

Charmante Haushälfte

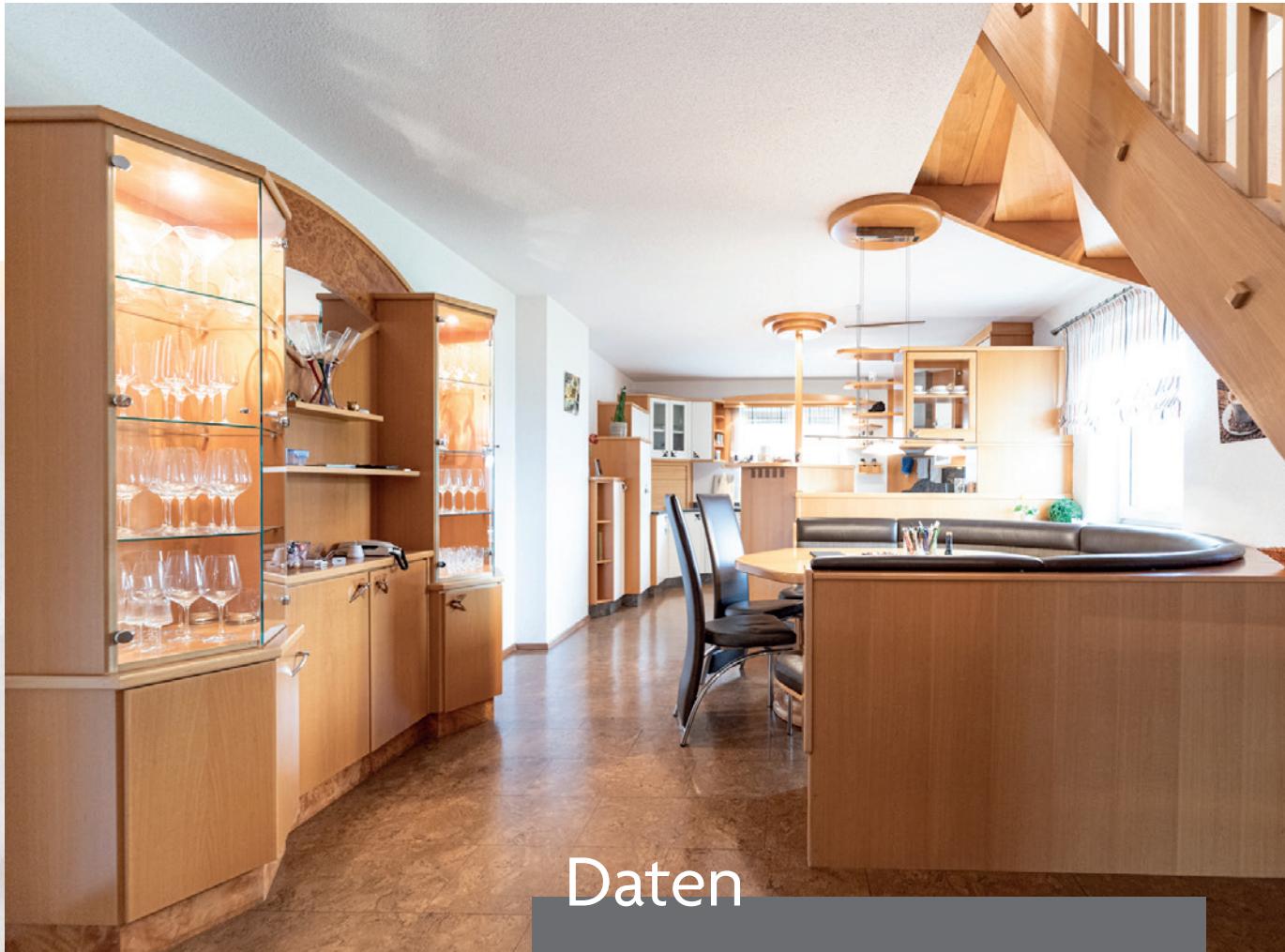
MIT TRAUMGARTEN

AUING 8/2 | 4720 NEUMARKT KALLHAM





Übersicht



Daten

Nutzfläche: 391,6 m²

Balkon: 7,50 m²

Dachterrasse: 27,2 m²

Heizung: Gas

Verfügbarkeit: ab sofort



Wohnen im Hausruckkreis

Diese charmante Hälfte eines Doppelhauses in Neumarkt Kallham, Österreich, bietet Ihnen eine einzigartige Kombination aus modernem Komfort und natürlicher Schönheit. Mit einem wunderschönen Garten und einer hochwertigen Ausstattung samt Möblierung erwartet Sie hier eine Wohngelegenheit, die all Ihre Erwartungen übertrifft.

