

# Individuell gestalten: Belagsfertige Doppelhaushälfte als perfekte Leinwand für Ihr Traumheim!

4800 Attnang-Puchheim, Doppelhaushälfte zum Kauf

Objekt ID: 2900



Wohnfläche ca.: **112 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **330.800 EUR**



## Individuell gestalten: Belagsfertige Doppelhaushälfte als perfekte Leinwand für Ihr Traumheim!

Objekt ID	2900
Objekttypen	Doppelhaushälfte, Haus
Adresse	Bertha Von Suttner Straße 13 (Pampichler Warte) 4800 Attnang-Puchheim Oberösterreich
Etagen im Haus	2
Wohnungsnummer	16
Wohnfläche ca.	112 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	360 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Badezimmer	1
Separate WC	2
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Zustand	neuwertig
Erschließung	vollerschlossen
Bauweise	Holz
Heizwärmebedarf (HWB)	35,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) (Klasse B)
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Außenstellplatz, Fertigbauweise, Fliesenboden, Gartennutzung, Gäste-WC, Holzbauweise, Laminatboden, Neubau, Offene Küche, Räume veränderbar, Separates WC, Tageslichtbad
Kaufpreis	330.800 EUR
Käuferprovision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.



# Objektbeschreibung

## > Attnang Puchheim | Haus | Kaufen <

Im Zentrum von Attnang-Puchheim wird auf einem wunderschönen Grundstück eine Siedlung in einer verkehrsberuhigten Straße errichtet. Perfekt im Zentrum des Hausruckviertels können Sie und Ihre Familie Ihren Lebensmittelpunkt ausrichten.

### **Die Wohneinheiten können belags- oder schlüsselfertig übergeben werden.**

Das moderne Zuhause wird in Holz-Riegel-Bauweise errichtet, was nicht nur eine ausgezeichnete Raumqualität gewährleistet, sondern auch ökologischen Aspekten Rechnung trägt.

Durch die Nutzung einer Luftwärmepumpe als Heizsystem werden nicht nur die Betriebskosten minimiert, sondern auch ein Beitrag zur Nachhaltigkeit geleistet. Das Haus überzeugt zudem mit einem durchdachten Grundriss, der nahezu keine Wünsche offen lässt. Das geräumige Erdgeschoss bietet einen offenen Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche, ideal für gesellige Momente mit Familie und Freunden.

Ein separater Raum im Erdgeschoss eignet sich hervorragend als Homeoffice, um berufliche Flexibilität und Wohnkomfort zu verbinden. Das Obergeschoss hingegen schafft eine private Atmosphäre mit drei Schlafzimmern und einem großzügigen Badezimmer, welches mit Dusche und Badewanne ausgestattet werden kann.

Die Gesamtwohnfläche beträgt großzügige 111 m<sup>2</sup> und macht dieses Zuhause perfekt für eine Familie mit zwei Kindern. Auf dem Grundstück stehen zwei Stellplätze für Fahrzeuge zur Verfügung.

Ein Keller kann gegen Aufpreis errichtet werden.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit. Machen Sie Ihr Traumhaus zur Realität!

## **Lage**

Ein Bäcker kann fußläufig erreicht werden. Die nahen Lebensmittelgeschäfte garantieren dir eine bequeme Versorgung, während der Bahnhof in greifbarer Nähe, zahlreiche Abenteuer bereithält. Attnang-Puchheim zeigt sich von seiner besten Seite mit seinem Freizeitangebot. Erkunden Sie die idyllischen Spazier- und Wanderwege, entdecken Sie den faszinierenden Naturlehrpfad und zeigen Sie die sportliche Seite auf den Tennis-, Fußball- und Basketballplätzen. Doch das ist noch nicht alles – das Freizeitzentrum am Spitzberg wird Ihre Sinne beflügeln. Das Freibad Apumare lädt im Sommer, mit der Elefantenrutsche und den Sprungtürmen, zum Erfrischen ein. Die Saunawelt wird das Winter-Highlight.

