GIRKINGER IMMOBILIEN

IHR INDIVIDUELLES IMMOBILIEN ANGEBOT

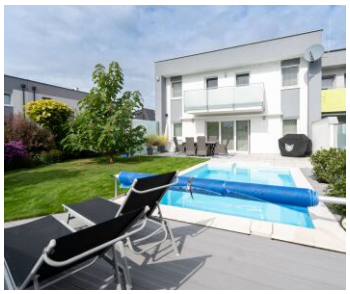
Thomas Girkinger Immobilien GmbH
Kroatengasse 32 / 4020 Linz / T. +43 732 77 52 00 / M. +43 664 38 62 680 / office@girkinger-immobilien.at
www.girkinger-immobilien.at

TRAUMHAFTE DOPPELHAUSHÄLFTE IN RUTZING – MIT POOL, KAMIN UND GROSSZÜGIGEM GARTEN!

ADRESSE: 4063 RUTZING

DETAILINFORMATIONEN

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ca. 351 m²
WOHNFLÄCHE	ca. 125,14 m²
ZIMMER	4
BÄDER	1
WCS	2
ABSTELLRÄUME	1
GARAGEN	2
TERRASSEN	1 = 21,51m²
BALKONE	1 = 6,09m²
GARTEN	1 = 170m²
NUTZUNGSART	Wohnen, Anlage
MOBILIAR	Küche, Bad
HEIZUNG	Fußbodenheizung
LAGEBEWERTUNG	sehr gut



KOSTEN

KAUFPREIS
569.000,00 €

BETRIEBSKOSTEN INKL. 0% UST
56,00 €

Sonstiges INKL. 0% UST
150,00 €

PROVISION
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Thomas Girkinger Immobilien GmbH
Kroatengasse 32 / 4020 Linz / T. +43 732 77 52 00 / M. +43 664 38 62 680 / office@girkinger-immobilien.at
www.girkinger-immobilien.at

ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

ADRESSE: 4063 RUTZING

Traumhafte Doppelhaushälfte in Rutzing – mit Pool, Kamin und großzügigem Garten!

In Hörsching gelangt eine moderne Doppelhaushälfte mit rund 125 m² Wohnfläche auf einem 351 m² großen Grundstück zum Verkauf. Das Haus besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und zahlreiche Extras, die ein komfortables Wohnen ermöglichen. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit Kamin, der für eine angenehme Atmosphäre sorgt. Von hier aus gelangen Sie auf die Terrasse und in den Garten – ein idealer Platz zum Entspannen oder für gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Die Küche der Marke Breitschopf überzeugt durch modernes Design und praktische Ausstattung. Ergänzt wird das Raumangebot dieser Ebene durch ein Gäste-WC sowie den Technikraum und einen Abstellraum. Im Erdgeschoss befinden sich ebenfalls die 2 Carport-Stellplätze. Eine Wallbox ist ebenfalls vorhanden. Das Obergeschoss bietet drei helle Zimmer, die sich als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro eignen. Das Badezimmer ist mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken ausgestattet und erfüllt höchste Ansprüche an Komfort. Besonders attraktiv ist der Außenbereich: Ein Pool mit den Maßen 5 x 3 Meter und einer Tiefe von 1,60 Metern sorgt für Erfrischung an warmen Tagen, die Terrasse mit elektrischer Markise bietet zusätzlichen Wohnkomfort. Ein Brunnen erleichtert die Gartenbewässerung. Auch technisch ist das Haus auf einem modernen Stand. Eine Luftwärmepumpe in Kombination mit Fußbodenheizung und Wohnraumlüftung sorgt für ein angenehmes Klima. Sicherheitsbewusstsein unterstreichen die installierte Alarmanlage und die 3-fach verglasten Fenster.

Raumaufteilung

EG: Diele - Wohn/Essbereich - Terrasse - Abstellraum - Technikraum - Gäste WC

OG: Schlafzimmer - Kinderzimmer - Büro - Badezimmer mit WC - Balkon

Sie haben Interesse?

Ansehen lohnt sich - wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Rufnummer 0664 998 84 059 zur Verfügung.
Auf Wunsch stellen wir gerne einen Kontakt zu Finanzierungsexperten her.

