

# Z'HAUS AM HÜGEL

## DOPPELHAUSHÄLFTE



Polheimerweg 2a - 4710 Grieskirchen

„Energie tanken  
und dem Alltag  
entfliehen.“



### **Z'Haus am Hügel – moderne Doppelhaushälfte in Grieskirchen**

Erhaben gelegen über den Dächern der Bezirkshauptstadt Grieskirchen und doch ganz nah zum Stadtzentrum, da liegt ihr neues „Z'Haus am Hügel“. Eine hochwertige, im Jahr 2020 errichtete Doppelhaushälfte. Sie vereint auf 113,61 m<sup>2</sup> modernes Wohnen mit einer idyllischen Lage und der Konnektivität einer Stadt. Am grünen Hügel profitieren Sie von einer familienfreundlichen Umgebung mit Kindergarten und Schulzentrum in unmittelbarer Nähe – perfekt für junge Familien!

Polheimerweg 2a - 4710 Grieskirchen

# Z'HAUS AM HÜGEL

## DOPPELHAUSHÄLFTE

## Willkommen z`Haus

Das Haus überzeugt mit hellen Wohnräumen, einer großzügigen Terrasse und einem südseitigen Garten, die zum Entspannen und Genießen einladen. Die große Hebeschiebetür im Wohnbereich ist nicht nur die Verbindung zur Natur und Garten, sondern sorgt für lichtdurchflutete Räume und ein wohliges Wohngefühl.

### Z'Haus – nur das Beste

Eine exklusive Markenküche mit Dekton-Arbeitsplatte und hochwertigen Geräten von Bosch und AEG wird Hobbyköche begeistern. Valetta Raffstores und Fliegengitter bieten Ihnen zudem optimalen Schutz und Komfort.

Technisch ist die Immobilie auf dem neuesten Stand: Eine PV-Anlage (9,1 kWp) mit 10 kW Stromspeicher, eine Alarmanlage, eine Wallbox für E-Autos sowie eine Enthärtungsanlage sind nicht nur Besonderheiten, sondern sorgen für Ihre höchste Wohnqualität und Nachhaltigkeit.

Mit 4 Zimmern, einem schönen Badezimmer und 2 WC, genügen Abstellräumlichkeiten, einer Garage samt Vorplatz und eigenem Garten können Sie nur noch zuschlagen. Und das ab sofort. Denn die Haushälfte ist jederzeit bezugsfertig. Küche und Bad sind im Kaufpreis inkludiert. So steht Ihrem Wohnglück am grünen Hügel nichts mehr im Wege.

