

contact



Günter Steininger

Mobile : **+43 664/88544802**
Fax : **+43 6225/83571**
e-mail : **g.steininger@poetsch-immo.at**
company : **Poetsch Immobilien GmbH**
address : **5020 Salzburg, Gaisbergstraße 4A**
More objects from this agent



basic data

object number: **2602/10668**
object type: **House**
state: **Oberösterreich**
address: **4971 Aurolzmünster**
price: **€ 890,000.-**
Living area: **approx. 189.99 m²**
room: **6**

Description

Exklusives Wohnen und Arbeiten nahe Ried i.l.

Seltene Gelegenheit - Neubau-Villa nahe Ried i.l.

Eine Traumimmobilie mit großem Grundstück und Pool und jeder Menge Platz.
Ideal auch für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach!

Im Untergeschoss befindet sich die riesige Garage mit ca. 103 m² und zusätzlichen Büroräumlichkeiten inkl. kleiner Teeküche, Technikraum, WC und Eingangsbereich mit Garderobe!

Das 1. Obergeschoss beeindruckt durch einen wunderschönen WohnEssBereich mit Küche und Kamin und sorgt dadurch für ein Wohlfühlgefühl in gehobenem Stil!

Auf dieser Etage gibt es noch eine Poolounge mit Ausgang auf die große Poolterrasse mit Edelstahlpool inkl. Überlaufbecken (ca. 3,5 m x 9 m).

Im 2. Obergeschoss gibt es 2 Kinderzimmer, ein eigenes Badezimmer für die Kinder, Flur, Schlafzimmer mit Bad/Dusche.

Einige technische Details:

Eigener Brunnen, Sickerschacht für Regenwasser (ca. 10 m³), Luftwärmepumpenheizung, Alu-Kunststofffenster 3-fach verglast, elektrische Raffstore, Insektenschutz, Parkettböden!

Diese Immobilie lässt keine Wünsche offen und wäre sogar noch erweiterbar !

Hiermit möchten wir schriftlich lt. §6 Abs 4 MaklerG darauf hinweisen, dass ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer, Grund dauerhafte Geschäftsbeziehung vorliegt.

Ihr Ansprechpartner: Hr. Steininger, 0043/664/88544802, g.steininger@poetsch-immo.at

price: **€ 890,000.-**

Buyer's comm.: **3% plus 20% VAT**

Living area: **approx. 189.99 m²**
Plot area: **approx. 2,541.00 m²**
Effective area: **approx. 263.65 m²**
terrace area: **83 m²**

room: **6**
Bathroom: **2**
toilet: **4**
number of terraces: **1**
Energy index: **39.0 kWh/(m²a)**
Energy efficiency factor: **0.75**

Garden: Private; **Swimming pool:** private swimming pool; **Location:** Residential area, Green location, Hillside location, Panoramic location, Countryside, sunny location, edge of the village; **Features:** bath room, kitchen, fireplace, dishwasher, glass-ceramic stove, with a cellar, wash-machine, New building; **Design:** brick solid





