungskonzepte eignet. Eine große Garage mit zusätzlichem Stauraum rundet das Gesamtpaket ab.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Einbauküche, Kamin

## Lage

Mattighofen liegt rund 36 km nördlich von Salzburg und 21 km südlich von Braunau am Inn, eingebettet in die Hügellandschaft des Innviertels. Das Haus befindet sich in einer ruhigen, begehrten Wohngegend mit hoher Lebensqualität und sehr guter Erreichbarkeit.

Das Stadtzentrum mit Ärzten, Schulen, sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	54,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



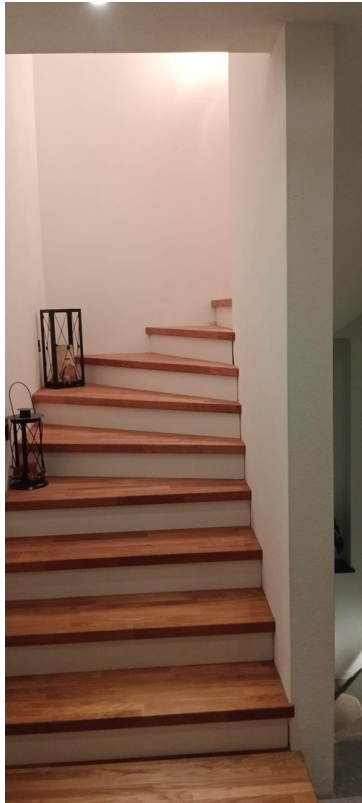
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

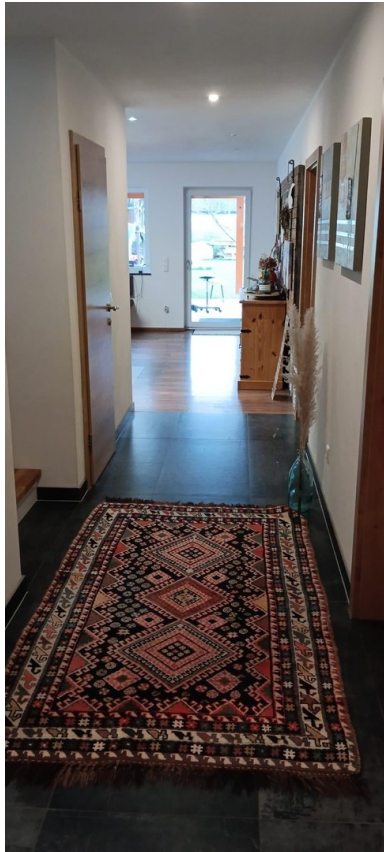




# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



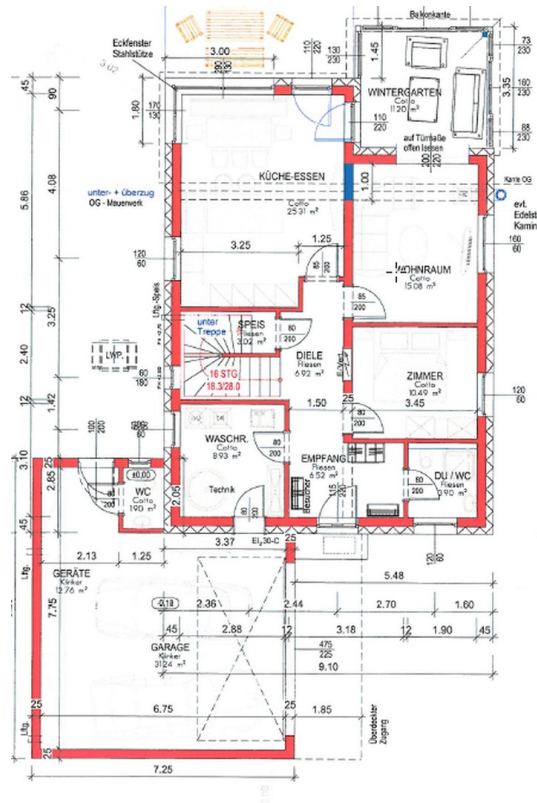


# Exposé - Galerie

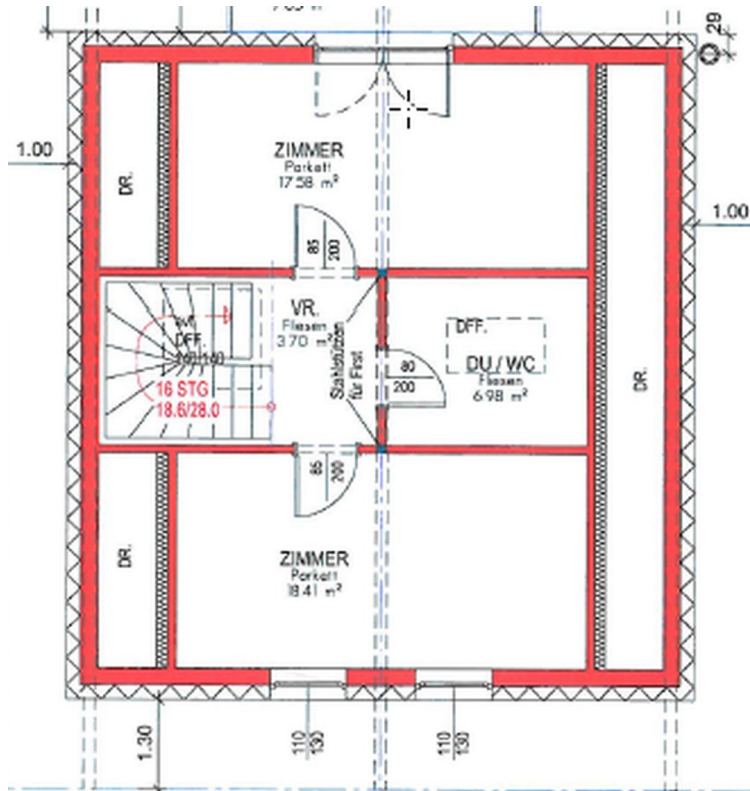
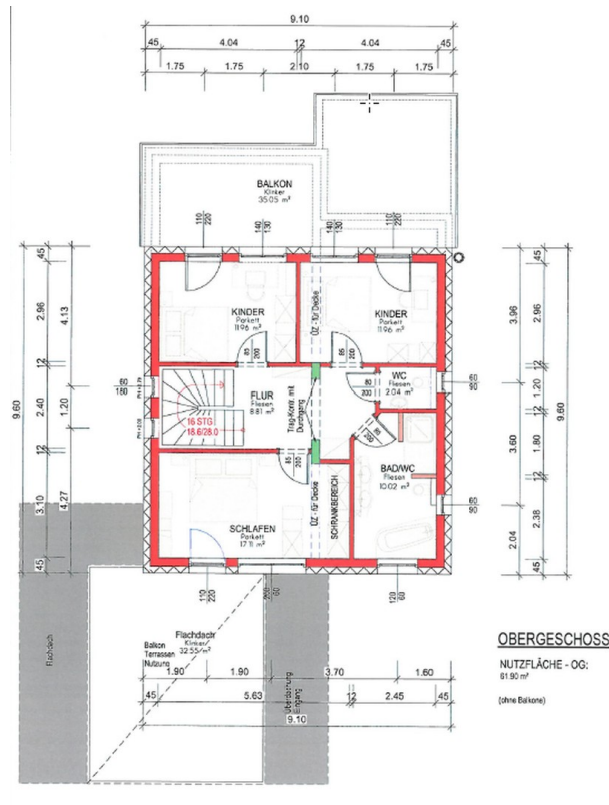




# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

