

# Alles was das Herz begehrt

Ihr Wohntraum in Aschach an der Donau





# Die Lage.

In einer top Wohngegend von Aschach an der Donau präsentiert sich dieses moderne Einfamilienhaus in besonders ruhiger Lage. Trotz der idyllischen Umgebung ist die Infrastruktur hervorragend: Schule, Nahversorger, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel und vieles mehr sind bequem zu Fuß erreichbar. Hier genießt man die Vorzüge einer ruhigen Wohnlage, ohne auf urbanen Komfort verzichten zu müssen.

Rosenweg 7 - 4082 Aschach an der Donau

# Alles was das Herz begehrt

Ihr Wohntraum in Aschach an der Donau



## Das Haus.

Dieses exklusive Einfamilienhaus wurde 2020 von einer renommierten lokalen Baufirma mit höchstem Qualitätsanspruch errichtet. Der Eigentümer hat von Anfang an größten Wert auf Qualität, Komfort und durchdachte Details gelegt – hier fehlt es an absolut nichts. Ob Technik, Ausstattung oder Materialwahl: Dieses Haus ist bis ins kleinste Detail perfekt geplant und hochwertig umgesetzt.



# Die Highlights.

- **Massive Bauweise mit 50er Ziegel** – für ein hervorragendes Wohnklima
- **Tiefenbohrung für die Heizung** – nachhaltig, effizient und umweltschonend (sehr geringe Betriebskosten)
- **Photovoltaikanlage** – für eine autarke und kostenschonende Stromversorgung
- **Vollunterkellerung** mit Fußbodenheizung auch im Keller
- **Gemütlicher Kachelofen** im Wohnbereich
- **Exklusive Tischlerküche** mit hochwertiger Steinarbeitsplatte
- **Echtholzdielenboden** in den Wohnräumen – warm, stilvoll und zeitlos
- **Großformatige XL-Fliesen** in den Nassbereichen – modern und pflegeleicht
- **Steinfliesen im Außenbereich** – robust und optisch perfekt auf das Haus abgestimmt
- **Elektrische Raffstores** an allen Fenstern – für Komfort und idealen Sonnenschutz
- **Großzügige Doppelgarage** – mit direktem Zugang zum Haus
- **Großzügige Raumaufteilung** – ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf
- **Top Zustand** – sofort bezugsfertig



# Dein Zuhause.

Ein Ort zum Wohlfühlen, Leben und Genießen. Dieses Objekt bietet Wohnqualität auf höchstem Niveau, vereint mit modernster Technik und einer absolut ruhigen, aber dennoch zentralen Lage.

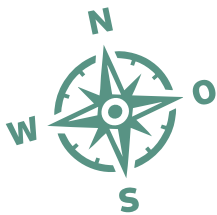
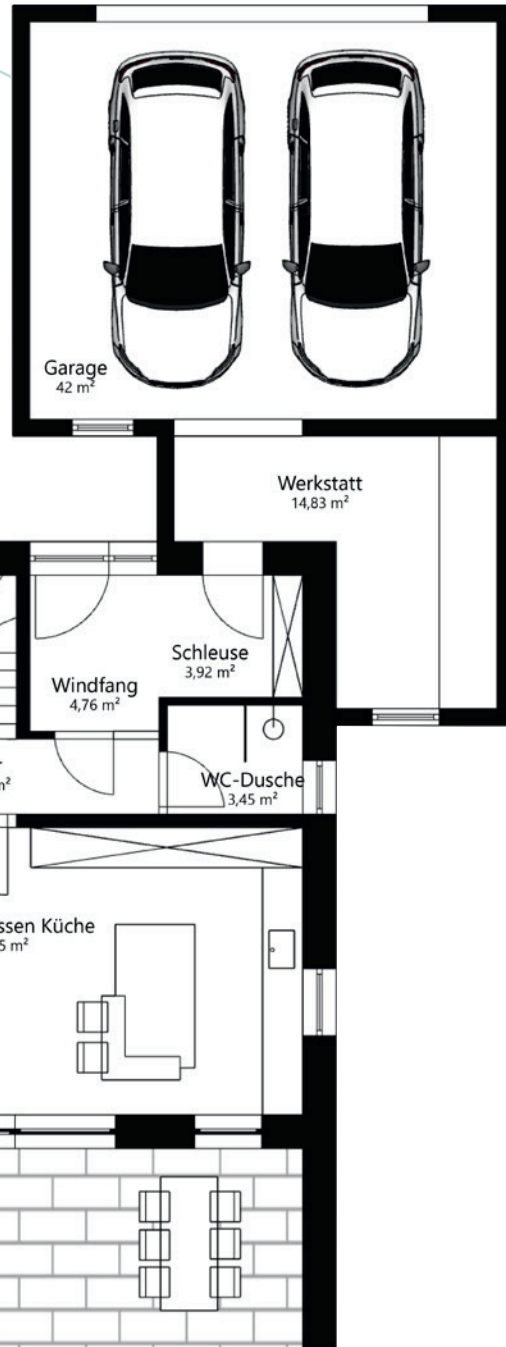
**Hier wurde an alles gedacht –  
einziehen, ankommen und sich einfach wohlfühlen.**

