GROSSE DOPPELHAUSHÄLFTE MIT VIELEN MÖGLICHKEITEN



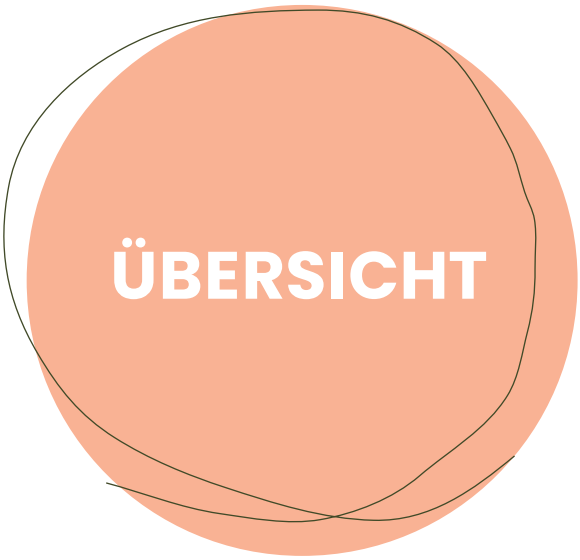
AUING 8/2 | 4720 NEUMARKT KALLHAM

HEREINSPAZIERT INS WOHNGLÜCK!

In Neumarkt-Kallham steht diese großzügige und außergewöhnliche Doppelhaushälfte zum Verkauf. Die Liegenschaft befindet sich im südöstlichen Bereich und bietet viel Platz, Privatsphäre und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Ideal für große Familien oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten. Mit einer Wohnfläche von über 388,63 m², aufgeteilt auf zwei Wohnebenen mit insgesamt sechs Zimmern, erwartet Sie hier ein Zuhause, das nahezu alle Wohnwünsche erfüllt.

Zusätzlich stehen ein Keller sowie zwei Garagen zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist der beeindruckende Wohnbereich mit Bar im Obergeschoss mit direktem Zugang zur großzügigen Dachterrasse. Der eigene Gartenbereich schafft darüber hinaus zusätzlichen Freiraum und eine hohe Wohnqualität.





Daten

Nutzfläche:	388,63 m²
Grundstücksfläche:	ca. 640 m²
Balkon:	8,49 m²
Dachterrasse:	28,47 m²
Heizung:	Gas
Verfügbarkeit:	ab sofort

