

GROSSZÜGIGES WOHNHAUS MIT ORTSBLICK



LAGE

Ort: Sankt Georgen an der Gusen

PREISE

Preis: € 430.000,00
Heizkosten: € 135,00
Betriebskosten: € 98,01

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.: 252,00 m²
Nutzfläche ca.: 378,00 m²
Grundstücksfl. ca.: 1.208 m²

DETAILDATEN

Verfügbar ab: Nach Vereinbarung
Baujahr: 1990
Stellplätze Garage: 3
Anzahl Terrassen: 3
Anzahl Balkone: 1
Anzahl 2
Badezimmer:
Anzahl WCs: 3
Anz. 2
Wohneinheiten:
Heizwärmebedarf: 94 kWh/m²/Jahr
fGEE: 1,37

Dieses Anwesen mit den großen Garagen ist nicht nur was für Boots- und Wohnmobil-Liebhaber...

Eine davon hat sogar eine Tiefe von rund 10 m sowie eine Höhe von fast 4 m und ist ideal für die Einstellung von Großgeräten aller Art geeignet.

Das Haus befindet sich in einer der schönsten Randlagen der Gemeinde und ist nur wenige Autominuten von Linz entfernt. Die Lage ist sehr ruhig, umgeben von einem Grüngürtel, die Siedlungsstraße endet als Sackgasse. Durch die Höhen- bzw. Hanglage ist ein wunderbarer Ausblick gegeben. Der Garten mit den schönen Obstbäumen und der parkähnlichen Gestaltung befindet sich über den Dächern der Siedlung. Aufgrund des Hangs sowie der Geländestufen ergibt sich eine einzigartige Kulisse.

Das Haus bietet **zwei separate Wohneinheiten**. Die Wohnung im 1. Stock ist sehr gediegen ausgeführt, erlesene Marmorböden, eine großzügige Wohn-Essküche, ein stilvoller Wohnraum, ein herrlicher Balkon u.v.m. ergeben ein sehr angenehmes Wohnambiente. Die Wohnung im Dachgeschoss hat mit den Dachschrägen eine eigene Charakteristik, besitzt dennoch eine weitläufige Raumaufteilung mit einigen gestalterischen Möglichkeiten.

Über eine **Solarfocus-Pelletsanlage wird beheizt, alternativ befindet sich ein Gasanschluss** im Haus. Die Marmorböden in den Vorräumen und Wohnküchen/EG werden über eine Fußbodenheizung erwärmt. Das Haus besitzt eine umfangreiche, überdurchschnittliche Haustechnik, wie beispielsweise Bunker mit Nasszelle, Osmose-Wasseraufbereitung,

Notstromversorgung, Staubsaugeranlage oder Photovoltaik.

Der **sehr gepflegte Außenbereich** ist vorwiegend mit Granitsteinen versehen, es gibt eine große Gartenhütte und einige Plätze, die zum Verweilen einladen.

KONTAKT:

MAG. UDO J. HALATSCHEK - 0676/507 99 63