Bei diesem Haus wurde besonders viel Wert auf eine hochwertige Ausstattung gelegt. Besonders hervorzuheben ist der großzügig gestaltete Wohnbereich samt Bar im Obergeschoss, das Ihnen einen Ort der Entspannung und Erholung bietet. Jeder Raum strahlt eine einladende Atmosphäre aus, in der Sie sich sofort zu Hause fühlen werden.

Der angrenzende Garten ist ein wahres Juwel. Hier können Sie die warmen Sonnenstrahlen genießen, entspannte Stunden im Grünen verbringen oder Ihre grünen Daumen in einem liebevoll gestalteten Gartenparadies entfalten.

Neben dem Haus selbst bietet die Umgebung von Neumarkt Kallham eine Fülle an Freizeitmöglichkeiten. Die malerische Landschaft lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen und Fahrradtouren ein. Die Nähe zu Seen und Flüssen bietet zudem zahlreiche Möglichkeiten für Wassersport und erholsame Stunden am Ufer. Kulturelle Sehenswürdigkeiten, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls in der Nähe vorhanden, sodass es Ihnen an nichts fehlen wird.



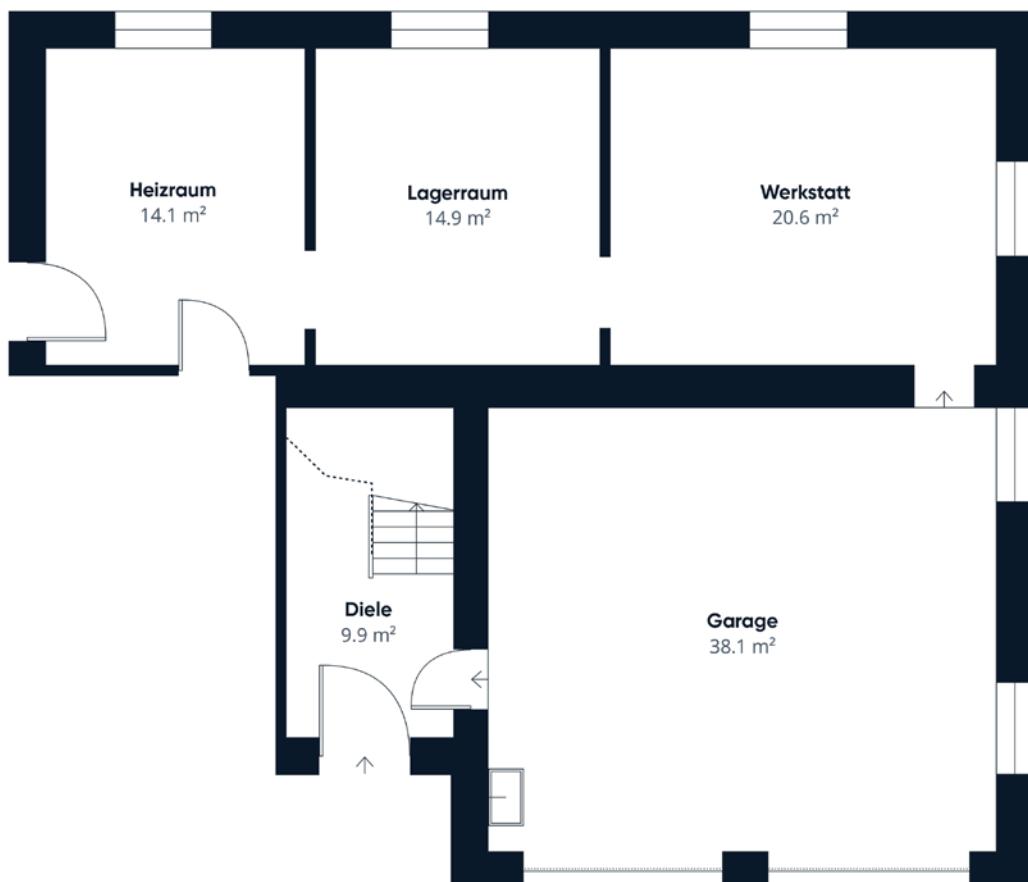
A photograph showing the exterior of a modern semi-detached house. The house has a light beige or cream-colored facade. On the left side, there is a small balcony with a white railing and a glass door leading to it. To the right of the balcony is a window with a white frame. Further along the facade is another window with a white frame. On the far right, there is a large set of sliding glass doors. In front of the house, there is a paved terrace area with a black metal table and four chairs with woven seats. The terrace is surrounded by a low wall. In the background, there is a green lawn and some trees. The overall style is clean and contemporary.