GRUNDBUCH

EZ: 318
KG-Nr.: 44205
GST-Nr.: .159

ENERGIEAUSWEIS

HWB_{RK}	52,9	Energieklasse: C
f_{GEE}	0,88	Energieklasse: B

Kaufpreis

€ 469.000

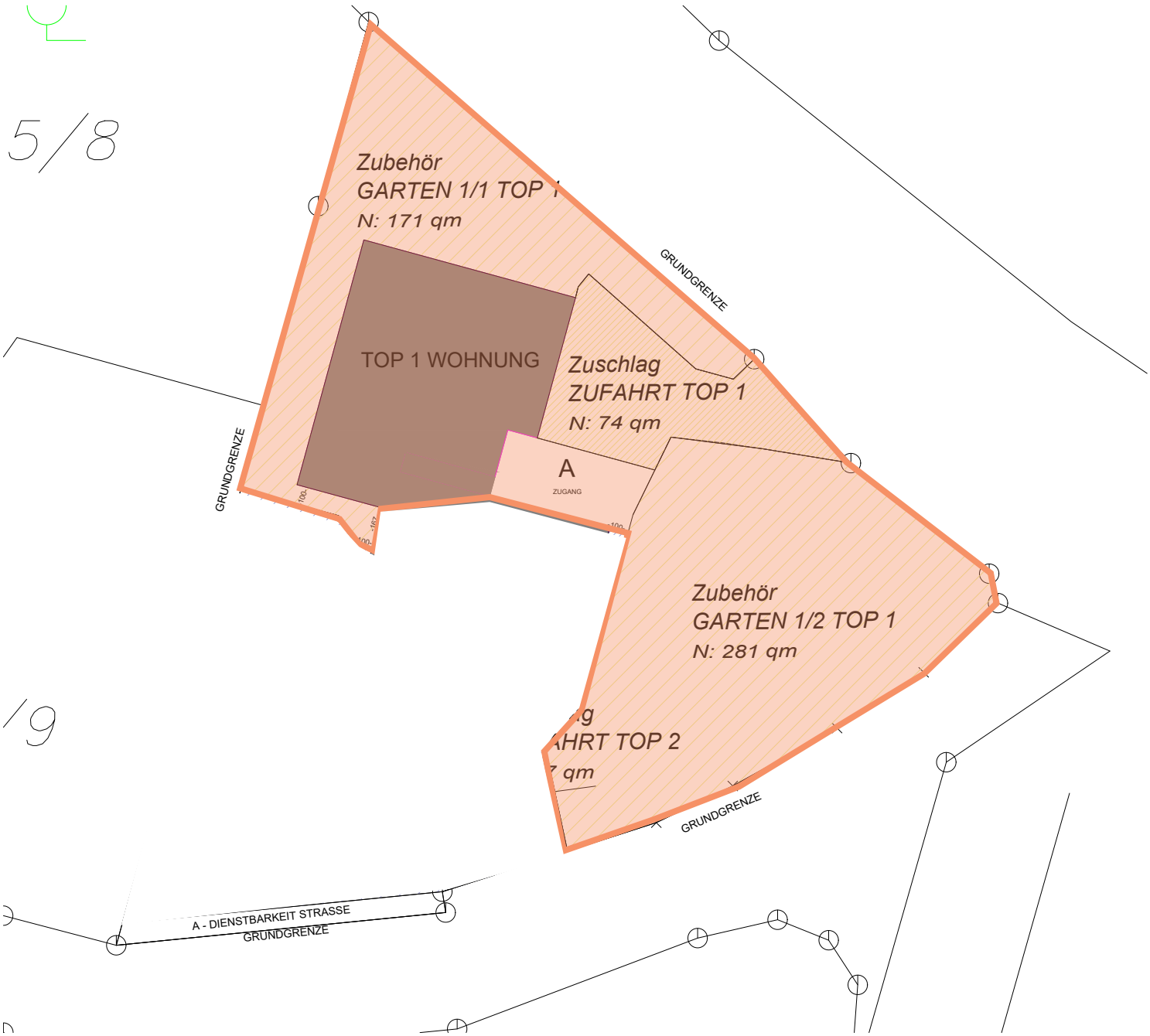
PROVISIONSHINWEIS
Die Kaufnebenkosten wie 3,5% Grunderwerbssteuer, 1,1% Grundbucheintragungsgebühr sowie Kaufvertragskosten und Treuhandabwicklungskosten sowie Notarkosten für die Beglaubigung des Kaufvertrages sind in diesem Preis nicht enthalten!

