



Immobilienart: Einfamilienhaus möbliert mit sehr schönem Grundstück

Vermittlungstyp: Kaufobjekt

Lagebeschreibung:

Niederneukirchen liegt in der oberösterreichischen Region Linz-Land und bietet eine perfekte Balance zwischen ländlicher Ruhe und der Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten. Hier können Sie in einer naturnahen Umgebung leben, die gleichzeitig hervorragende Erholungsmöglichkeiten bietet.

Umgebung und Infrastruktur:

Trotz der naturnahen Lage des Bachbinderbergs sind die wichtigsten Einrichtungen des täglichen Lebens bequem zu erreichen. In unmittelbarer Nähe befinden sich:

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Ein Spar befindet sich in unmittelbarer Nähe.
- **Bildungseinrichtungen:** Schulen wie die Mittelschule Niederneukirchen und der Gemeindekindergarten sind fußläufig sehr gut erreichbar.
- **Verkehrsanbindung:** Eine hervorragende Anbindung ist über die nahegelegene Autobahn A1 und die B1 gegeben. Enns, Asten und St. Florian sind in 15 Minuten oder weniger zu erreichen. Darüber hinaus gibt es öffentliche Verkehrsmittel wie Busverbindungen, die Niederneukirchen an das öffentliche Verkehrsnetz der Region anbinden.
- **Freizeit und Erholung:** Von Sportvereinen über Rad- und Wanderwege bis hin zu traditionellen Festen und kulturellen Veranstaltungen – hier wird für alle Altersgruppen etwas geboten.
- **Gesundheitsversorgung:** Ärzte und Apotheken sind schnell erreichbar.

Insgesamt zeichnet sich das Einfamilienhaus durch seine ruhige und naturnahe Lage aus, während es gleichzeitig eine gute Erreichbarkeit und Anbindung an die umliegenden Städte und Infrastrukturen bietet – ideal für Familien und Ruhesuchende gleichermaßen.

Objekt:

Zum Verkauf gelangt ein exklusives Einfamilienhaus auf einem 986,00 m² großen Grundstück mit einer Nutzfläche von ca. 348 m². Das charmante Einfamilienhaus wurde 1992 fertiggestellt.

Zu dem Objekt gehört eine Sauna, ein Wintergarten, ein Garagenstellplatz mit direktem Zugang zum Wohnhaus, sowie drei Außenstellplätze und vieles mehr. Die geräumige und gut durchdachte Raumaufteilung des Hauses bietet einen hohen Wohnkomfort für Sie und Ihre Familie.

KONTAKT:

AREV Immobilien GmbH, IMMOBILIENMAKLERIN
CHRISTA SINZINGER
Europaplatz 4, 4020 Linz, www.arev.at
T: 0732/ 605533-361, M: 0664/81 85 361
christa.sinzinger@arev.at



- Nutzfläche:** ca. 348 m²
Grundstücksfläche: ca. 986,00 m²
Detailbeschreibung: Dieses Einfamilienhaus besteht aus:
Garage: 1 Stellplatz + 3 Außenstellplätze
Kellergeschoss: ca. 90 m² - Kellerraum, Abstellraum, Trockenraum/Waschzimmer, Saunaraum, Heizraum, Flur, Tankraum und Garage ca. 50 m² mit Montagegrube
Erdgeschoss: ca. 128 m² - Eingangsbereich, Diele, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer, WC, Gästezimmer, Küche, Essbereich, Wohnzimmer und Terrasse
Obergeschoss: ca. 80 m² - Vorraum, Wohnzimmer, Badezimmer, WC, Koch/Essbereich, Schlafzimmer und Terrasse inkl. vollmöblerter Küche
Wintergarten/Terrasse: 20 m²
Balkon: 8,00 m²
- Heizung:** Ölheizung
- Heizwärmebedarf:** Energieausweis wird nachgereicht
- Nebenkosten:** die Höhe der Nebenkosten sind mit dem Eigentümer abzuklären

Kaufpreis: € 745.000,- (in Worten: Euro siebenhundertfünfundvierzig)

- Ausstattung:** Zentralheizung
Kachelofen/Schwedenofen
2 Eingänge (über die Garage oder Erdgeschoss)
Terrasse/Balkon
Pool inkl. Gegenstromanlage