Rosenweg 7 - 4082 Aschach an der Donau

# Alles was das Herz begehrt

Ihr Wohntraum in Aschach an der Donau

## Plan EG



Windfang	4,76 m <sup>2</sup>
Schleuse	3,92 m <sup>2</sup>
WC-Dusche	3,45 m <sup>2</sup>
Flur	5,41 m <sup>2</sup>
Wohnen   Essen   Küche	47,25 m <sup>2</sup>
Büro	13,58 m <sup>2</sup>

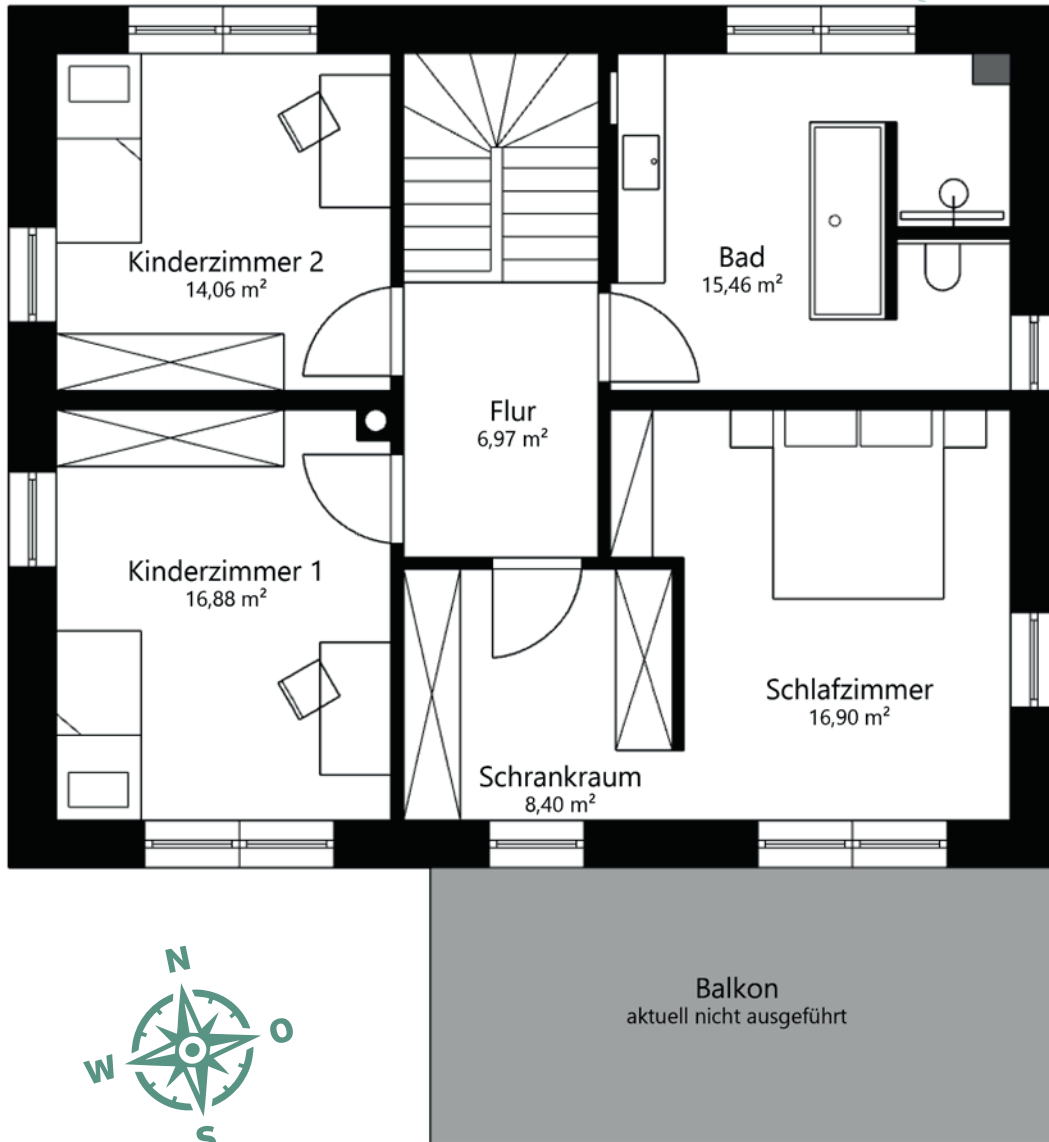
Werkstatt	14,83 m <sup>2</sup>
Garage	42,00 m <sup>2</sup>