Rechtliche Informationen

Bitte beachten Sie, dass aufgrund unserer ALLEINBEAUFTRAGUNG und Nachweispflicht für den Abgeber ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer VOLLSTÄNDIGEN DATEN bearbeiten können (NAME, ANSCHRIFT, E-Mail, Telefonnummer).
Explizit weisen wir darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte u. Angaben, die uns vonseiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Besichtigungen u. Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlung ist die gesetzliche Provision zur Zahlung fällig.

Thomas Girkinger Immobilien GmbH
Kroatengasse 32 / 4020 Linz / T. +43 732 77 52 00 / M. +43 664 38 62 680 / office@girkinger-immobilien.at
www.girkinger-immobilien.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

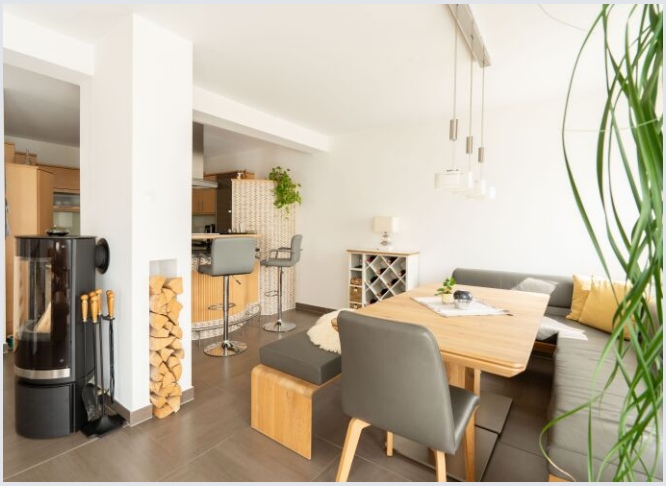
Thomas Girkinger Immobilien GmbH
Kroatengasse 32 / 4020 Linz / T. +43 732 77 52 00 / M. +43 664 38 62 680 / office@girkinger-immobilien.at
www.girkinger-immobilien.at

WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4063 RUTZING

WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4063 RUTZING

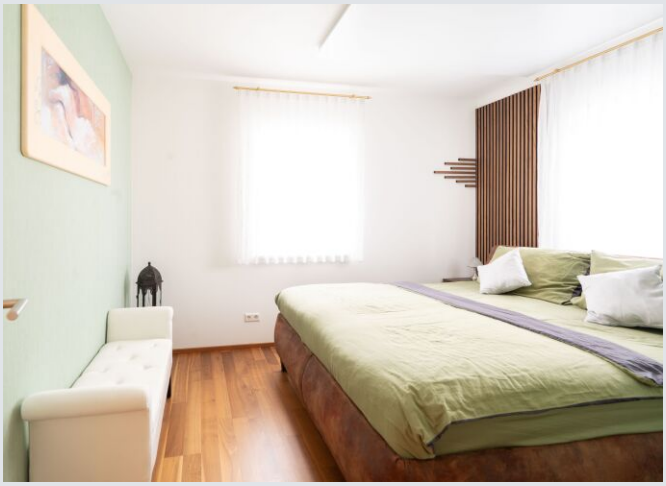


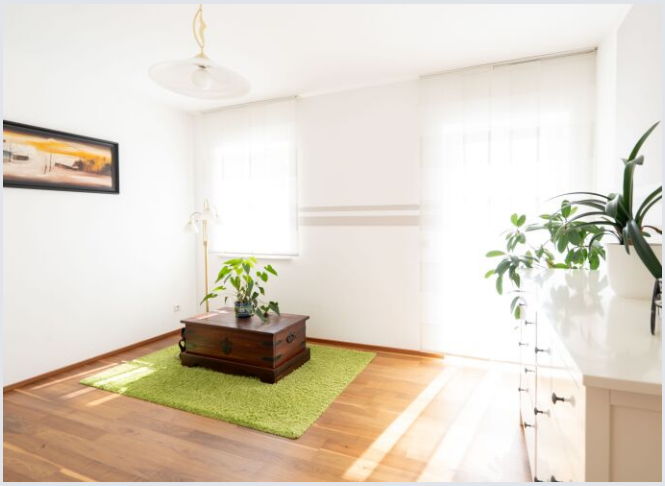
WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4063 RUTZING

WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4063 RUTZING





WEITERE FOTOS

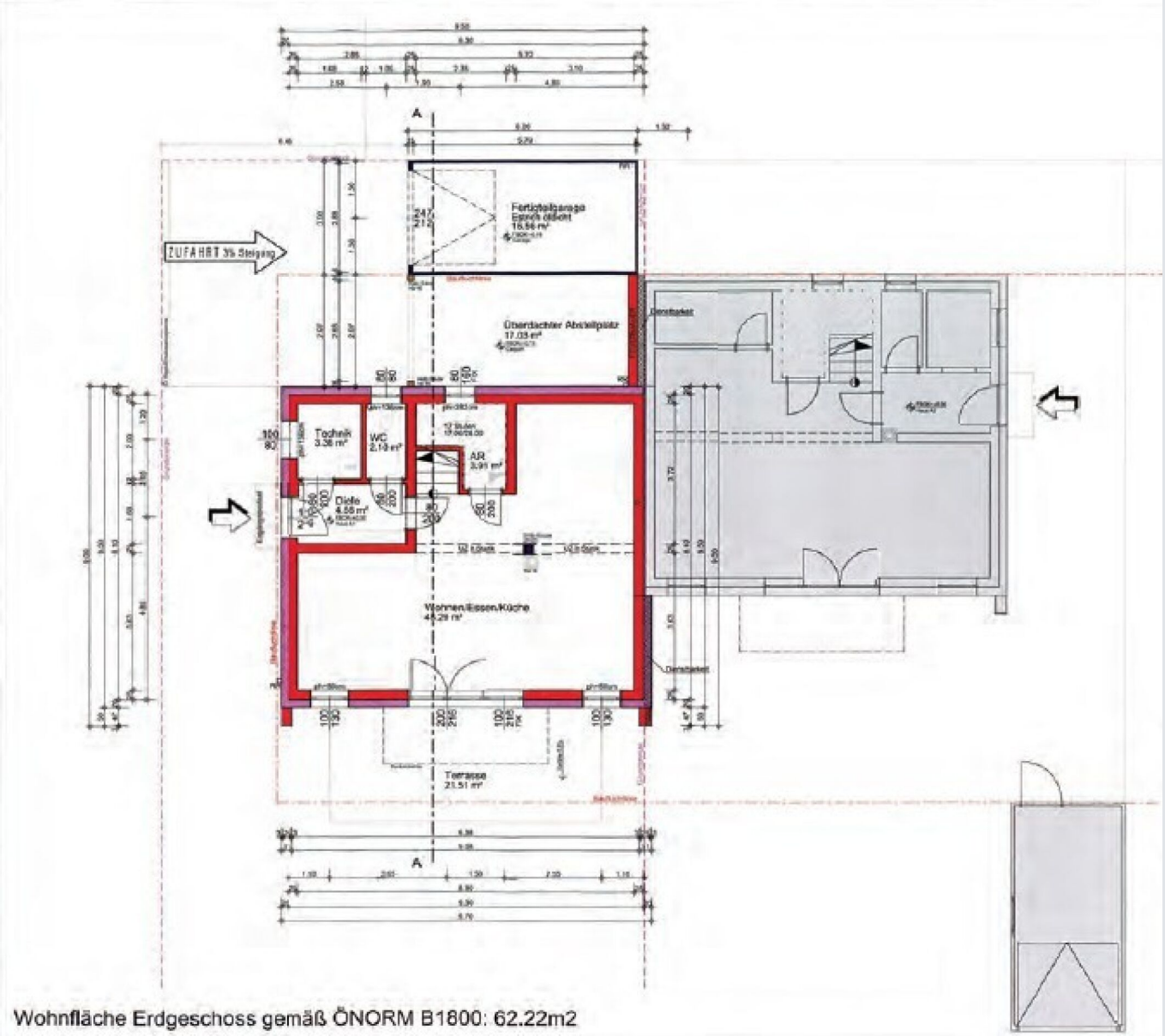
ADRESSE: 4063 RUTZING

WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4063 