- Außenanlagen:** Garten
Gartenhaus
1 Garagenabstellplatz
3 Außenstellplätze

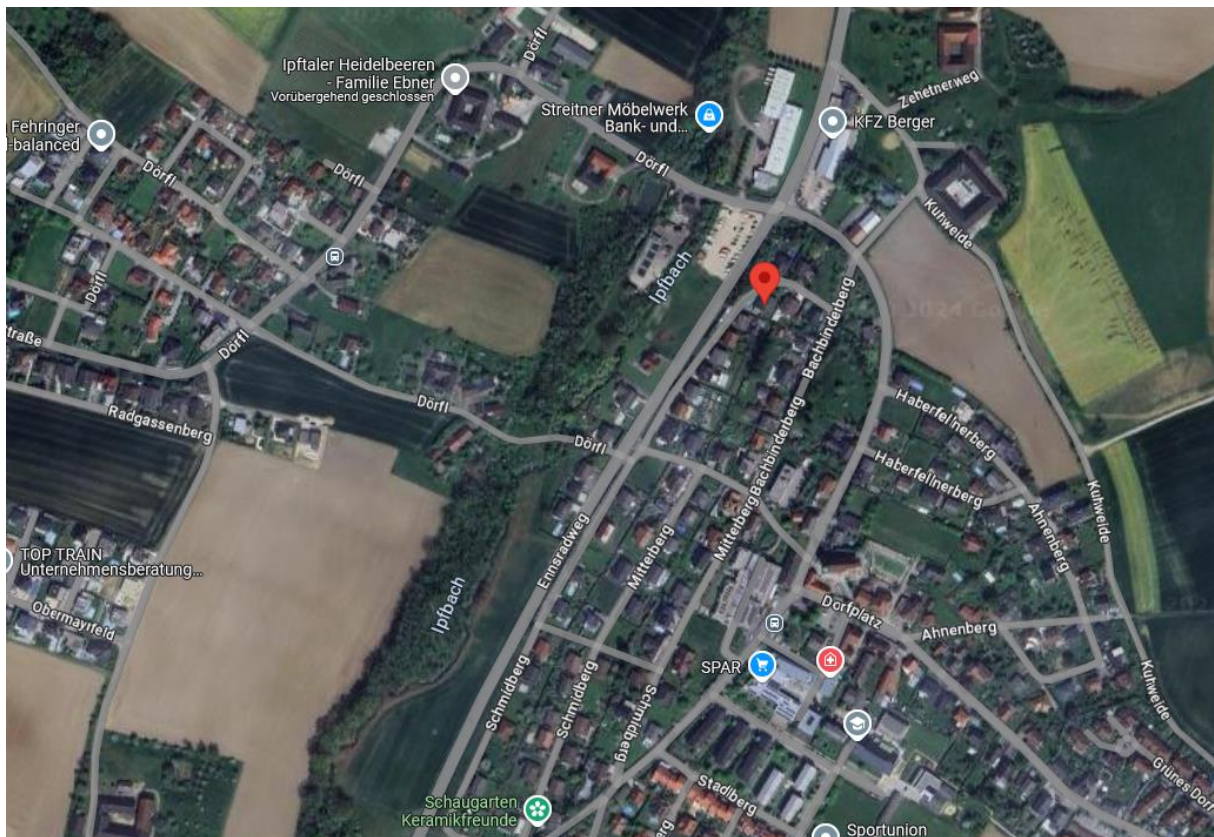
- Nebenkosten:** - Grunderwerbsteuer 3,5 %,
- etwaige Finanzierungskosten
- Kosten der Vertragserrichtung
(siehe Anlage Nebenkostenübersicht)