**WOHNFLÄCHE EG** 78,37 m<sup>2</sup>  
**NUTZFLÄCHE EG** 135,20 m<sup>2</sup>

# Alles was das Herz begehrt

Ihr Wohntraum in Aschach an der Donau

# Plan OG



Flur	6,97 m <sup>2</sup>
Bad	15,46 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	16,90 m <sup>2</sup>
Schrankraum	8,40 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 1	16,88 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 2	14,06 m <sup>2</sup>

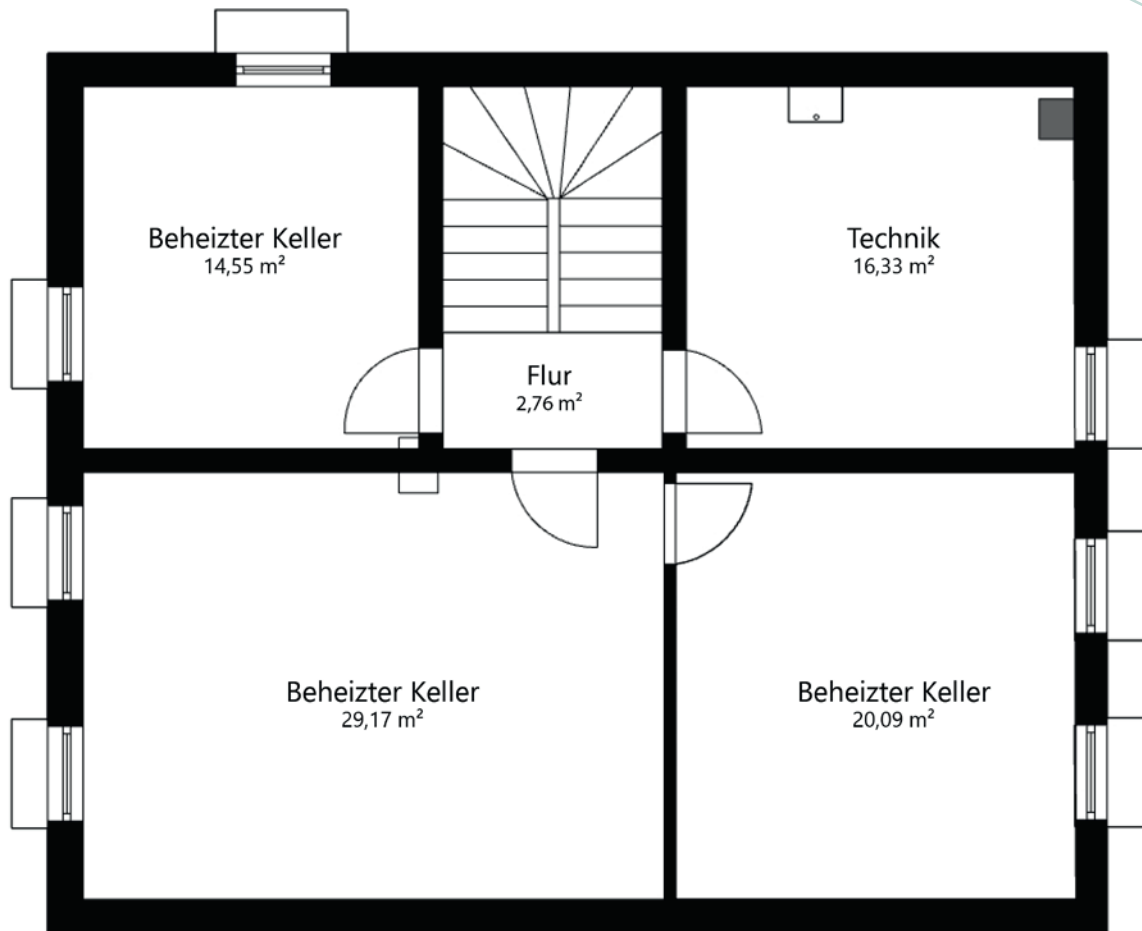
Balkon      aktuell nicht ausgeführt

**WOHNFLÄCHE OG      78,67 m<sup>2</sup>**

# Alles was das Herz begehrt

Ihr Wohnraum in Aschach an der Donau

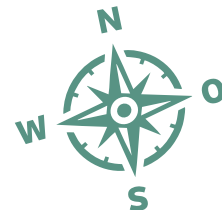
# Plan KG



Flur	2,76 m <sup>2</sup>
Technik	16,33 m <sup>2</sup>
Beheizter Keller	20,09 m <sup>2</sup>
Beheizter Keller	29,17 m <sup>2</sup>
Beheizter Keller	14,55 m <sup>2</sup>

---

**NUTZFLÄCHE KG**      **82,90 m<sup>2</sup>**





# Alles was das Herz begehrt

Ihr Wohnraum in Aschach an der Donau



## Daten

Grundfläche:	ca. 597 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	ca. 157,04 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 296,77 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Heizung:	Erdwärme
Baujahr:	2020

# Alles was das Herz begehrt

Ihr Wohntraum in Aschach an der Donau

## Preis

GESAMT

**EUR 689.000,-**

Betriebskosten:

Heiz- und Stromkosten: ca. € 110,- pro Monat

Provision: Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3%  
Vermittlungsprovision vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust. an uns zu leisten.

