



Doppelhaushälfte in Alpenland Idylle

EIN ZUHAUSE MIT HERZ,
HOCHWERTIGKEIT UND ALPENPANORAMA



PRÄLATENWEG 24 - 4553 SCHLIERBACH



Ein Zuhause zum Verlieben...

...und gleich einziehen. Das wartet in der Naturparkgemeinde Schlierbach auf Sie. In einer modernen Siedlung mit besonders freundlicher Nachbarschaft steht diese moderne Doppelhaushälfte mit Panoramablick zum Verkauf. Sie vereint modernes Wohnen mit voralpenländlicher Idylle. Werden Sie Teil dieses herzlichen Orts, das sie ihr Eigen nennen können.





Ein unbeschwerter Ort mit Herz & Hochwertigkeit

Auf 103,76m² Wohnfläche treffen Sie auf helle, offene Räume, eine hochwertige Ausstattung und einige gemütliche Ecken und das ein oder andere bauliche Highlight. 4 Zimmer auf 2 Wohnebenen und ein eigener Sonnengarten mit Panorama- und Zentrumsblick sorgen für ein besonderes Wohlfühlambiente. Die südliche Ausrichtung bringt viel Sonne ins Haus und auf Ihre großzügige Terrasse – hier können Sie entspannte Stunden mit Ihren Liebsten verbringen. Der atemberaubende Bergblick schenkt Ihnen jeden Tag ein kleines Stück Urlaub zu Hause.





Hochwertig, durchdacht und mit einer Portion Unabhängigkeit

Diese moderne Doppelhaushälfte wurde 2021 mit viel Liebe zum Detail gestaltet und bietet Ihnen höchsten Wohnkomfort. Dank der bereits inkludierten hochwertigen Bad- und Küchenmöbel können Sie direkt einziehen und sich von Anfang an wohlfühlen. Für eine besonders gemütliche Atmosphäre und für ein Stück Unabhängigkeit sorgt der Tischofen, der nicht nur wohlthuende Wärme spendet, sondern auch die Möglichkeit bietet, traditionell zu kochen.

Ein echtes Highlight ist der traumhafte Bergblick, den Sie direkt von Ihrem Wohnbereich oder der sonnigen Terrasse aus genießen können. Die südliche Ausrichtung des Hauses sorgt den ganzen Tag über für ein helles und freundliches Ambiente. Der großzügige Garten lädt zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern ein – ein perfekter Rückzugsort für die ganze Familie.





Auch in puncto Nachhaltigkeit überzeugt dieses Zuhause:

Eine Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung und die Vorbereitung für eine PV-Anlage machen das Haus energieeffizient und helfen Ihnen, langfristig Betriebskosten zu sparen. Damit es Ihnen an Komfort nicht fehlt, bietet das Haus zudem ein Carport sowie zusätzliche Stellplätze für Ihre Fahrzeuge. Ein praktischer Kellerersatzraum schafft zusätzlichen Stauraum, während der Rasenmäroboter die Gartenpflege für Sie übernimmt – so bleibt mehr Zeit für die schönen Dinge im Leben.

Erleben Sie ein modernes Zuhause mit Charme, Komfort und atemberaubender Naturkulisse – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!





Komfortables Wohnen auf einen Blick

Das Haus wurde 2021 erbaut und bietet auf einer Grundfläche von ca. 360 m² alles, was das Herz begehrt:

- Wohnfläche: 103,76 m²
- Terrasse: 19,02 m² – Perfekt für gesellige Sommerabende
- Eingangsbereich & befestigter Zugang: 11,94 m²
- Vorgarten & Eigengarten: 28,23 m² + 171,45 m²
- Stellplatz: 29,77 m²
- Zufahrt & Vorplatz: 27,76 m²

Hier erwartet Sie ein familiäres und freundliches Umfeld – perfekt für ein harmonisches Miteinander. Lassen Sie sich von dieser traumhaften Doppelhaushälfte begeistern und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in einer der schönsten Regionen Oberösterreichs!