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

AUFTEILUNG



AUFTEILUNG

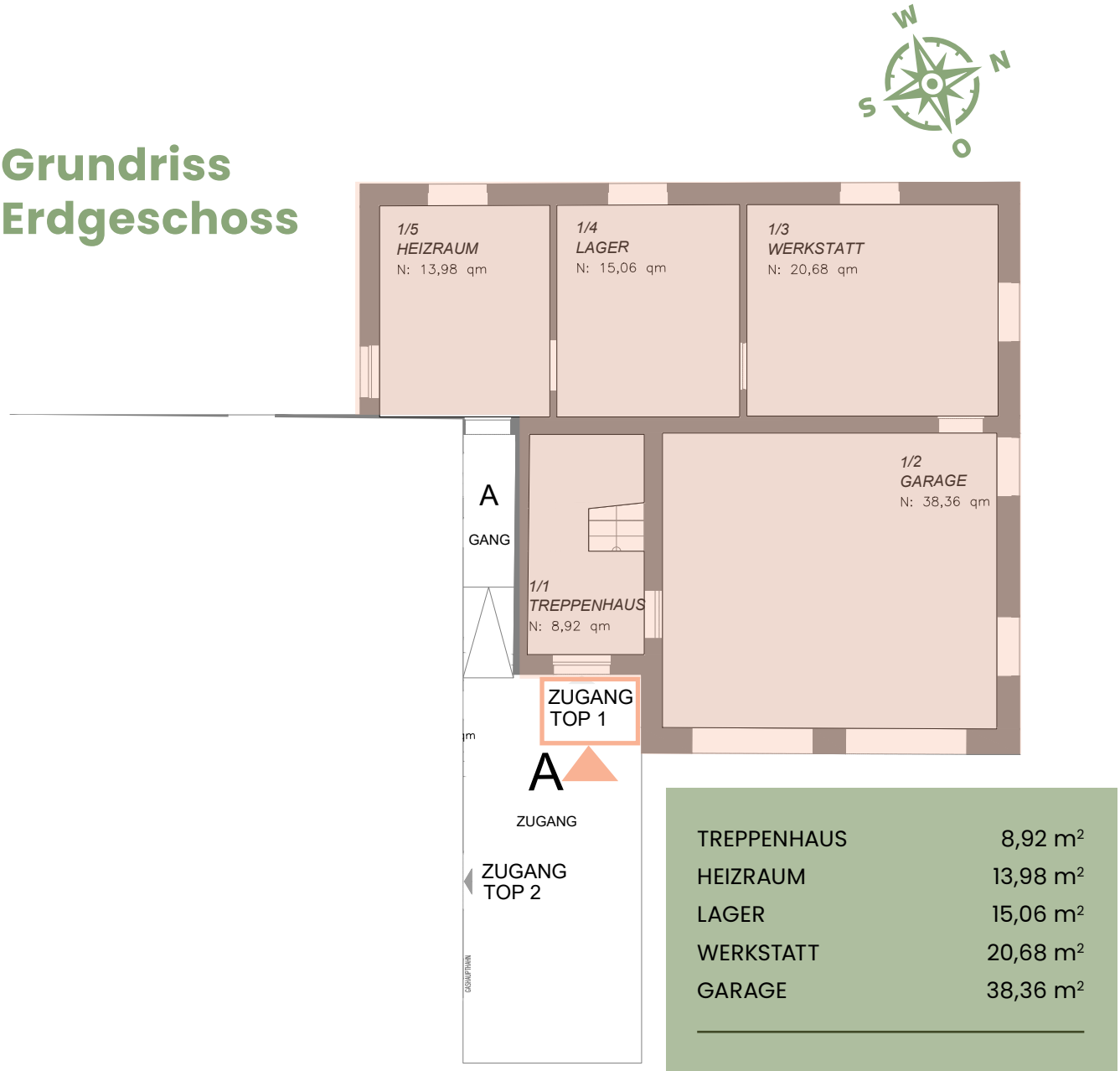

5/8
Zubehör
GARTEN 1/1 TOP 1
N: 171 qm
GRUNDGRENZE
TOP 1 WOHNUNG
Zuschlag
ZUFAHRT TOP 1
N: 74 qm
GRUNDGRENZE
A
ZUGANG
Zubehör
GARTEN 1/2 TOP 1
N: 281 qm
/9
HRT TOP 2
qm
GRUNDGRENZE
A - DIENSTBARKEIT STRASSE
GRUNDGRENZE

Highlights

- Vollmöbliert
- Wunderschöner Garten
- Eigener Zähler für genaue Betriebskostenabrechnung
- Doppelgarage + Stellplatz
- Hochwertige Ausstattung
- Begehbarer Schrankraum
- Bar im Wohnbereich
- Ca. 28,47 m² große Dachterrasse mit Weitblick
- Kaminofen
- 5 Schlafräume
- Viel Platz und viele Extras

