

Sattledt

# Attraktives Zwei-Familienhaus mit großem sonnigem Garten

CODICE OGGETTO: IN111

VERKAUFT

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PREZZO D'ACQUISTO: 595.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 252 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.147 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: IN111 - 4642 Sattledt**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: IN111 - 4642 Sattledt**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	IN111	Prezzo d'acquisto	595.000 EUR
Superficie netta	ca. 252 m <sup>2</sup>	Casa	Casa bifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	3% vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust.
Camere da letto	10	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1990	Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: IN111 - 4642 Sattledt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	08.04.2034	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1990
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica		

**CODICE OGGETTO: IN111 - 4642 Sattledt**

## Una prima impressione

Das attraktive Zwei-Familienhaus befindet sich in einer ruhigen Siedlung außerhalb von Sattledt. Die Lage bietet eine ideale Kombination aus ländlicher Ruhe und gleichzeitig einer guten Anbindung an die Infrastruktur der umliegenden Städte.

Das im Jahr 1990 erbaute Haus beeindruckt mit einer Wohnfläche von insgesamt 252 m<sup>2</sup>, die sich auf zwei Geschoße mit separaten Wohneinheiten aufteilen, zusätzlich ist ein Keller (vollunterkellert), Doppelgarage und großer Stauraum über der Garage vorhanden.

Jede Einheit verfügt über genügend Freiraum mit 5 Zimmer, Küche, Bad (Dusche & Badewanne), WC, sodass Privatsphäre und Unabhängigkeit gewährleistet sind. Das Obergeschoss ist teilweise noch frei gestaltbar.

Die Einbauküche, das Esszimmer und die Garderobe können ablösefrei übernommen werden.

Das Objekt wurde über die Jahre dem aktuellen technischen Standard adaptiert, angefangen von der Dämmung bis hin zur Installation einer Luft-Wärmepumpe (2022) und der Glasfaserkabel-Anschluss.

Der geräumige Keller bietet Platz für Hobbyräume, Sauna oder einen Fitnessbereich. Die großzügige Doppelgarage für zwei Fahrzeuge und einer Montagegrube ist über das Haus begehbar.

Im Obergeschoss oberhalb der Garage befindet sich noch ein zusätzlicher Stauraum von ca. 45 m<sup>2</sup>, die Anschlüsse für Strom & Fußbodenheizung sind vorhanden.

Der große gepflasterte Einfahrtsbereich bietet Platz für mind. 4 Fahrzeuge.

Das Grundstück umfasst großzügige 1147m<sup>2</sup> und verfügt über einen sonnigen Garten, der sich perfekt für entspannte Stunden im Freien eignet.

Hier können Sie einen Grillabend mit Familie und Freunden veranstalten oder einfach nur die malerische Umgebung genießen.

Das Mähen der Grünfläche übernimmt ein Rasenroboter und lässt Zeit für eine Abkühlung im vorhandenen Pool (Ø5,5m).

Die 30 m<sup>3</sup> große Senkgrube kann nach Installation einer Pumpe für das Regenwasser zur Bewässerung des Gartens benutzt werden.

Machen Sie sich Ihr eigenes Bild und benutzen Sie unseren virtuellen 360° Rundgang.

Die Übergabe der Liegenschaft ist für Mitte 2025 geplant.

**CODICE OGGETTO: IN111 - 4642 Sattledt**

## Dettagli dei servizi

- Grundstück 1147 m<sup>2</sup>
- Kellergeschoss ca. 126 m<sup>2</sup>
- Erdgeschoss ca. 126 m<sup>2</sup>
- Obergeschoss ca. 126 m<sup>2</sup>
- Jeweils 5 Zimmer Erd- und Obergeschoss
- Garage ca. 46 m<sup>2</sup> mit Montagegrube (ca. 6x1m)
- Stauraum oberhalb Garage ca. 45 m<sup>2</sup>, Anschlüsse Strom & Fußbodenheizung sind vorhanden
- Westseite mit Eternit vertäfelt
- Terrasse ca. 21 m<sup>2</sup>
- Balkon ca. 5 m<sup>2</sup>
- Blech-Aufstellpool Ø5,5m (ca. 0,5m eingegraben)
- Einfahrtbereich ca. 65 m<sup>2</sup> (gepflastert)
- Kachelofen im EG
- Einrichtung Küche, Diele, Esszimmer
- Solnhofer Naturstein (teilweise im EG & OG)
- Parkettboden (teilweise im EG & OG)
- OG: Küche, Ess- und Wohnzimmer nur Estrich
- Holzfenster (Erdgeschoss)
- Alu-Kunststoff (Obergeschoss)
- Rollläden
- Kachelofen im EG
- Luft-Wärme-Pumpe (2022)
- Fußbodenheizung (EG & OG)
- Heizkörper (KG+EG+OG vorhanden, jedoch nicht aktiv)
- 30 m<sup>3</sup> Senkgrube kann für Regenwasser verwendet werden
- Kanal, Strom, Wasser, Glasfaserkabel
- Kellerdecke 2021 und Dachboden 1996 & 2022 gedämmt (8cm Styropor, 10cm Glaswolle)

**CODICE OGGETTO: IN111 - 4642 Sattledt**

## Tutto sulla posizione

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen, zentralen Wohnsiedlung im Ortsteil Oberhart, westlich der A1 Richtung Steinerkirchen an der Traun gelegen.

- Kindergarten ca. 1600m
- Bus für die Kindergarten-Kinder direkt in der Siedlung
- Volks- und Mittelschule ca. 1600m
- Öffentliche Verkehrsmittel ca. 450m
- Einkaufsmöglichkeiten ca. 1500m
  
- Bahnhof Sattledt (Almtalbahn) ca. 1500m
- Autobahnanschluss ca. 1000m
  
- Wels ca. 11km
- Linz ca. 38km
- Flughafen Hörsching ca. 31km

**CODICE OGGETTO: IN111 - 4642 Sattledt**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Dipl. Ing. (FH) Thomas Fleischanderl

---

Schmidtorstraße 4, A-4020 Linz

Tel.: +43 732- 77 83 98

E-Mail: [Linz.at@von-poll.com](mailto:Linz.at@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)