## **Zusätze inkludiert:**

- **Geometer**
- **Baugrundgutachten**
- **Medienzuleitung (TV/Internet) bis GG**
- **Baustromkasten und Stromzuleitung bis GG**
- **Sickerschacht inkl. Anschluss an RAR**
- **Kanalübergabeschacht inkl. Grundleitungen bis GG**
- **Wasserschutzrohr bis GG**



### Kaufnebenkosten:

- **Stromanschluss** ca. 4.000,00 €
- **Kanalanschluss** ca. 4.000,00 €
- **Wasseranschluss** ca. 4.000,00 €
- **Verkehrsflächenbeitrag** ca. 2.000,00 €
- **\*Grunderwerbsteuer 3,5%**
- **\*Grundbuchsgebühr 1,1 %**
- **Nutzwertgutachten** 800,00 €
- **Vertragserrichtung** 3.500,00 €

### Wahloptionen:

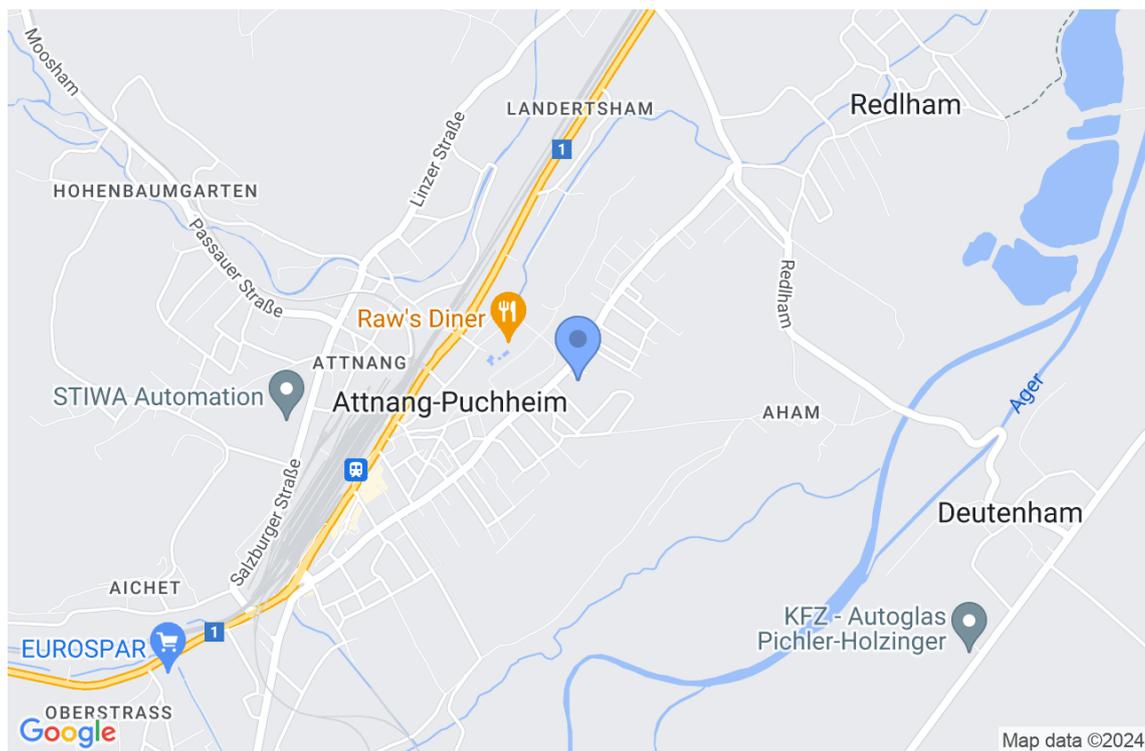
- **E-Raffstore** 10.300,00 €
- **Terrasse ROH 27 m<sup>2</sup>** 5.000,00 €
- **Keller Baustufe 1** 38.900,00 €
- **Keller Baustufe 2** 10.700,00€

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



# Lage





02 Visualisierung

**BOSS IMMOBILIEN**  
Beratung · Organisation · Service · Sicherheit

**Finanzierung leicht gemacht!**

Probleme bei der Finanzierung Ihrer Traumimmobilie? Mit unseren Finanzexperten sind Sie sicher **gut beraten**. Wir finden eine **individuelle Lösung!**

**Jetzt clever finanzieren!**



03 Visualisierung



04 Visualisierung

**BELLEVUE**  
Best Immobiliar Award 2023

**BOSS IMMOBILIEN**  
Beratung · Organisation · Service · Sicherheit

Ihr Ansprechpartner:  
**Tim Pfatschbacher**  
+43 699 166 33 665  
tp@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf [f](#) [i](#) [i](#)

Tim Pfatschbacher, 0699 166 33 665