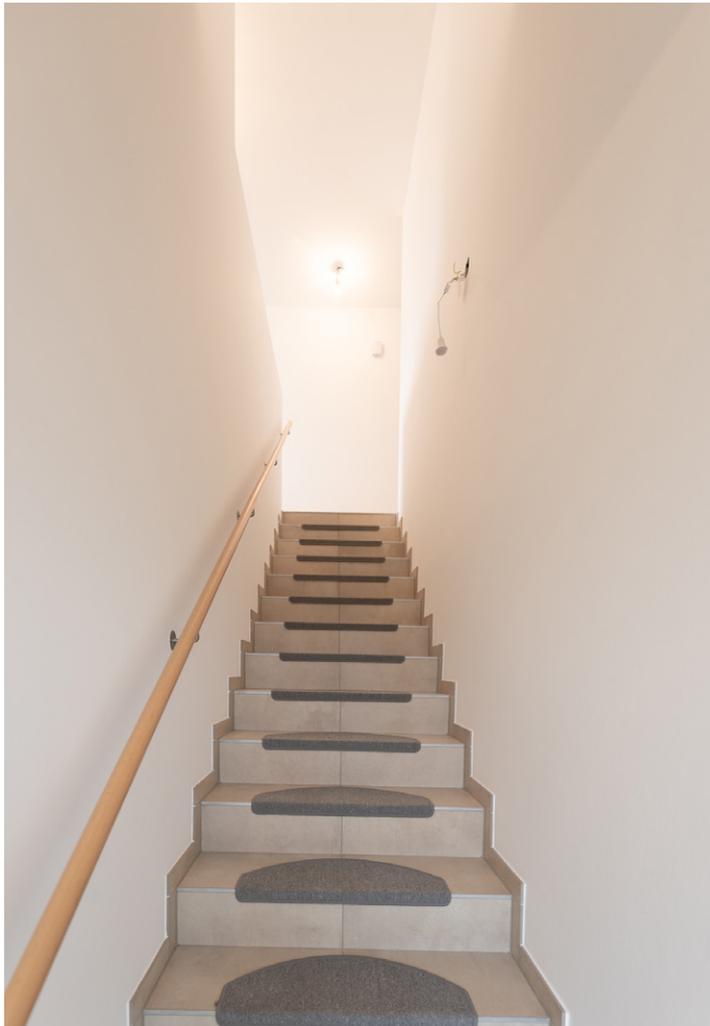


So könnte Ihr  
Wohnraum aussehen.

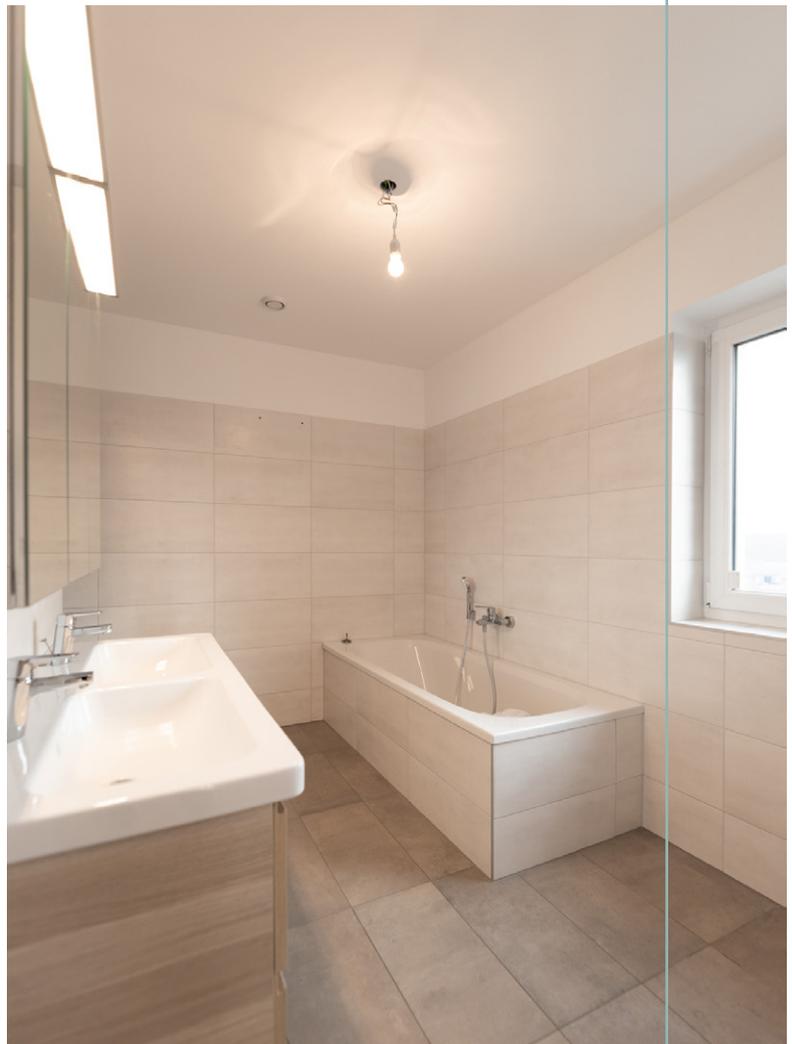
Polheimerweg 2a - 4710 Grieskirchen

# Z'HAUS AM HÜGEL

DOPPELHAUSHÄLFTE



So könnte Ihr  
Wohnraum aussehen.