Highlights

- » Vollmöbliert inkl. Waschmaschine + Trockner
- » Wunderschöner Garten inkl. Gemeinschaftsgartenhaus
- » Eigener Zähler für genaue Betriebskostenabrechnung
- » Doppelgarage + Stellplatz
- » Hochwertige Ausstattung
- » Begehbarer Schrankraum
- » Bar im Wohnbereich
- » Ca. 27,2m² große Dachterrasse mit Weitblick
- » Kaminofen
- » 5 Schlafräume
- » Viel Platz und viele Extras



Grundriss Erdgeschoss



Raumdaten

GARAGE	38,1 m ²
DIELE	9,9 m ²
HEIZRAUM	14,1 m ²
LAGERRAUM	14,9 m ²
WERKSTATT	20,6 m ²
SUMME	97,6 m²

GRUNDBUCH

EZ: 318 | Fläche: 118,93 m²
KG-Nr.: 44205 | GST-Nr.: .159

ENERGIEAUSWEIS

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



Grundriss

1. Stock



Raumdaten

DIELE	24,4 m ²
ALLZWECKRAUM	8,1 m ²
SCHLAFZIMMER	13,3 m ²
WC	4,6 m ²
SCHLAFZIMMER	15,1 m ²
ANKLEIDE	7,4 m ²
BADEZIMMER	13,9 m ²
SCHLAFZIMMER	12,9 m ²
KÜCHE	31,4 m ²

SUMME 131,1 m²

BALKON 7,50 m²

GRUNDBUCH

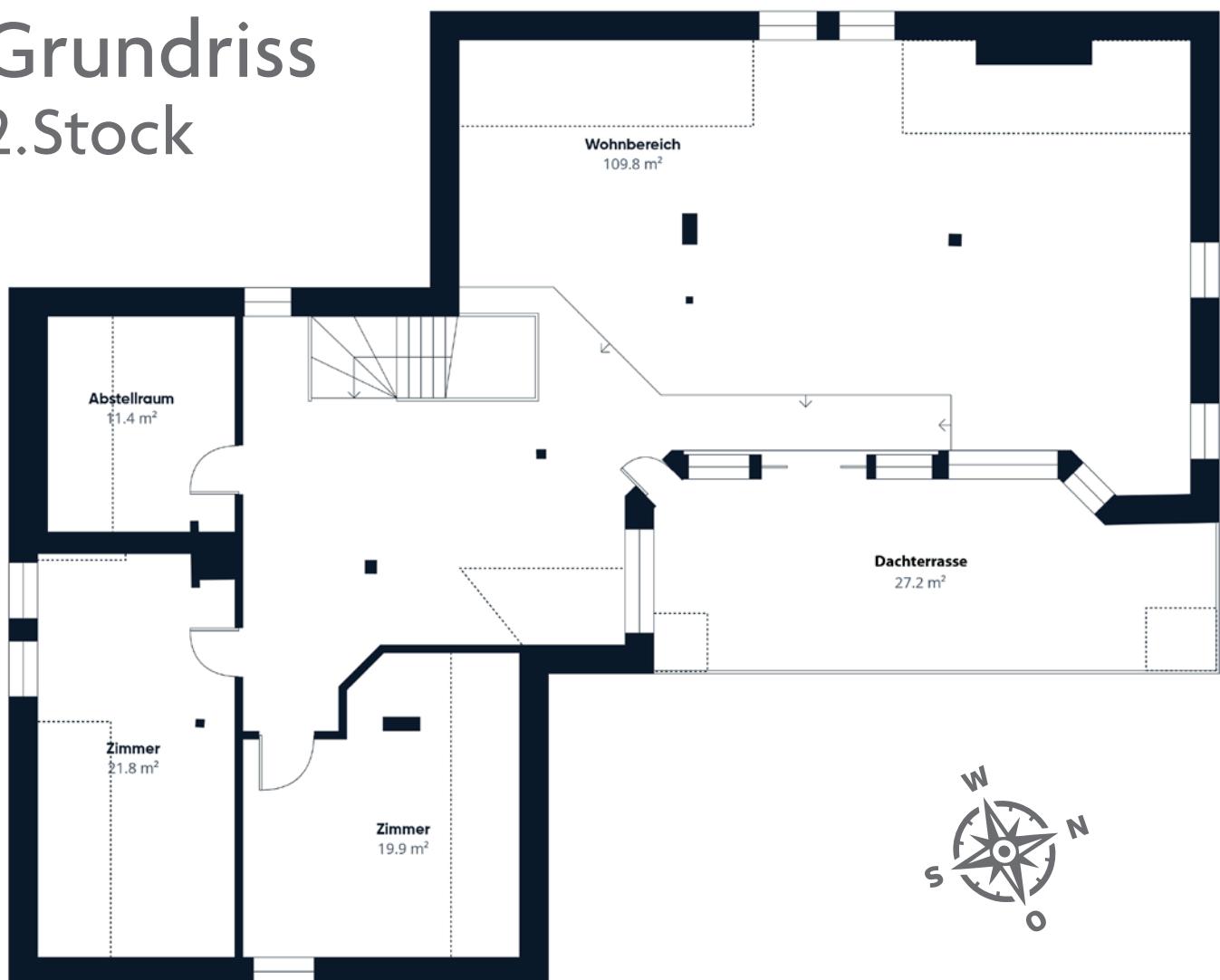
EZ: 318 | Fläche: 118,93 m²
KG-Nr.: 44205 | GST-Nr.: .159