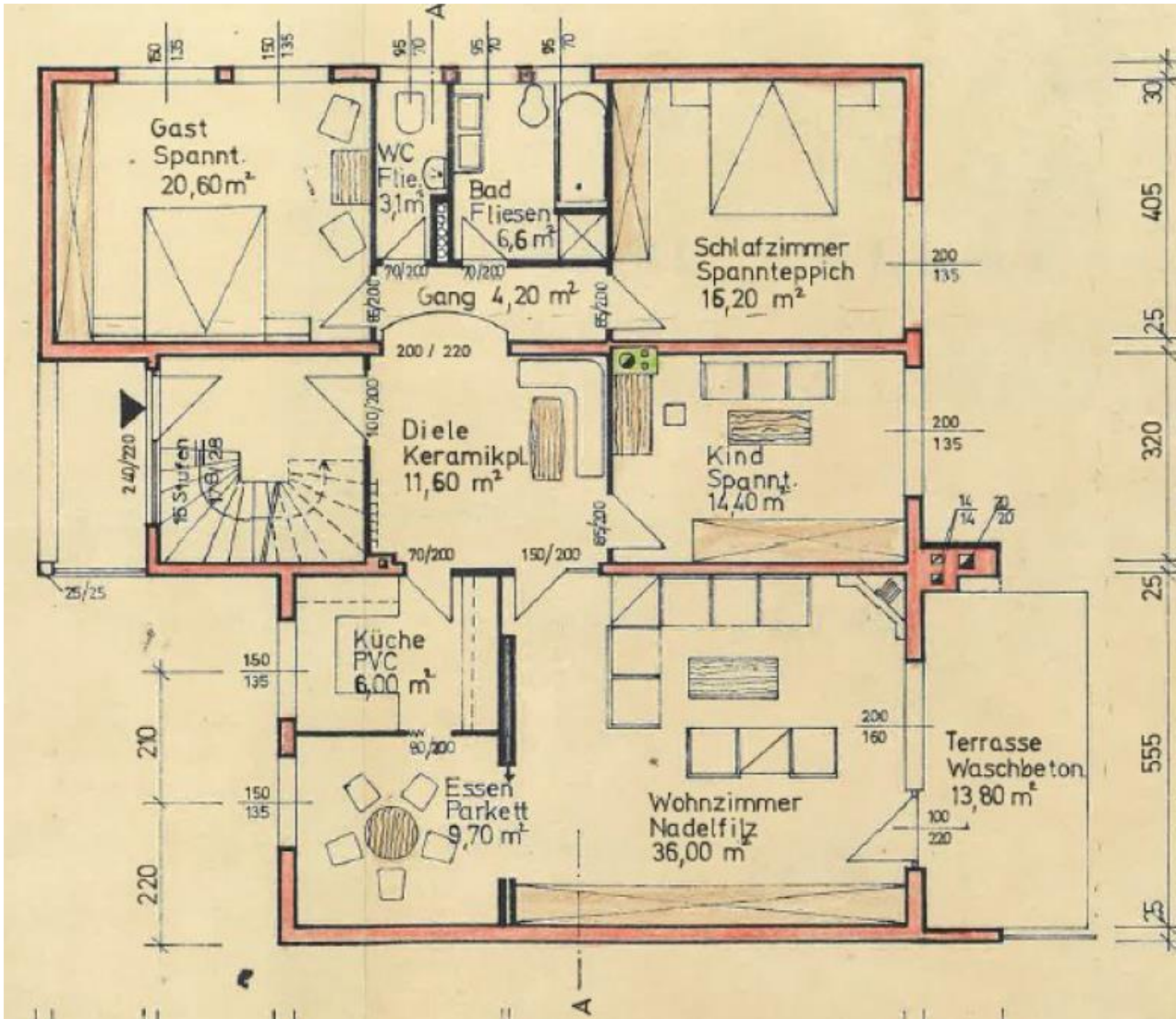
- Vermittlungsprovision:** Die Preise verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer. Dem Käufer wird eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3,0 % zzgl. 20% MwSt. vom Kaufpreis in Rechnung gestellt. Dieses Angebot ist freibleibend. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Gemäß §5 Absatz 3 Maklergesetz weisen wir hiermit darauf hin, dass die Firma AREV Immobilien GmbH als Doppelmakler tätig ist.

Auf das wirtschaftliche und familiäre Naheverhältnis zwischen dem Abgeber und der Firma AREV wurde hingewiesen.
Eine eventuelle Zwischenverwertung müssen wir uns ausdrücklich vorbehalten. Für nähere Auskünfte stehen wir ihnen jederzeit unverbindlich und kostenlos zur Verfügung.