# Highlights:

- Familienfreundliche Umgebung
- Kindergarten und Schulzentrum fußläufig erreichbar
- Helle Wohnräume
- Terrasse und Garten mit südseitiger Ausrichtung
- Hebeschiebetür im Wohnzimmer
- Markenküche mit Dektonplatte und E-Geräte von Bosch und AEG
- Valetta Raffstores + Fliegengitter
- PV Anlage (9,1 kWp) mit Stromspeicher (10 kW)
- Alarmanlage
- Wallbox
- Enthärtungsanlage

# Eckdaten

Wohnfläche: **ca. 113,61 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche: **ca. 359 m<sup>2</sup>**

Zimmeranzahl: **4**

Schlafzimmer: **3**

Anzahl Bäder: **1**

Anzahl WC: **2**

## Betriebskosten:

BK inkl. Rücklagen € 249,82 inkl. Ust.

GRUNDBUCH	ENERGIEAUSWEIS
KG 44020   EZ 580	HWB <sub>Ref,SK</sub> 42 Energieklasse: B
GST-NR 104/18	f <sub>GEE,SK</sub> 0,58 Energieklasse: A+



# Kaufpreis: € 469.000,-

## Provisionshinweis:

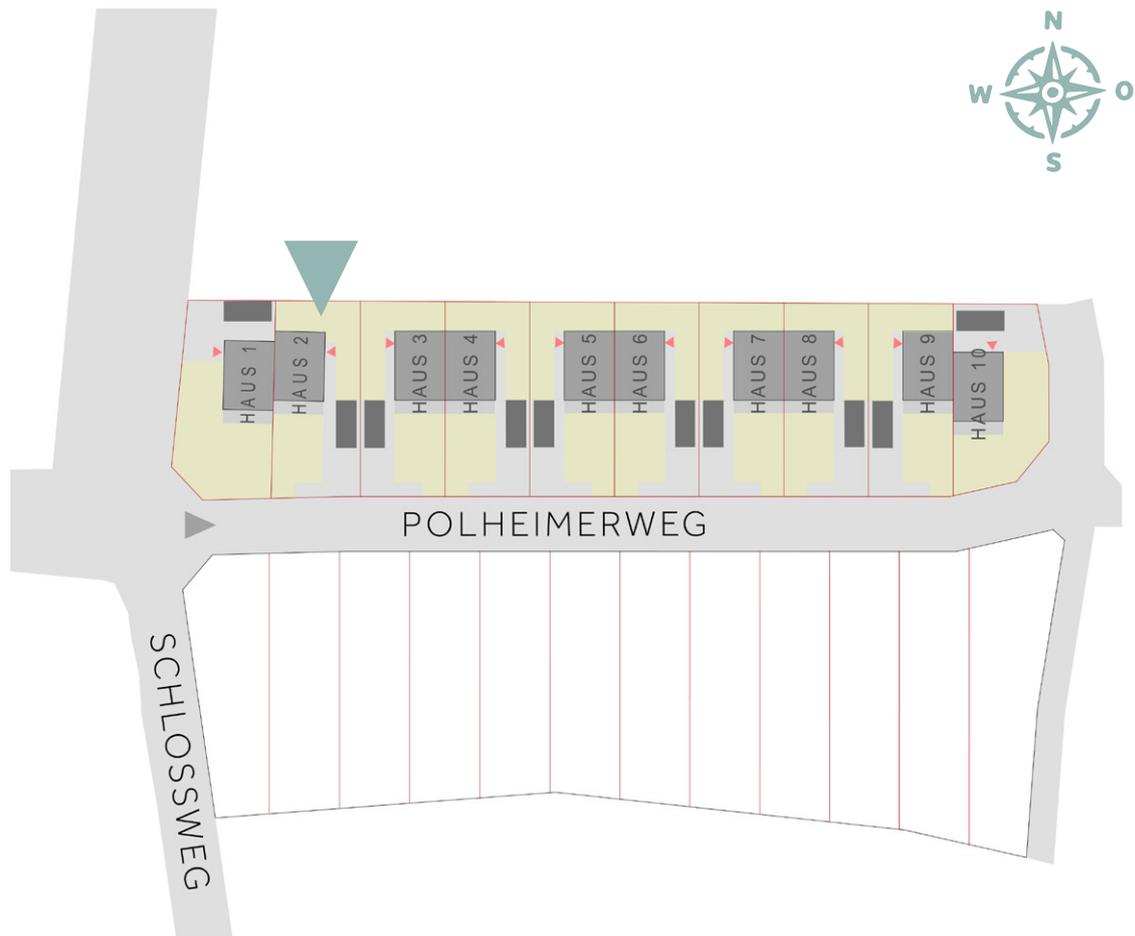
Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind **3% Vermittlungsprovision vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust.** an uns zu leisten.