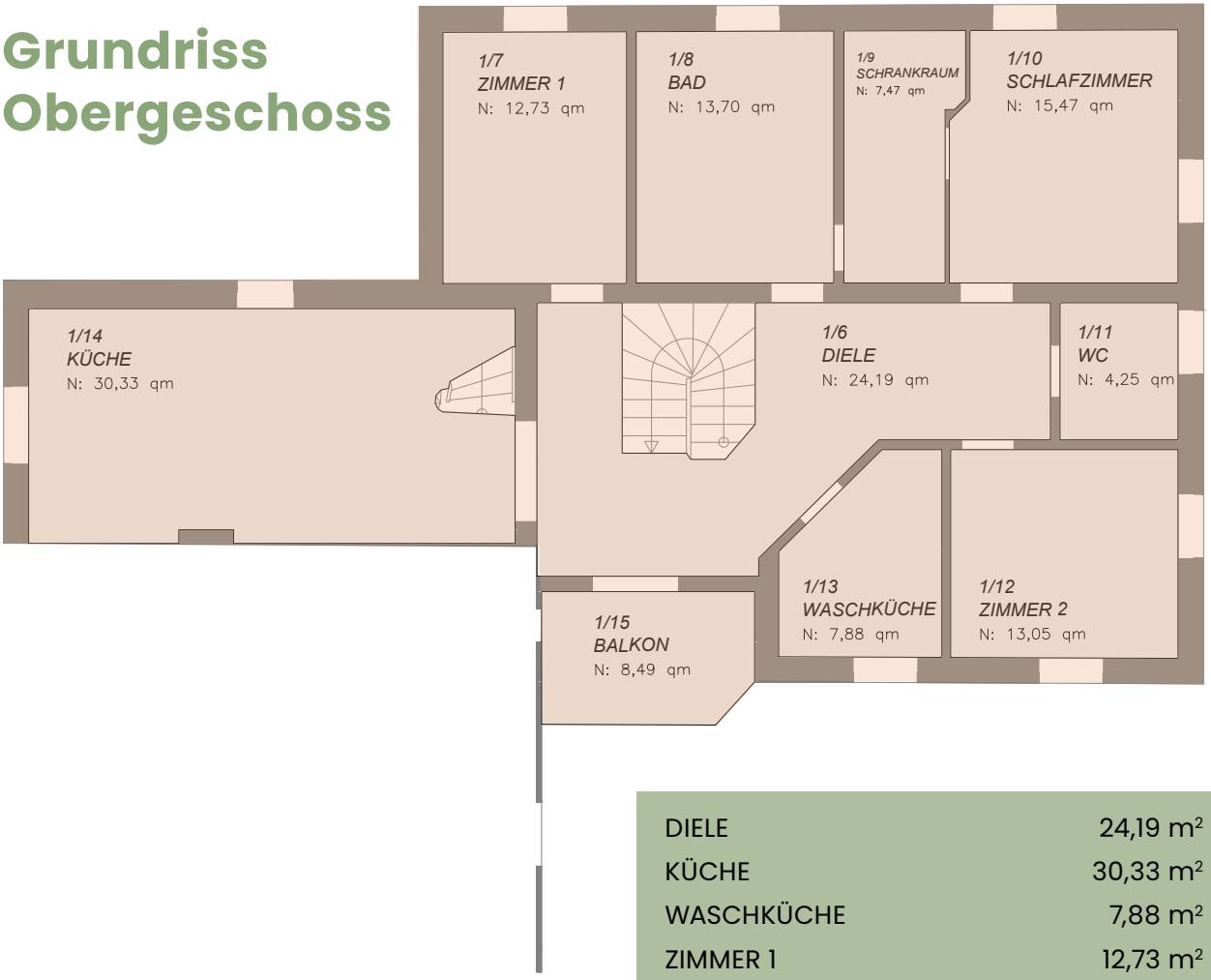


Grundriss Erdgeschoss



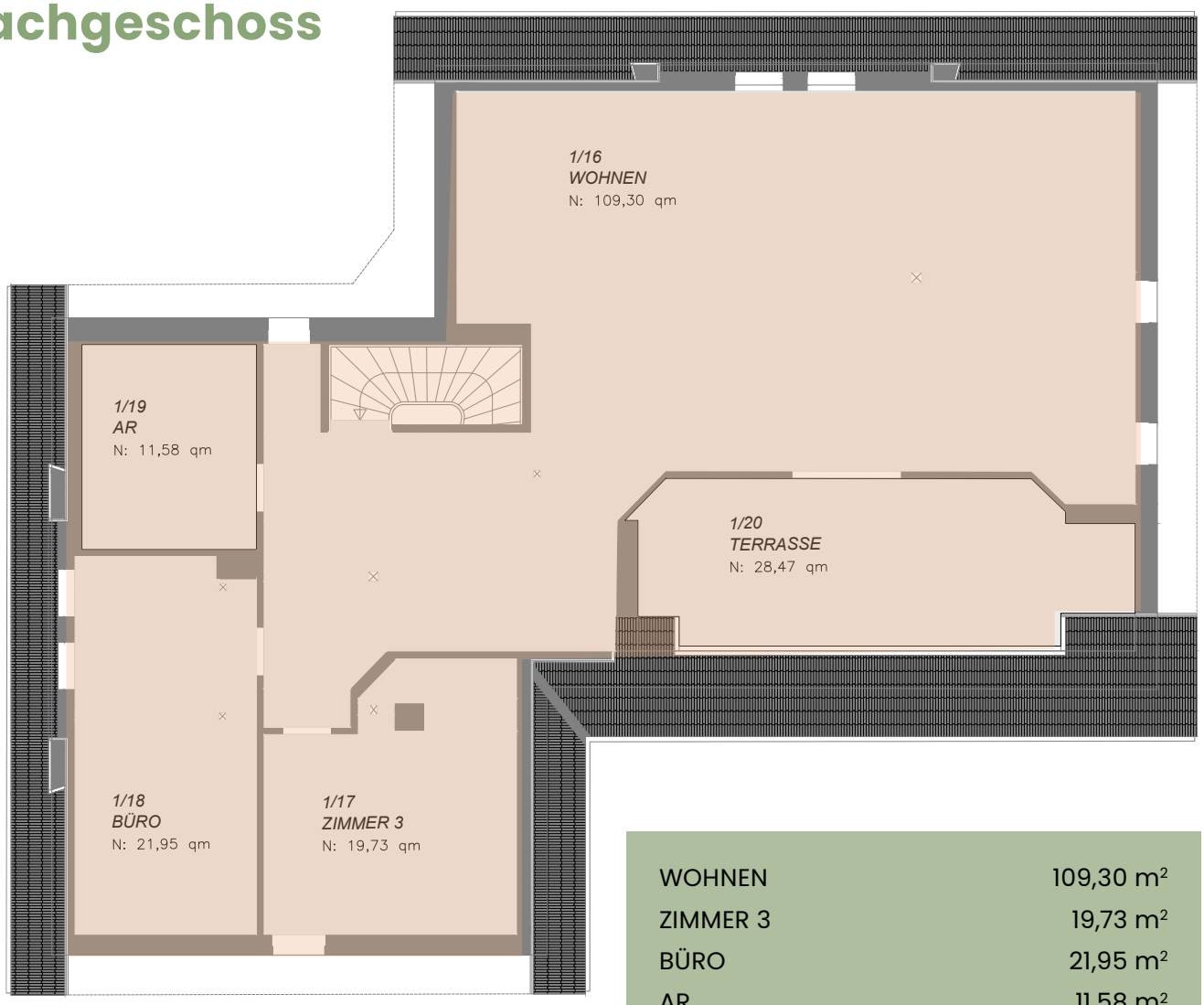
TREPPENHAUS	8,92 m²
HEIZRAUM	13,98 m²
LAGER	15,06 m²
WERKSTATT	20,68 m²
GARAGE	38,36 m²
SUMME	**97 m²**

