



**Oesterreich.Immobilien**

Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 135374

erstellt am : 13.03.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 399000€

Straße:

4172 Sankt Johann am Wimberg

Oberösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Thomas Girkingner akad.IM

Tel: +43 664 386 26 80

office@girkingner-immobilien.at

Wohnfläche: 139m<sup>2</sup>

Grundfläche: 385m<sup>2</sup>

## Traumhafte Doppelhaushälfte im wunderschönen St. Johann am Wimberg



### Traumhafte Doppelhaushälfte im wunderschönen St. Johann am Wimberg

Sie träumen von einem modernen Zuhause in einer ruhigen, naturnahen Lage? Diese exklusive Doppelhaushälfte in St. Johann am Wimberg bietet Ihnen genau das. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 139 m<sup>2</sup> und einer perfekt durchdachten Raumaufteilung finden Sie hier alles, was Sie sich für ein komfortables Familienleben wünschen. Es besteht die Möglichkeit, die wunderschöne Doppelhaushälfte schlüsselfertig fertig zu stellen zu einem Aufpreis von 50.000 ?.

Das Haus überzeugt durch hochwertige Bauweise, moderne Ausstattung und ein zeitloses Design, das keine Wünsche offenlässt. Eine großzügige, überdachte Terrasse lädt zum Entspannen ein, während der eingezäunte Garten ausreichend Freiraum für Ihre Kinder oder Haustiere bietet. Die Doppelgarage und der zusätzliche Stellplatz sorgen für bequemes Parken direkt vor der Haustür.

Im Inneren erwartet Sie ein lichtdurchfluteter Wohnbereich von über 40 m², der durch seine offene Gestaltung und die hohe Decke besonders großzügig wirkt. Das Schlafzimmer mit Ankleidebereich sowie das südausgerichtete Kinderzimmer bieten ausreichend Platz für Ihre Familie. Ein modernes Badezimmer und ein praktischer Abstellraum runden das Angebot ab. Optional besteht die Möglichkeit, eine Solaranlage zu installieren, um die Energieeffizienz weiter zu steigern.

### Raumaufteilung

KG: Büro, Keller/Abstellraum, Technikraum

EG: Wohnzimmer, WC, Hauswirtschaftsraum, Terrasse

OG: Schlafzimmer, Badezimmer, WC, Kinderzimmer, Hobbyzimmer

### Lage

Die Doppelhaushälfte liegt in der beliebten und ruhigen Gemeinde St. Johann am Wimberg, umgeben von viel Grün und Natur. Hier genießen Sie eine idyllische Atmosphäre, die Entspannung und Erholung bietet. Gleichzeitig sind benachbarte Städte schnell erreichbar. Auch die Post und der Kindergarten sind nur 500 m entfernt, was für zusätzlichen Komfort im Alltag sorgt.

### Sie haben Interesse?

Ansehen lohnt sich - wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Rufnummer 0664 386 26 80 zur Verfügung.

Auf Wunsch stellen wir gerne einen Kontakt zu Finanzierungsexperten her.

### Rechtliche Informationen

Bitte beachten Sie, dass aufgrund unserer ALLEINBEAUFTRAGUNG und Nachweispflicht für den Abgeber ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer VOLLSTÄNDIGEN DATEN bearbeiten können (NAME, ANSCHRIFT, E-Mail, Telefonnummer).

Explizit weisen wir darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte u. Angaben, die uns vonseiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Besichtigungen u. Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlung ist die gesetzliche Provision zur Zahlung fällig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

&lt;3.500m Apotheke &lt;9.500m Kinder &lt;Schulen Schule &lt;500m Kindergarten

&lt;4.000m Nahversorgung Supermarkt &lt;3.500m Bäckerei &lt;3.500m Sonstige Bank

&lt;1.000m Geldautomat &lt;1.000m Post &lt;3.500m Polizei

&lt;6.000m Verkehr Bus &lt;500m Bahnhof &lt;7.500m Angaben Entfernung Luftlinie /

Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 385m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 139m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 32.6m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.69m<sup>2</sup>

fgeeklasse: A+m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 399000€

Nebenkosten: 248€

## Kontaktinformationen

Vorname: Thomas

Nachname: Girkinger akad.IM

Tel.: +43 664 386 26 80

E-Mail: [office@girkinger-immobilien.at](mailto:office@girkinger-immobilien.at)