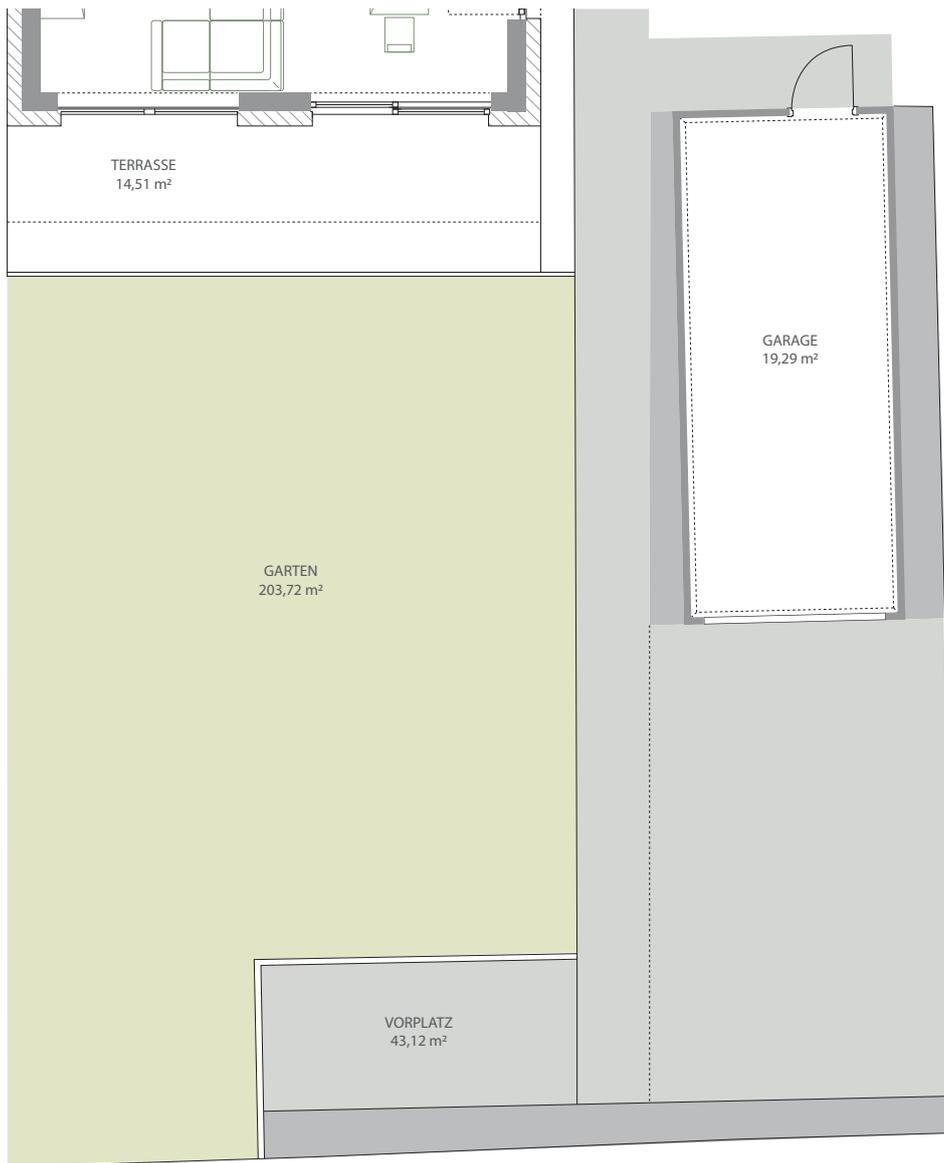


„Neuer  
Lieblings-  
platz.“

Polheimerweg 2a - 4710 Grieskirchen

# Lageplan

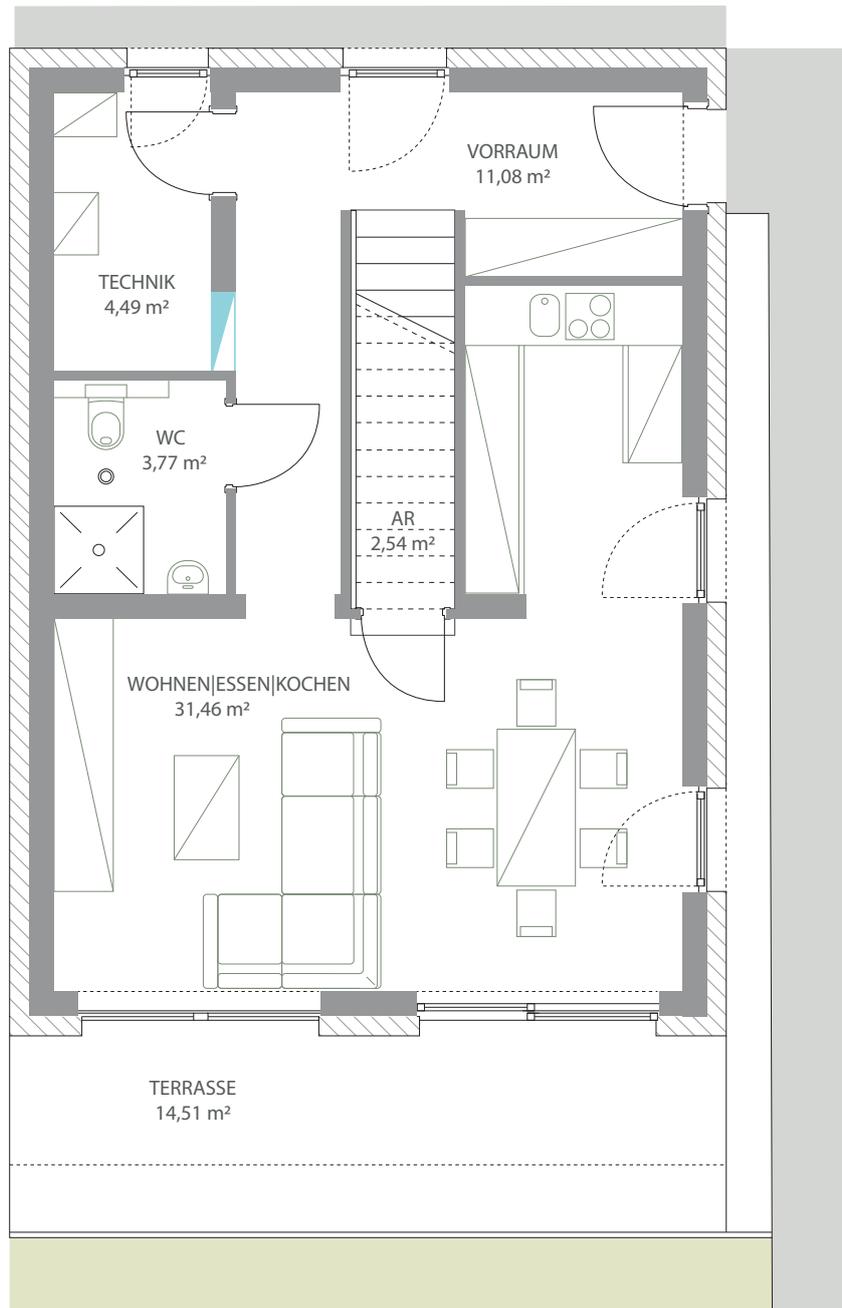




### Grundriss Garten und Außenbereich

Garten:	203,72 m <sup>2</sup>
Vorplatz:	43,12 m <sup>2</sup>
Garage:	19,29 m <sup>2</sup>