Grundriss Obergeschoss



DIELE	24,19 m²
KÜCHE	30,33 m²
WASCHKÜCHE	7,88 m²
ZIMMER 1	12,73 m²
ZIMMER 2	13,05 m²
BAD	13,70 m²
SCHRANKRAUM	7,47 m²
SCHLAFZIMMER	15,47 m²
WC	4,25 m²
SUMME	**129,07 m²**
BALKON	8,49 m²

Grundriss Dachgeschoss



WOHNEN	109,30 m²
ZIMMER 3	19,73 m²
BÜRO	21,95 m²
AR	11,58 m²
SUMME	**162,56 m²**
DACHETRRASSE	28,47 m²

































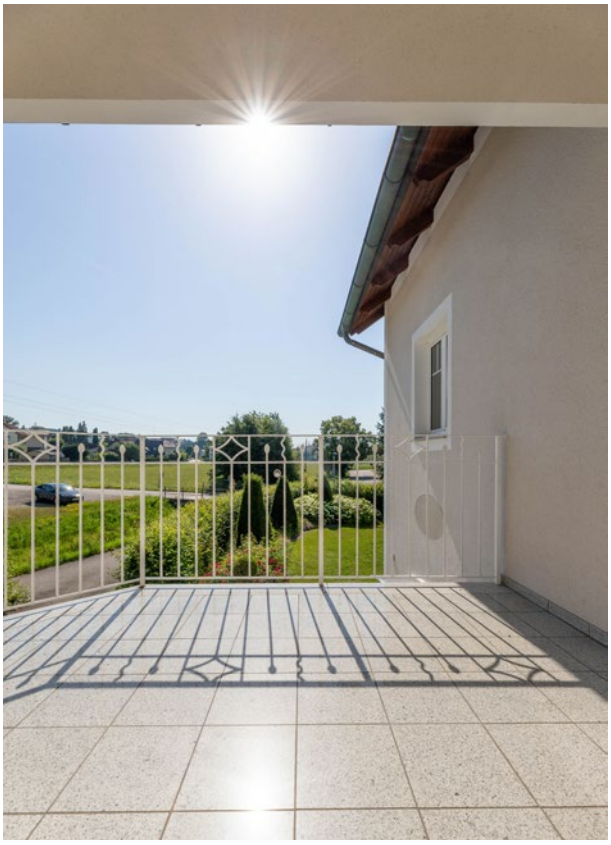












Neumarkt Kallham

2,11 km² / 1.573 Einwohner*innen

26,72 km² / 2.535 Einwohner*innen

Neumarkt im Hausruckkreis, eine kleine, aber feine Ortschaft im Bezirk Grieskirchen bietet durch seine optimale Infrastruktur zahlreiche Vorteile und ausgezeichnete Wohnqualität.

Der Bahnhof Neumarkt-Kallham ist durch das Zusammentreffen von drei Bahnstrecken ein wichtiger regionaler Knotenpunkt. Hier halten REX- und Regionalzüge von Linz Hbf nach Passau Hbf, Regionalzüge Richtung Simbach am Inn und Züge der Linzer Lokalbahn, der LILO.

Weiters liegt Neumarkt direkt an der B137, einer wichtigen Verbindungstrasse zwischen Schärding und Wels. Aufgrund dieser idealen Lage ist Neumarkt bei unterschiedlichen Unternehmen beliebt. Als Folge werden laufend Wohnprojekte realisiert. Dadurch wird Neumarkt für junge Menschen immer attraktiver. Zudem erwartet man von Neumarkt ein aktive Gemeindeleben samt Volks-& Mittelschule, welche die Ortschaft für Familien attraktiv macht.