GStk-Nr.: 460/11

EZ: 1296

KG: 45003

HWB<sub>SK</sub> 39 kWh / m<sup>2</sup>a

Energieklasse: B

f<sub>GEE</sub> 0,74 kWh / m<sup>2</sup>a

Energieklasse: A



# Eindrücke









# Alles was das Herz begehrt

Ihr Wohnraum in Aschach an der Donau





# Alles was das Herz begehrt

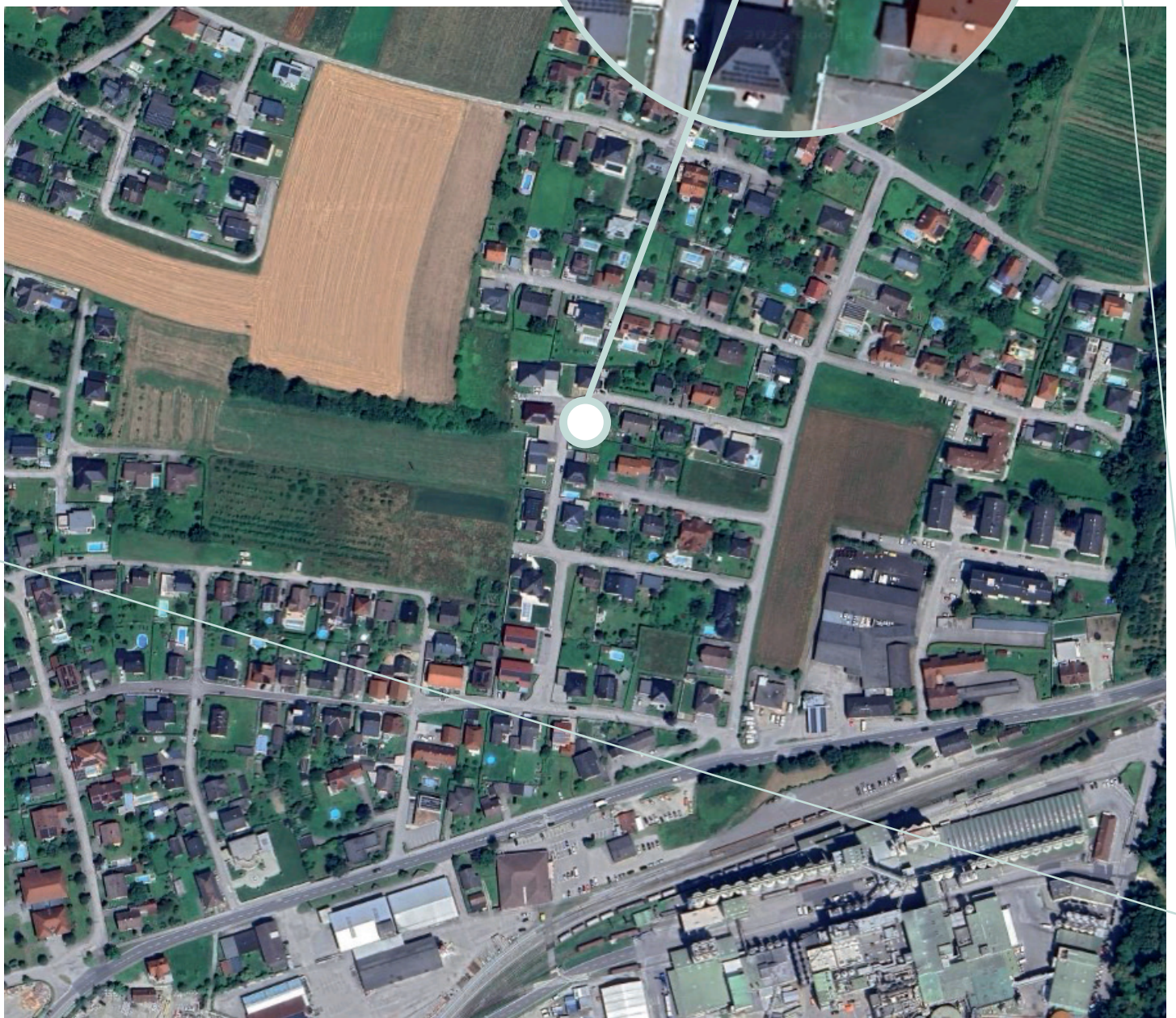
Ihr Wohnraum in Aschach an der Donau

















# Lage



# Entfernungen

Krabbelstube 240m / 3 min	
Kindergarten 1,3 km / 3 min	
Apotheke 450 m / 6 min	
Arzt 750 m / 10 min	
Bus 450 m / 6 min	
Friseur 750 m / 10 min	
Nahversorger 450 m / 5 min	
Gastronomie 400 m / 5 min	
Fitnessstudio 1,2 km / 16 min	
Freibad 8,1 km / 11 min	



2.243 EinwohnerInnen / Fläche: 8,57 km<sup>2</sup>

# Aschach an der Donau

Aschach an der Donau ist eine charmante Marktgemeinde im oberösterreichischen Bezirk Eferding und zählt zu den begehrtesten Wohnlagen entlang der Donau. Geprägt von einer malerischen Uferpromenade, historischem Ortskern und moderner Infrastruktur vereint Aschach lebenswerte Ruhe mit praktischer Alltagstauglichkeit.

Die Gemeinde punktet mit einer ausgezeichneten Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung, Kindergarten, Volks- und Mittelschule sowie Gastronomiebetriebe sind fußläufig erreichbar. Darüber hinaus bieten öffentliche Verkehrsmittel eine gute Anbindung nach Eferding, Linz und Wels.