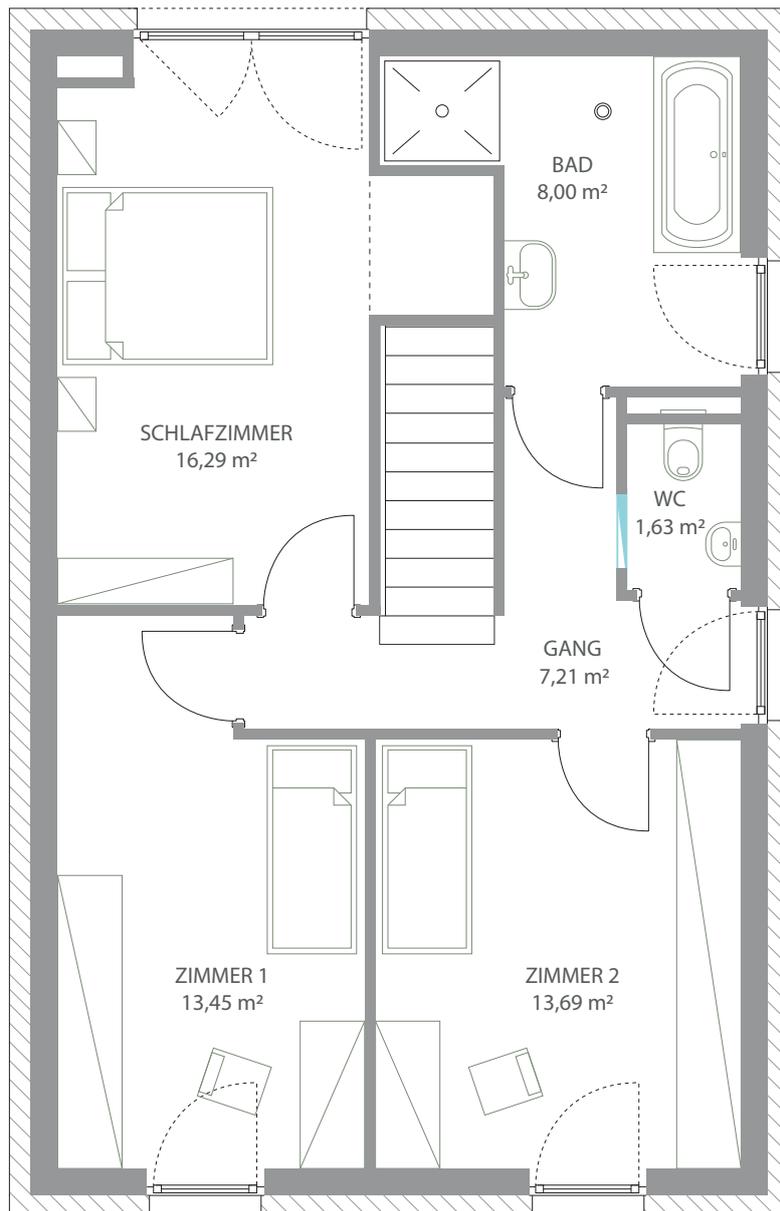
### Grundriss Erdgeschoss

Vorraum:	11,08 m <sup>2</sup>
Technik:	4,49 m <sup>2</sup>
WC:	3,77 m <sup>2</sup>
Wohnen Essen Kochen:	31,46 m <sup>2</sup>
AR:	2,54 m <sup>2</sup>

Terrasse: 14,51 m<sup>2</sup>



**Gesamt: 53,34 m<sup>2</sup>**



### Grundriss Obergeschoss

Schlafzimmer:	16,29 m <sup>2</sup>
Zimmer 1:	13,45 m <sup>2</sup>
Zimmer 2:	13,69 m <sup>2</sup>
Bad:	8,00 m <sup>2</sup>
Gang:	7,21 m <sup>2</sup>
WC:	1,63 m <sup>2</sup>



**Gesamt: 60,27 m<sup>2</sup>**



# Grieskirchen

11,72km<sup>2</sup> / 5.182 Einwohner\*innen

**Grieskirchen liegt im oberösterreichischen Hausruckviertel und hat eine Bevölkerungsgröße von rund 5.000 Einwohner\*innen.**

Gleichzeitig spielt Grieskirchen als Zentrum von 34 Gemeinden, die das sogenannte „Land“ bilden, eine bedeutende Rolle. Grieskirchen ist Bezirkshauptstadt und verfügt dementsprechend über eine gute Infrastruktur. Die Stadt liegt an der Innviertler Bundesstraße (B137). Auch die unterschiedlichen Autobahnen gibt es in der Nähe. Richtung Osten (Linz, Wien) oder Süden (Graz) fährt man bei Wels-Nord oder Pichl bei Wels auf die Welser Autobahn A25 respektive Innkreis Autobahn A8 auf. Richtung Westen (Ried, Passau) bieten sich die