ENERGIEAUSWEIS

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



Grundriss 2. Stock



Raumdaten

WOHNBEREICH	109,8 m ²
ABSTELLRAUM	11,4 m ²
ZIMMER	21,8 m ²
ZIMMER	19,9 m ²
SUMME	162,9 m²
DACHETRASSE	27,2 m ²

GESAMTNUTZFLÄCHE 391,6 m²

GRUNDBUCH

EZ: 318 | Fläche: 118,93 m²
KG-Nr.: 44205 | GST-Nr.: .159

ENERGIEAUSWEIS

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



EXKLUSIVES MIETEANGEBOT



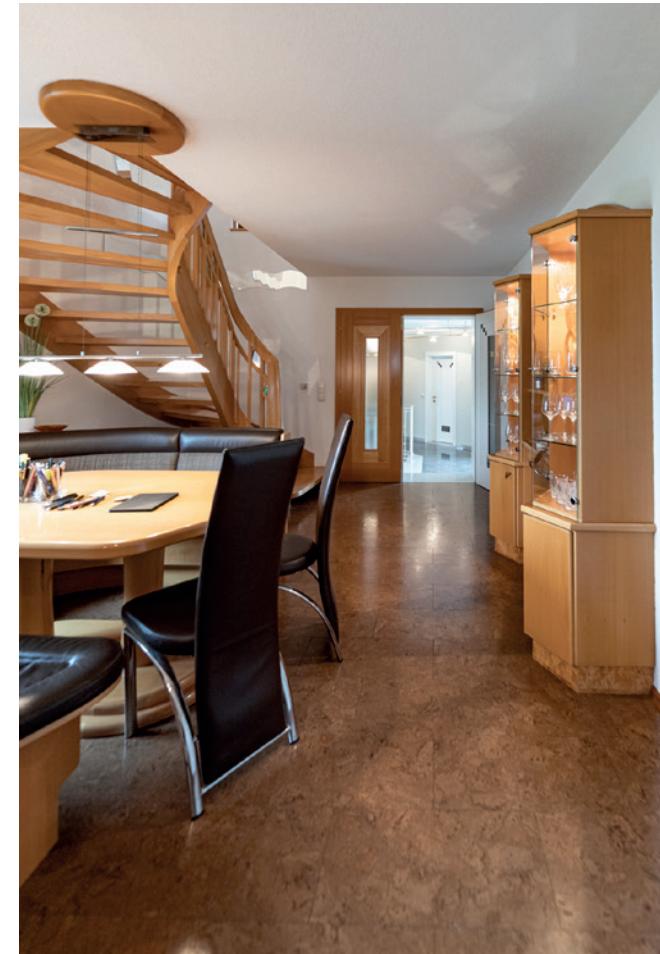
MONATLICHE MIETE: 2.190 €
Inkl. BK

Kaution: 3 BMM



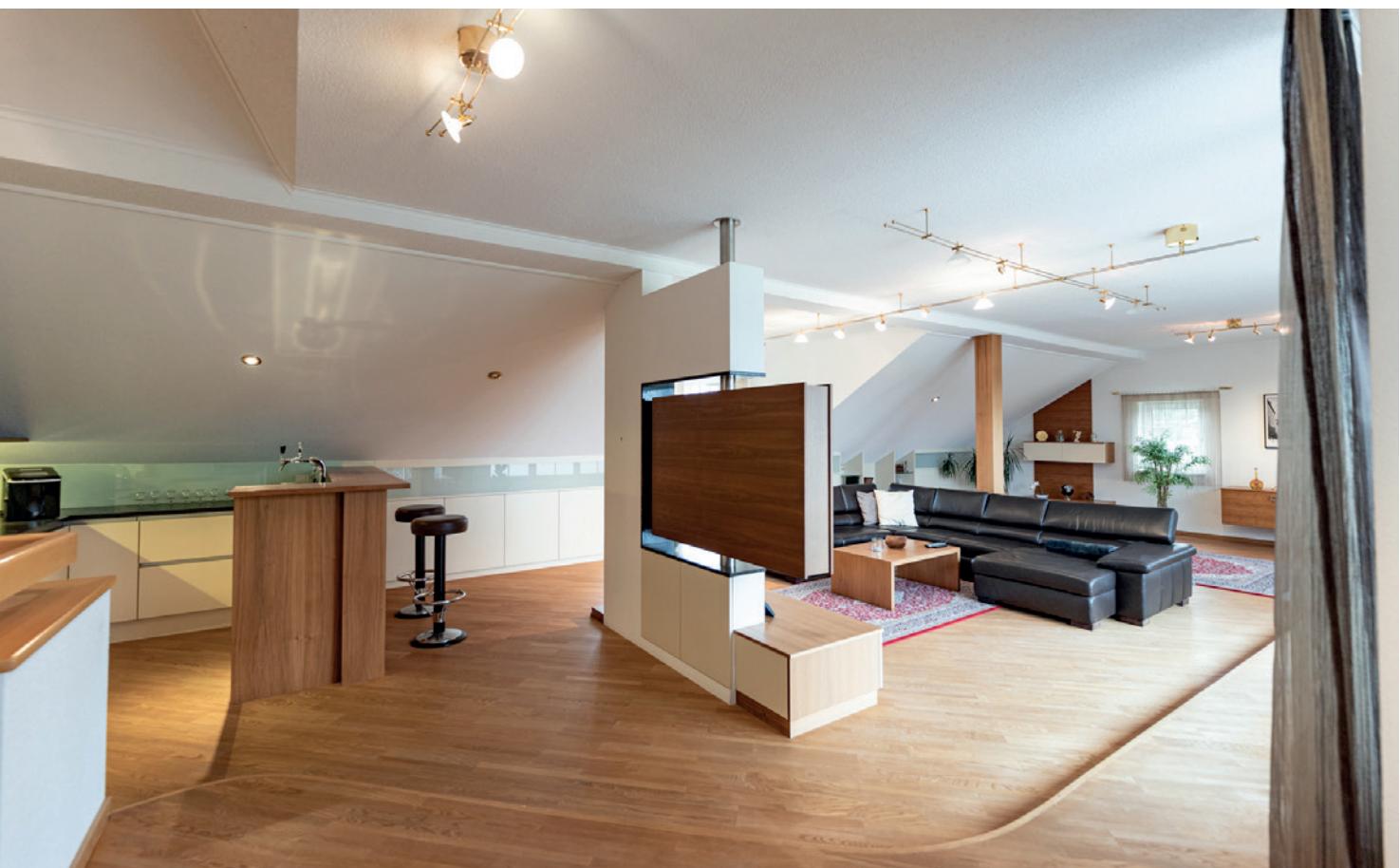


















Neumarkt Kallham

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.

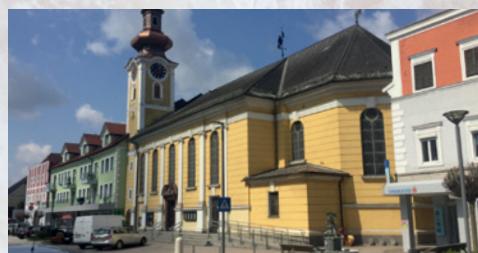
Kallham, die Nachbargemeinde von Neumarkt, ist mit ihren Subortschaften eine ideale Wohngemeinde. Sie schließt gleich an die Gemeinde Neumarkt im Hausruckkreis an und bietet somit auch eine optimale Infrastruktur. Durch die dazugehörigen kleineren Ortschaften erstreckt sich die Gemeinde auf knapp 30km².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



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

Vermittlung

Linzer Straße 26
A-4701 Bad Schallerbach

Bürozeiten:

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

M +43(0)664 92 53 493

E stefan.artmayr@immobaer.at

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. 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.