



Familienfreundliches Haus mit idyllischem Garten

Antiesenweg 38, 4971 Auroldmünster

Idylle pur.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: Dieses im Jahr 2002 errichtete Haus in Holzriegelbauweise präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und wurde erst kürzlich komplett frisch ausgemalt – Sie können hier sofort einziehen und sich wohlfühlen.

Auf **ca. 943 m² Grund** und **ca. 171 m² Wohnfläche** bietet die Immobilie ein behagliches Wohngefühl und genügend Platz für die ganze Familie. Der charmante Wintergarten, der liebevoll angelegte Garten sowie ein großer Carport runden das Angebot ab.



Raumaufteilung Erdgeschoss

Badezimmer
Schlafzimmer
Abstellraum
separates WC
Küche mit Wohnbereich
sowie der angrenzende Wintergarten





Raumaufteilung Obergeschoss

Zwei weitere Schlafzimmer
eine Küche
ein Abstellraum
ein Badezimmer mit WC
sowie ein Balkon (frisch gestrichen)





Daten & Fakten

- Grundstücksgröße: ca. 943 m²
- Wohnfläche Gesamt: ca. 171 m²
- Wohnfläche EG: ca. 96 m²
- Wohnfläche OG: ca. 75,10 m²
- Baujahr: 2002 / Gesta Fertigteilhaus
- Bauweise: Holzriegelbauweise
- Balkon
- Gasheizung
- Dachgeschoß ausgebaut mit eigener Küche und Badezimmer
- Carport für 2 Autos
- Gartenütte
- Wintergarten (beschattet)



Preis

GESAMT **EUR 398.700,-**

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

BETRIEBSKOSTEN

Heizkosten EUR 1.700,- pro Jahr

Gemeindeabgaben EUR 127,- / Quartal

GRUNDBUCH

GST.Nr.: 246/146

EZ 318

KG 46104 Aurolzmünster

ENERGIEAUSWEIS

HWB_{Ref, SK} 65 kWh / m²a

f_{GEE, SK} 0,85 kWh / m²a

Energieklasse: B

Energieklasse:

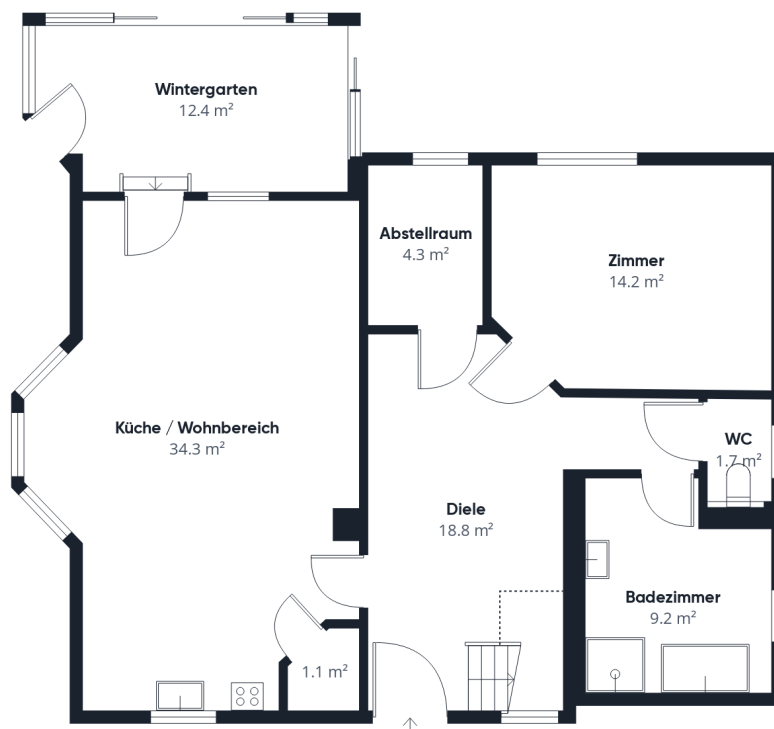


Highlights

- Idyllischer Garten
- Wintergarten
- Carport
- Josko Kunststofffenster 2fach verglast
- Gartenhütte
- Zwei Badezimmer
- Zwei Küchen
- 3 Schlafzimmer