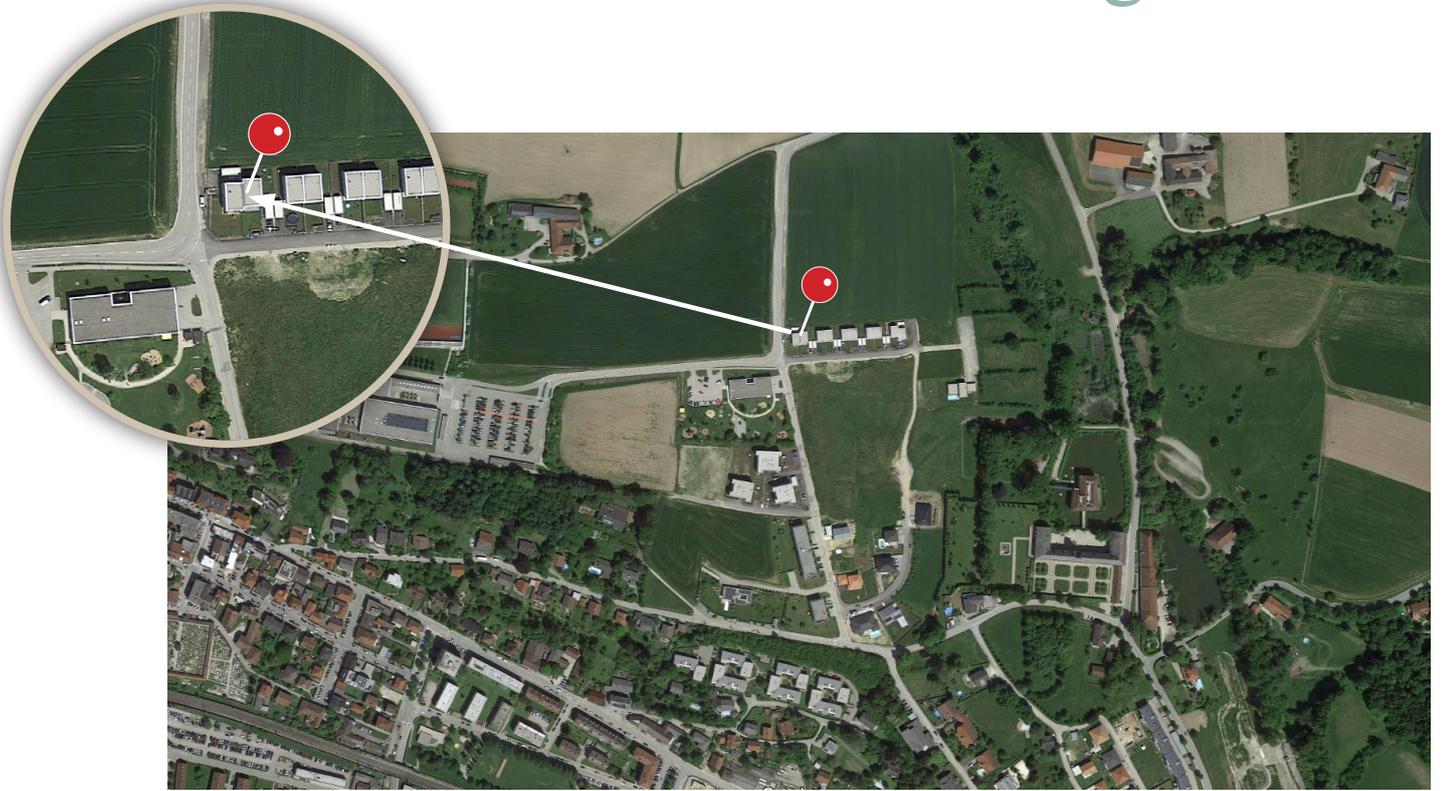
Anschlussstellen Meggenhofen-Gallspach oder Haag am Hausruck an. Die weltweit bekannte Landmaschinen-, Fahrzeug und Heizungsindustrie sichert die wirtschaftliche Stärke und somit auch viele Arbeitsplätze der Region.