Highlights

- Ruhige Gegend
- Geeignet für Familien
- 4 Zimmer
- Inkl. Bad und Küchenmöbel
- Traumhafter Bergblick
- Südliche Ausrichtung
- Tischofen für gemütliche Wärme und traditionelles Kochgefühl
- Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Rasenmäroboter
- Kellerersatzraum
- Carport + zusätzliche Stellplätze
- Vorbereitung für PV Anlage
- Großzügiger Garten





Details

- 25er Ziegel + 20VWS
- Terrasse 6x4m + Überdachung aus Plexiglas
- Tischherd
- Inkl. Küche + Badezimmermöbel
- EG: Raffstore
- OG: Rollos + Fliegengitter in Bad und SZ
- Leerverrohrung für Pool
- Für PV alles vorbereitet
- Echtholzboden, Landhausdielen
- Internorm Fenster
- EG Hebeschiebetür
- Luftwärmepumpe von Buderus

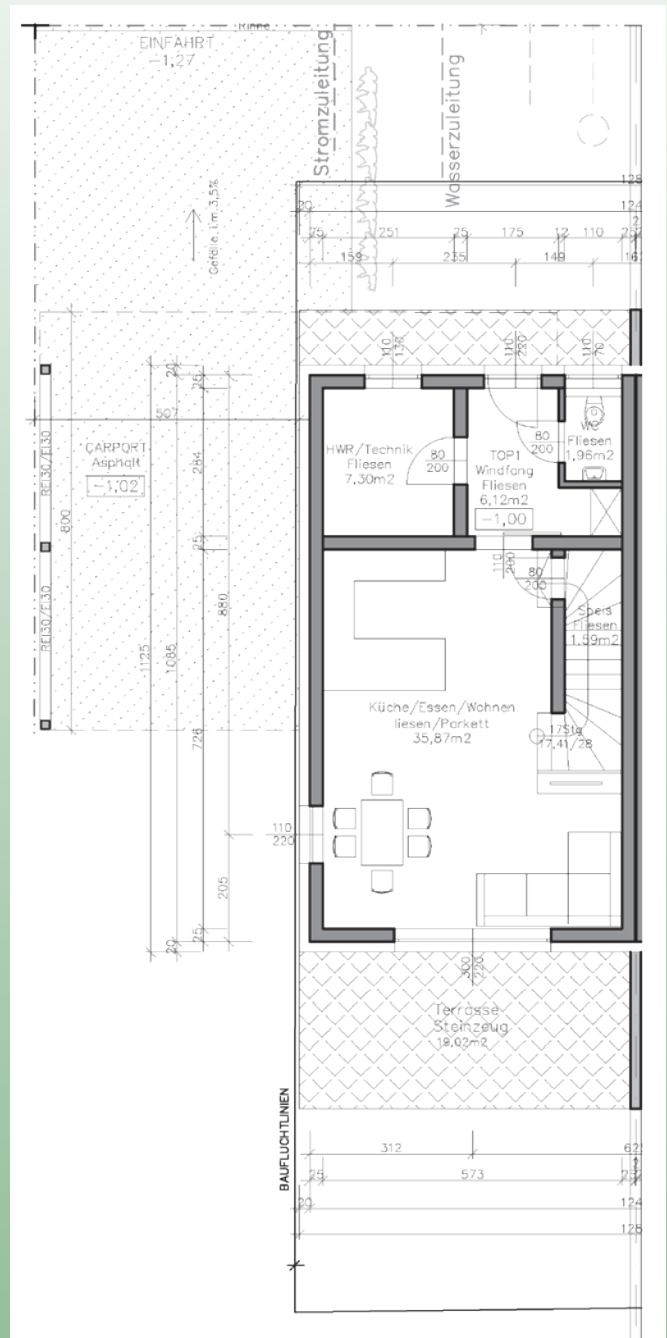
Verfügbar nach Vereinbarung

Plan Erdgeschoss

Windfang:	6,12 m ²
WC:	1,96 m ²
Küche | Essen | Wohnen:	35,87 m ²
HWR | Technik:	7,30 m ²
Speis unter der Stiege:	1,59 m ²