Plan Erdgeschoss

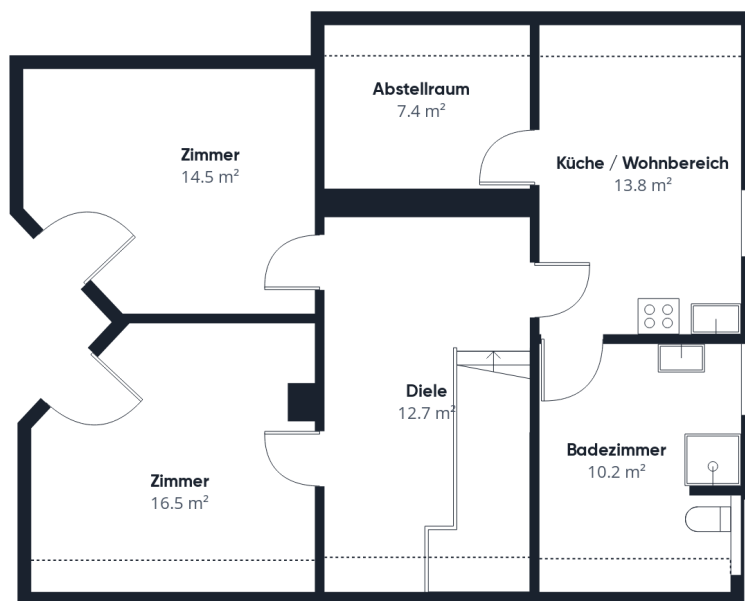


Diele	ca. 18,80 m ²
AR	ca. 4,30 m ²
Zimmer	ca. 14,20 m ²
Bad	ca. 9,20 m ²
Küche / Wohnbereich	ca. 34,30 m ²
Speis	ca. 1,10 m ²

Wintergarten ca. 12,40 m²

GESAMT: ca. 83,60 m²

Plan Obergeschoss



Diele	ca.	12,70 m ²
Küche / Wohnbereich	ca.	13,80 m ²
Zimmer 1	ca.	14,50 m ²
Zimmer 2	ca.	16,50 m ²
Bad	ca.	10,20 m ²
AR	ca.	7,40 m ²

GESAMT: ca. 75,10 m²





Aurolzmünster – Lebensqualität im Herzen des Innviertels

Die charmante Gemeinde Aurolzmünster liegt im oberösterreichischen Innviertel und verbindet ländliche Ruhe mit bester Infrastruktur. Umgeben von sanften Hügeln und einer intakten Natur bietet der Ort vielfältige Freizeitmöglichkeiten – von Rad- und Wanderwegen bis hin zu kulturellen Veranstaltungen. Die Bezirkshauptstadt Ried im Innkreis ist nur wenige Fahrminuten entfernt und sorgt mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und bester medizinischer Versorgung für zusätzlichen Komfort. Aurolzmünster ist damit der ideale Wohnort für alle, die naturnah leben und dennoch schnell in der Stadt sein möchten.

Fläche: 15,96km²

EinwohnerInnen: 3248



Foto: Christian Seidl

Entfernungen

Kindergarten: ca. 6 Minuten



Völksschule: ca. 8 Minuten



Arzt: ca. 4 Minuten



Apotheke: ca. 6 Minuten



Bahnhof: ca. 3 Minuten



Nahversorger:

ca. 15 Minuten zu Fuß / 3 Minuten mit dem Auto



Gastronomie: ca. 4 Minuten

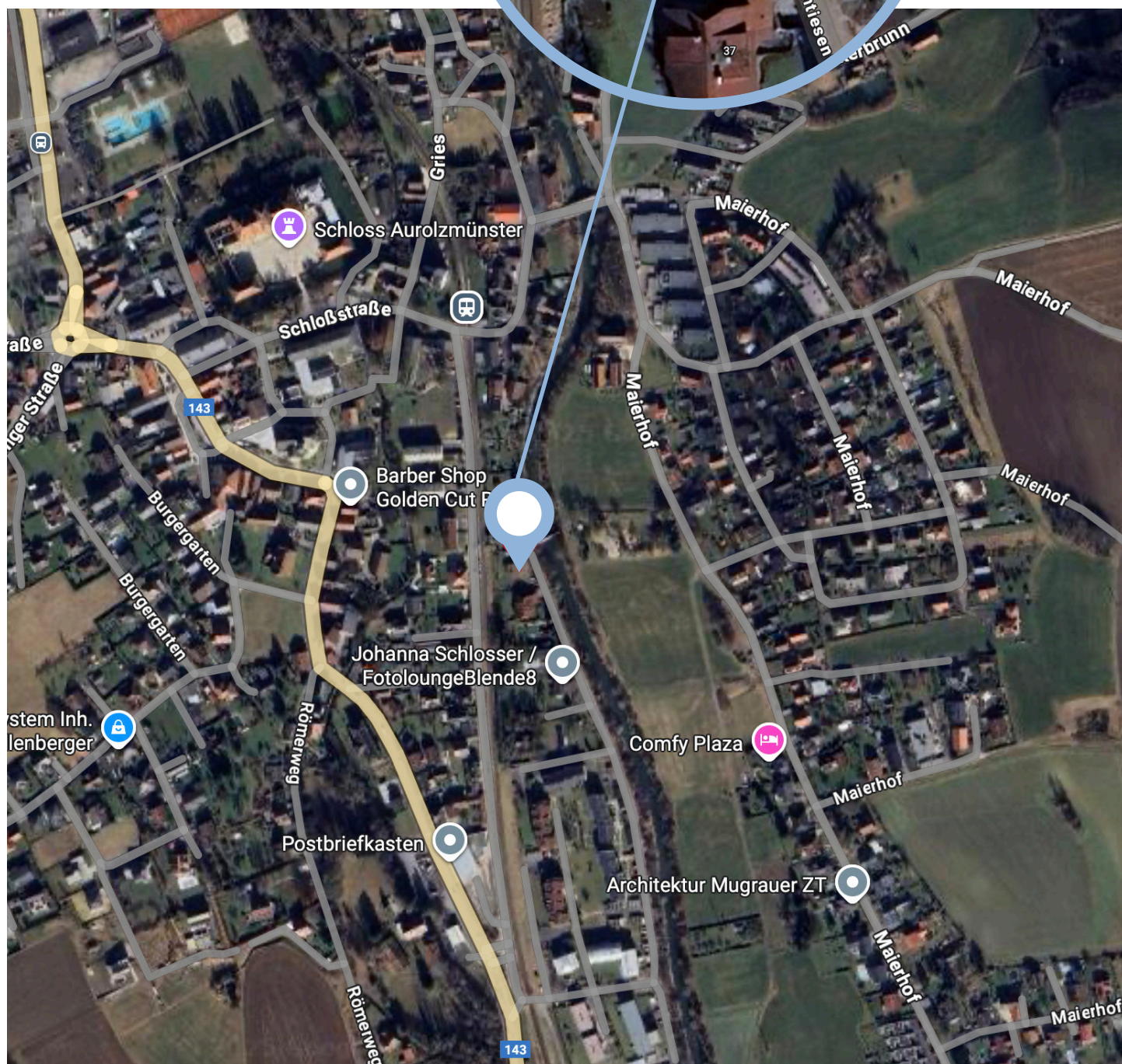
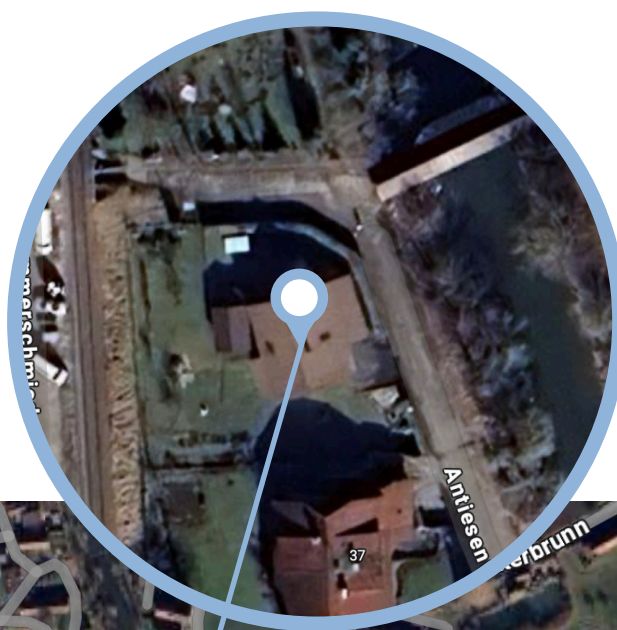


Freibad: ca. 12 Minuten



Fitnessstudio: ca. 4 Minuten





KONTAKT



Jetzt gleich
Beratungsgespräch
vereinbaren!



immobilien
bär

Stefan Artmayr

M +43 664 92 53 493

E stefan.artmayr@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 der Eigentümer 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.