Aus Agrarprodukten werden Mehl, Malz und das berühmte Grieskirchner Bier hergestellt. Innovative Fachgeschäfte in der neu gestalteten Innenstadt machen Einkaufen zum Erlebnis und Vergnügen.

Auch die Gastronomie zählt zu den großen Aushängeschildern Grieskirchens. Es gibt zahlreichen Restaurants, Gasthäuser und Cafés, darunter auch zwei hervorragende Haubenlokale.



# Entfernungen



Kindergarten: 64m / 1min



Apotheke: 1,2 km / 4 min



Arzt: 1,8 km / 6 min



Bahnhof: 1,8 km / 4 min



Volksschule: 2,5 km / 5 min



Friseur: 1 km / 2 min



Nahversorger: 1,7 km / 4 min



Gastronomie: 1,9 km / 5 min



Fitnessstudio: 2,4 km / 5 min



Freibad: 3,1 km / 6 min



# Eindrücke



So könnte Ihr  
Wohnraum aussehen.

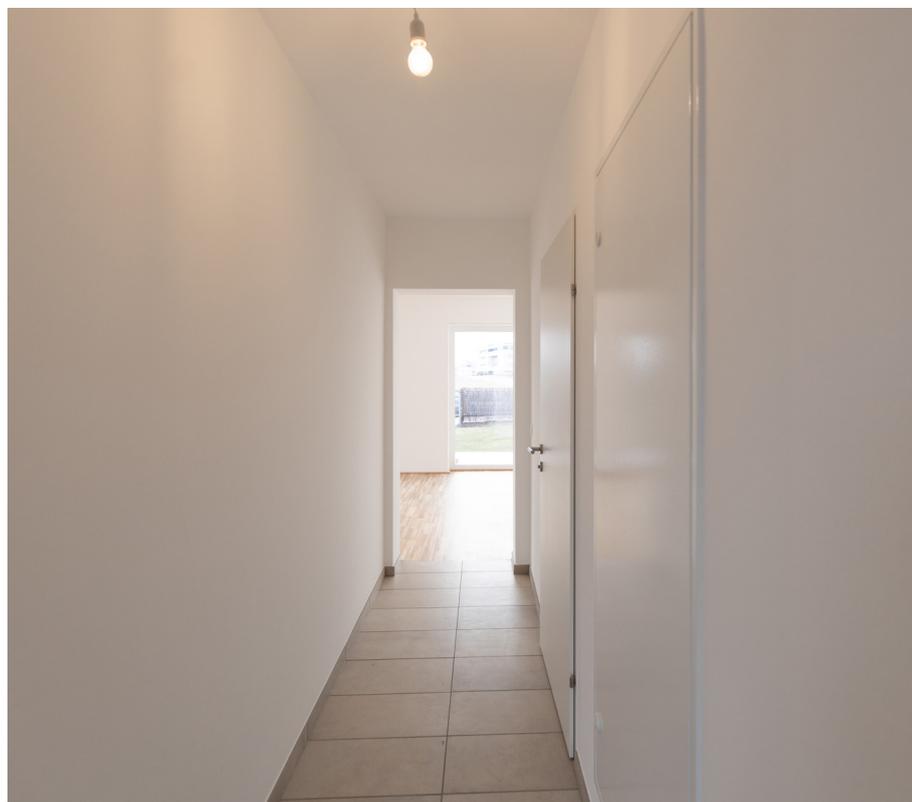




Polheimerweg 2a - 4710 Grieskirchen



# Eindrücke



„Bereit für  
den *Einzug.*“



**„Ihr Maklerteam vor Ort“**  
**immobilienbär**  
VERMITTLUNG | MEDIATION | ANKAUF | BERATUNG  
Info@immobiliar.at | +43 (0)660 11 98 219 | www.immobiliar.at

# KONTAKT



” Jetzt gleich  
Besichtigungstermin  
vereinbaren!



immobilien  
bär

Michaela Hochreiter MBA

E+43 664 52 35 769

M michaela.hochreiter@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 Verkäufers 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.