GESAMT: 52,84 m²

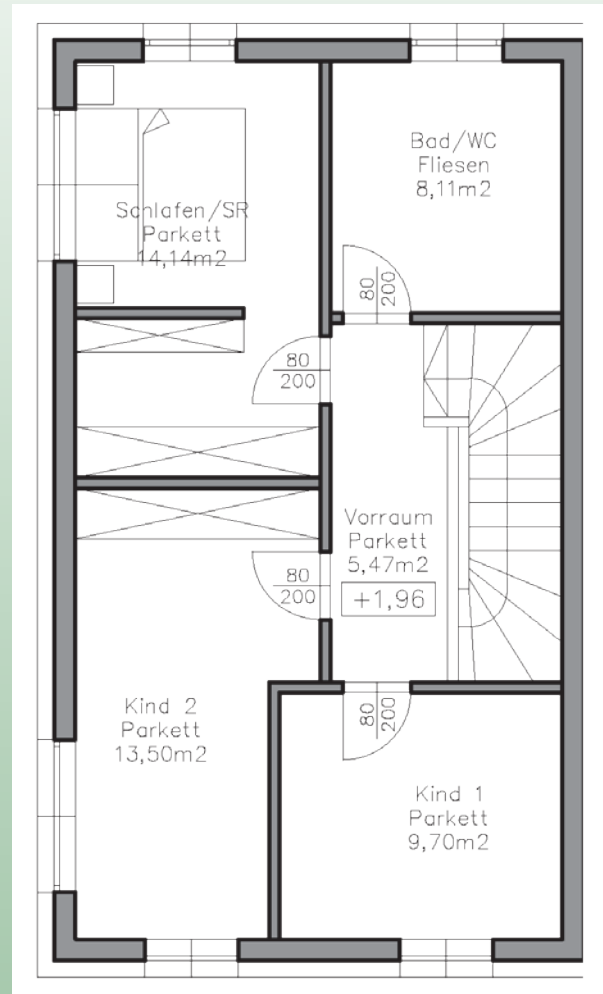
Carport:	40,56 m ²
Terrasse:	19,02 m ²



Plan Obergeschoss

Vorraum:	5,47 m ²
Bad | WC:	8,11 m ²
Schlafen + Schrankraum:	14,14 m ²
Kind 1:	9,70 m ²
Kind 2:	13,50 m ²

GESAMT: 50,92 m²



Preis

DATEN

Grundfläche Grund: ca. 360 m²
Wohnfläche: 103,76 m²
Terrasse: 19,02m²
Zugang befestigt: 11,94m²
Vorgarten und Eigengarten: 28,23m² +171,45m²
Stellplatz: 29,77m²
Vorplatz/Zufahrt: 27,76 m²

BETRIEBSKOSTEN

Müll:	€ 14,80
Grundsteuer:	€ 20,00
Wasser, Kanal, Strom:	Nach Verbrauch
Sonstiges:	€ 50,00

ENERGIEAUSWEIS

HWB_{Ref,SK} 41 Energieklasse B
f_{GEE,SK} 0,72 Energieklasse A

GRUNDBUCH

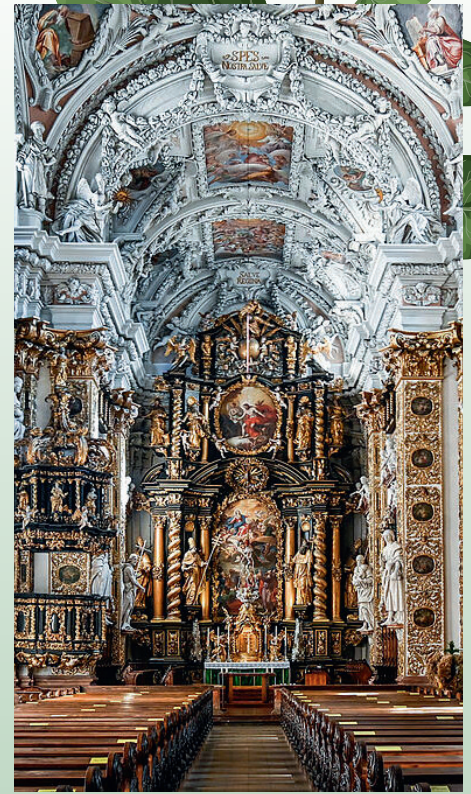
GST.Nr.: 525/79
EZ 850
KG 49126 Unterschlierbach
BG Kirchdorf an der Krems



GESAMT EUR 439.000,-

PROVISIONSHINWEIS: Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom Kaufpreis zzgl. 20% USt. zu leisten.

Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.



Ruhige Wohngegend in Schlierbach – geeignet für Familien

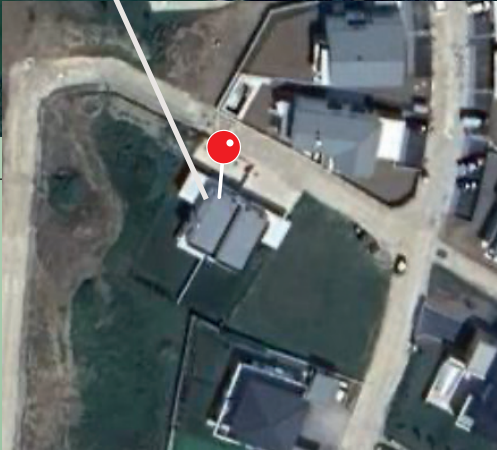
Bevölkerung: 2.921 (1. 1. 2024) - Fläche: 18,44 km²

Schlierbach ist eine Gemeinde im Bezirk Kirchdorf an der Krems im Traunviertel, Oberösterreich, mit 2.921 Einwohnern (Stand: 1. Jänner 2024). Die Gemeinde liegt auf 478 Metern Seehöhe im Kremstal und erstreckt sich über eine Fläche von 18,44 km².

Die bekannteste Sehenswürdigkeit von Schlierbach ist das Zisterzienserstift Schlierbach. Das Stift beherbergt heute unter anderem eine Schaukäserei, in der der berühmte Schlierbacher Käse hergestellt wird, sowie eine Glasmalereigalerie.

Schlierbach bietet ein umfangreiches Freizeitangebot, darunter Asphaltstockbahnen, ein Freibad, Reitställe, einen Badesee, ein Hallenbad, Kegelbahnen, ein Squashcenter und Tennisplätze. Zudem gibt es Möglichkeiten zum Paragliten, Drachenfliegen und Segelfliegen. Die Umgebung lädt mit zahlreichen Rad-, Wander- und Themenwegen zur Erkundung der Natur ein.

Schlierbach liegt etwa 50 km südlich von Linz und ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Die Gemeinde ist eingebettet in eine Kulturlandschaft, die von einer außergewöhnlich hohen Anzahl von biologisch-ökologisch wirtschaftenden Bauern gepflegt wird. Die Ansicht des Ortes ist geprägt vom barocken Zisterzienser Kloster.



Lage & Entfernungen

PRÄLATENWEG 24 - 4553 SCHLIERBACH

Kindergarten: 1,2km / 3 min	.....
Apotheke: 5,2km / 8 min	.....
Arzt: 1,7km / 3 min	.....
Bahnhof: 1,0m / 3 min	.....
Volksschule: 1,2 m / 3 min / 13min	.....
Friseur: 1,2 km / 2 min	.....
Nahversorger: 1,3 km / 3 min	.....
Gastronomie: 1 km / 2 min	.....
Fitnessstudio: 1,4 km / 4min	.....
Freibad: 14,4km / 15min	.....



Galerie



Galerie



Galerie



Galerie



Galerie



Galerie



KONTAKT



**Jetzt gleich
Beratungsgespräch
vereinbaren!**



**immobilien
bär**

Michaela Hochreiter MBA

M +43 664 52 35 769

E michaela.hochreiter@immobaer.at

Bürozeiten:

Mo. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr

Linzer Straße 26

A-4701 Bad Schallerbach

www.immobaer.at

Fb.: 529175z | UID Nr.: ATU75346001 | St. Nr. 54 362/5479

WICHTIGE INFORMATIONEN:

Dieses Exposé wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben des Eigentümers erstellt, wonach wir für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung übernehmen. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.