

Exposé

Einfamilienhaus in Waldkirchen am Wesen

Einfamilienidylle mit großem Garten an der Donau bei der Schlögener Schlinge



Objekt-Nr. OM-441543

Einfamilienhaus

Verkauf: **490.000 €**

4085 Waldkirchen am Wesen
Oberösterreich
Österreich

Baujahr	2021	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	950,00 m²	Zustand	Erstbezug
Etagen	1	Schlafzimmer	1
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	100,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	100,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ihr Familienidylle oder Homeoffice?

Ob Sie sich hier einen Arbeitsplatz in der Natur schaffen wollen, oder lieber mit ihren Kindern ein schönes Aufwachsen gestalten wollen, oder Sie einfach ein sehr geselliger Mensch sind, der sich gerne Gäste zum Grillen und Party machen, einlädt – hier haben Sie die Wahl!

Ökologisch – sparsam - naturverbunden

Genießen Sie Ihren ersten Kaffee auf der überdachten und geschützten Terrasse, die mit Verglasung und Beschattung zu einem feinen Wintergarten umfunktioniert wurde - ökologisch und unabhängig gedacht, wertig ausgestattet, mit vielen Extras - ein naturverbundenes Heim.

Ihr Hund kann währenddessen seine ersten Runden im Garten drehen, die Kinder im Morgentau sich die Füße vertreten, oder mit der Schaukel die ersten Sonnenstrahlen begrüßen.

Modernes Einfamilienhaus, energiesparend mit Photovoltaik- Anlage inkl. Speicher reduziert Ihre Stromkosten, der im Garten vergrabene Regenwassertank (inkl. Pumpe) erspart Ihnen viel Geld in der Pflege des Gartens. Geschickt gedacht ist der damit angeschlossene Schlauch, der eine einfache Bewässerung der beiden Hochbeete und des Glashauses ermöglicht. Ein Rasenroboter hilft Ihnen bei den Mäharbeiten.

Für ein gutes Gefühl sorgt die integrierte Alarmanlage, die Ihnen am Handy jederzeit einen Einblick gewährt. Ein Holzzaun umgrenzt das großzügige Grundstück (950 m²).

Der Schuppen bietet Platz für die Gartengeräte. Zwei Autos haben in der Doppelgarage leicht Platz. Zwei weitere Autos können auf der Zufahrt parken.

Niedrigenergiehaus : HWB 55,3 kWh/m²a

Stromkosten: € 290,- im Jahr

Wasserverbrauch: 21 m³ € 170,- im Jahr

Kanal/Abfallkosten: € 590,- im Jahr

Internetanschluss: Glasfaseranschluss vorhanden,

Leerrohr bereits bis ins Haus verlegt.

Ausstattung

Einbauküche, Doppelgarage, Schuppen, Rasenroboter, 1500 l Wassertank für Gartenbewässerung vergraben, Hochbeete und Glashaus für Gemüse

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Wintergarten, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

am Donauradweg von Passau nach Linz gelegen, nahe der berühmten Schlögener Schlinge

Standort war bzw. ist nie vom Hochwasser betroffen gewesen seit 150 Jahren.

Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