Kallham, die Nachbargemeinde von Neumarkt, ist mit ihren Subortschaften eine ideale Wohngemeinde. Sie schließt gleich an die Gemeinde Neumarkt im Hausruckkreis an und bietet somit auch eine optimale Infrastruktur. Durch die dazugehörigen kleineren Ortschaften erstreckt sich die Gemeinde auf knapp 30km2. Im Ortszentrum trifft man auf einen Supermarkt und Einkehrmöglichkeiten, Kindergarten und Volksschule.

2 GEMEINDEN -
ZAHLREICHE GEMEINSAME VORTEILE:

Die hügelige Wald-& Wiesenlandschaft in und um Neumarkt-Kallham lädt zu Spaziergängen, Wanderungen und Fahrradtouren ein. Außerdem steht Ihnen ein vielfältiges Vereinsleben in den beiden Gemeinden zur Verfügung und bietet die Möglichkeit für abwechslungsreiche Freizeitgestaltung. Über die Gemeindegrenzen hinweg bekannt, sorgt jährlich der Kallhamer Kirtag im Sommer für buntes Treiben.

Insgesamt leben im näheren Umfeld ca. 8000 Personen. Neumarkt-Kallham gilt als wirtschaftliches Zentrum dieses Einzugsgebietes. Ein modernes Fitnessstudio und mehrere kleine Shopping- und Einkehrmöglichkeiten machen Neumarkt-Kallham zu einem sehr lebenswerten Standort.







Entfernungen



Quelle: www.google.com/maps Google Maps

Kindergarten 700m / 10min

Apotheke 950m / 13min

Arzt 450m / 6min

Bahnhof 1,1km / 15min

Volksschule 850m / 12min

Mittelschule 1,1km / 15min

Friseur 1,2km / 16min

Nahversorger 550m / 8min

Gastronomie 700m / 10min

KONTAKT

“Jetzt gleich **Beratungsgespräch** vereinbaren!

immobilien bär



Stefan Artmayr

T: +43 664 92 53 493
E: stefan.artmayr@immobaer.at

Linzer Straße 26 - A-4701 Bad Schallerbach
Bürozeiten: Mo - Do 09:00 - 12:00 Uhr

www.immobaer.at

Medieninhaber, Herausgeber, Verleger und Hersteller:
Konzeptmühle GmbH,
Linzer Straße 26,
4701 Bad Schallerbach

Herstellungs- und Verlagsort:
Bad Schallerbach

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. Die Kaufnebenkosten wie 3,5% Grunderwerbssteuer, 1,1% Grundbucheintragungsgebühr sowie Kaufvertragskosten und Treuhandabwicklungskosten sowie Notarkosten für die Beglaubigung des Kaufvertrages sind in diesem Preis nicht enthalten! 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 g eignet- nicht maßstabsgetreu. Statische & bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Einrichtungsgegenstände sind symbolisch dargestellt und im Kaufpreis nicht inkludiert. Bei manchen Bild wurden KI-basierte Bildbearbeitungstechnologien ausschließlich zur ästhetischen Optimierung eingesetzt, etwa zur Anpassung von Licht, Farben oder Wetterstimmungen. Der tatsächliche Bildinhalt, dargestellte Objekte sowie die reale Situation zum Zeitpunkt der Aufnahme wurden dabei nicht verändert. Die Bearbeitung dient ausschließlich der visuellen Verbesserung und stellt keine inhaltliche Veränderung oder Manipulation der dargestellten Szene dar. Fotos: Linda Zechmeister, www.unsplash.com, www.istockphoto.com, www.pexels.com. Verwendete Karten- und Standortdarstellungen stammen von Google Maps. Kartendaten © Google.