Ein besonderes Highlight ist die direkte Lage an der Donau – ideal für Naturfreunde, Sportbegeisterte und alle, die gerne draußen unterwegs sind. Spaziergänge entlang des Ufers, Radausflüge am Donauradweg oder gemütliche Stunden in einem der Cafés mit Blick aufs Wasser – Aschach bietet Lebensqualität pur.

Die Kombination aus ländlicher Ruhe, naher Stadtnähe und einer hohen Freizeit- und Erholungsqualität macht Aschach an der Donau zu einem idealen Wohnort für Familien, Paare und alle, die das Besondere suchen.

# KONTAKT

“  
Jetzt gleich  
**Beratungsgespräch**  
vereinbaren!



**immobilien**  
bär



**Katharina Bräuer**  
Verkauf | Vermittlung

**M** +43 660 10 77 697

**E** katharina.braeuer@immobaer.at

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

Linzer Straße 26  
A-4701 Bad Schallerbach

[www.immobaer.at](http://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. Bilder enthalten Sonderausstattungen und dienen nur als Illustration. Die tatsächliche Ausführung kann von den vorliegenden Bildillustrationen abweichen. Pläne: Unverbindliche Plankopien, Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechn.& konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Größenangaben sind ca. Angaben und können sich aufgrund von Detailplanungen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet- nicht maßstabsgetreu. Statische & bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Einrichtungsgegenstände sind symbolisch dargestellt und im Kaufpreis nicht inkludiert.