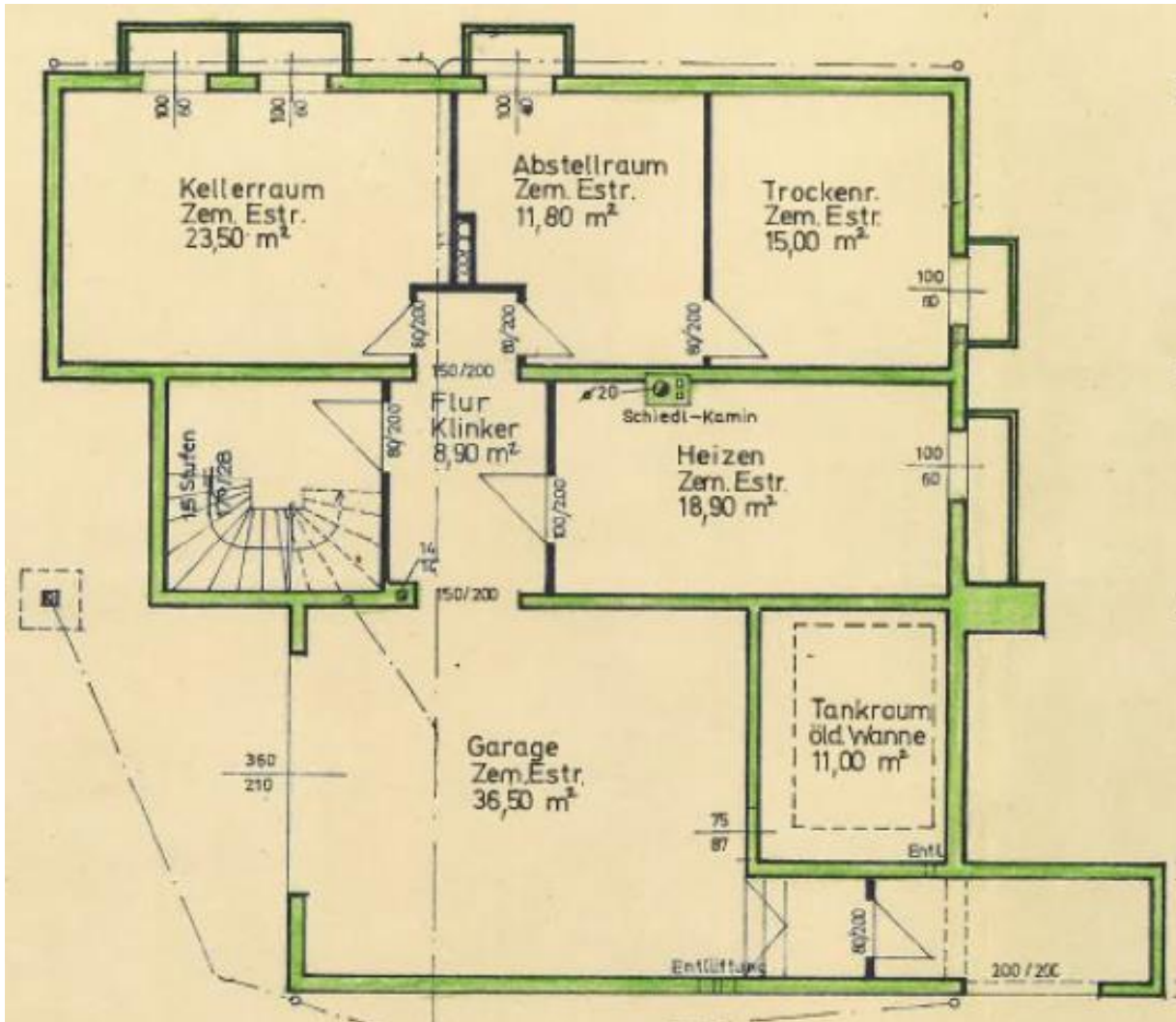
Grundbuch: EZ: 132
KG: 45326
GST-Nr. 37/12

Lageplan Ort:



Grundrisspläne
Erdgeschoß

Kellergeschoß

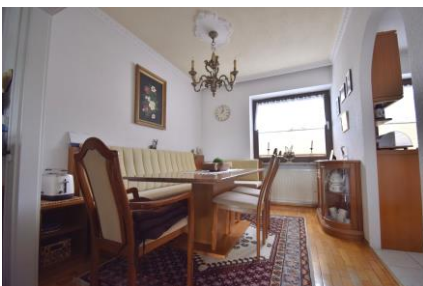


Fotos:

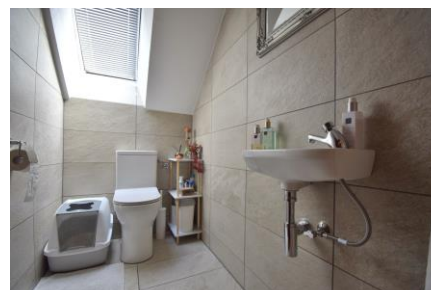
Außenansicht, Terrasse und Garten



Erdgeschoss



Obergeschoss



DATENSCHUTZERKLÄRUNG / ZUSTIMMUNGSERKLÄRUNG

AREV Immobilien GmbH
Europaplatz 4
4020 Linz

Wir nehmen den Schutz der sie betreffenden personenbezogenen Daten sehr ernst und behandeln die uns anvertrauten Daten entsprechend den geltenden Datenschutzbestimmungen.

ERHEBUNG UND VERARBEITUNG DER SIE BETREFFENDEN PERSONENBEZOGENEN DATEN:

Zum Zwecke der Leistungserbringung (zB Immobiliensuche, ...) ist die Verarbeitung der sie betreffenden personenbezogenen Daten durch unser Unternehmen sowie unsere Fachabteilungen notwendig. Mit der Übergabe der Daten, stimmen sie dieser zweckgebundenen Verarbeitung ausdrücklich zu.

EMPFÄNGER

Eine Weitergabe ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nur im minimal erforderlichen Umfang.

Mögliche Empfänger können sein:

(potentieller)Vertragspartner (Vermieter), zuständige Fachabteilungen der Hausverwaltung oder Gesellschaften der Unternehmensgruppe, private und öffentliche Stellen, die Informationen im Zusammenhang mit dem Vertragsobjekt bekanntgeben können oder benötigen (z.B Rauchfangkehrer), Finanzierungsunternehmen, Versicherungen;

Finanzamt und sonstige Behörden, Steuerberater und Rechtsvertreter (bei der Durchsetzung von Rechten oder Abwehr von Ansprüchen oder im Rahmen von Behördenverfahren).

Unternehmen, die im Rahmen der Betreuung unserer unternehmensinternen IT-Infrastruktur (Software, Hardware) beauftragt sind;

beauftragte Professionisten/Dienstleister (z.B. Kontaktaufnahme zur Schadensbehebung);

Makler, Interessenten, Käufer, Investoren (berechtigtes Interesse bei Verkauf der Liegenschaft)

Eigentümer/Hausverwaltung im Rahmen der Kündigung/Übergabe von Verwaltungsgängen

Keinesfalls werden Ihre Daten zu Werbezwecken o.ä. weitergegeben.

AUFBEWAHRUNGSFRISTEN

Personenbezogenen Daten werden in unseren Dateisystemen im Rahmen der gesetzlichen Aufbewahrungsfristen vorrätig gehalten. Eine Aufbewahrung über die gesetzlichen Aufbewahrungsfristen kann sich im Einzelfall (auftragsbezogen) ergeben.

BETROFFENENRECHTE

Sie haben ein Recht auf Information gemäß § 43 DSGVO, Auskunft gemäß § 44 DSGVO (Art. 15 DSGVO) sowie auf Berichtigung oder Löschung personenbezogener Daten und Einschränkung der Verarbeitung gemäß § 45 DSGVO. Zur Befriedigung ihrer Betroffenenrechte verwenden Sie bitte die E-Mail-Adresse geschaeftsleitung@arev.at. Wir werden ihr Begehren nach entsprechender Identitätsprüfung fristgerecht bearbeiten. Es besteht ein Beschwerderecht bei der Aufsichtsbehörde.

DATENSICHERHEIT UND GEHEIMHALTUNG

AREV garantiert durch geeignete technische und organisatorische Maßnahmen sowohl die Einhaltung der Vorgaben der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO), DSGVO wie auch die Geheimhaltung und Vertraulichkeit.

ALLGEMEINE BESTIMMUNG

Durch ihre Unterschrift erteilen sie uns die ausdrückliche Einwilligung zur zweckgebundenen Verarbeitung der sie betreffenden personenbezogenen Daten.

Datum, Name in Blockbuchstaben, Unterschrift