RUTZING

WEITERE PLÄNE

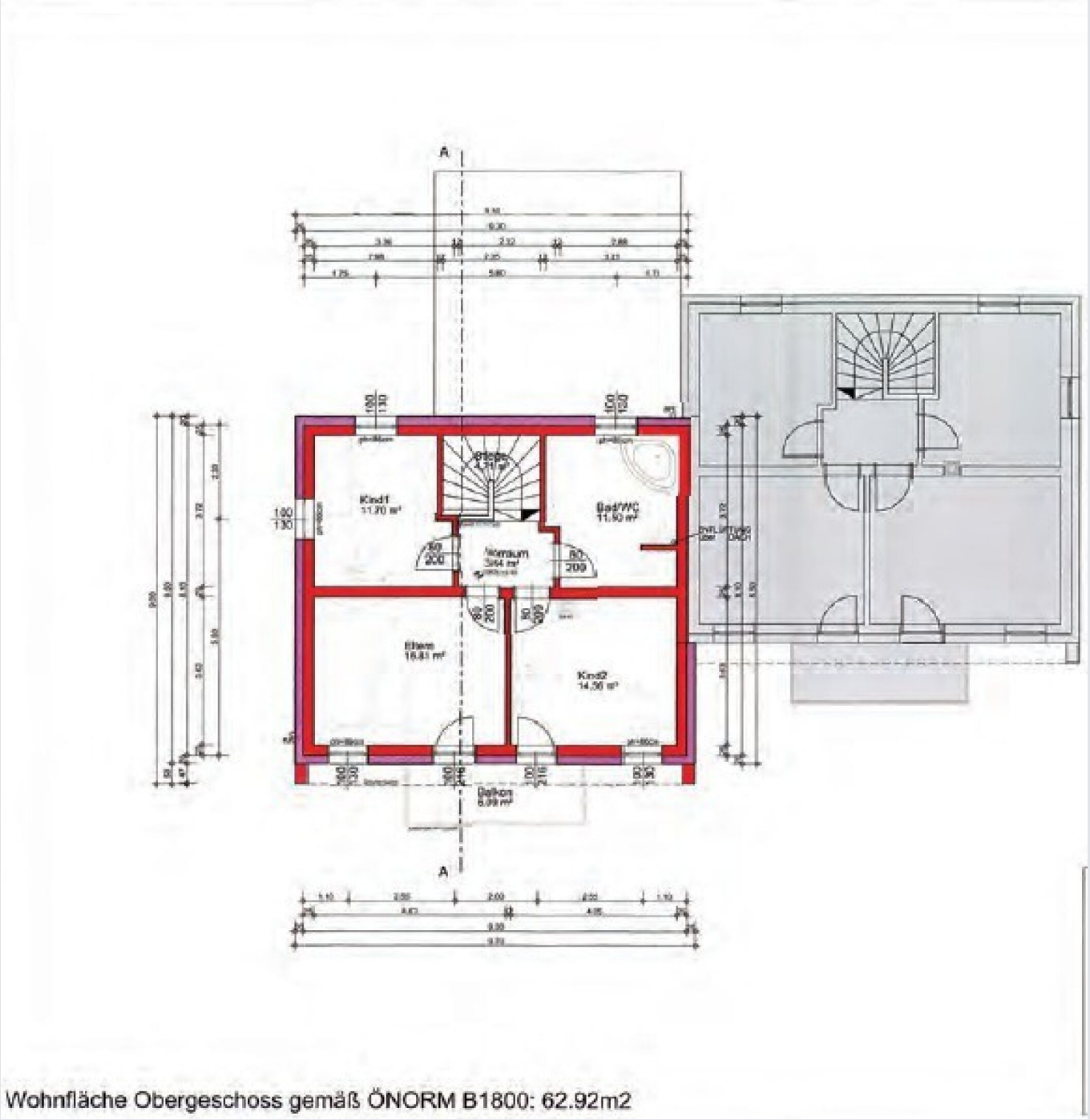
ADRESSE: 4063 RUTZING



Wohnfläche Erdgeschoss gemäß ÖNORM B1800: 62.22m2

WEITERE PLÄNE

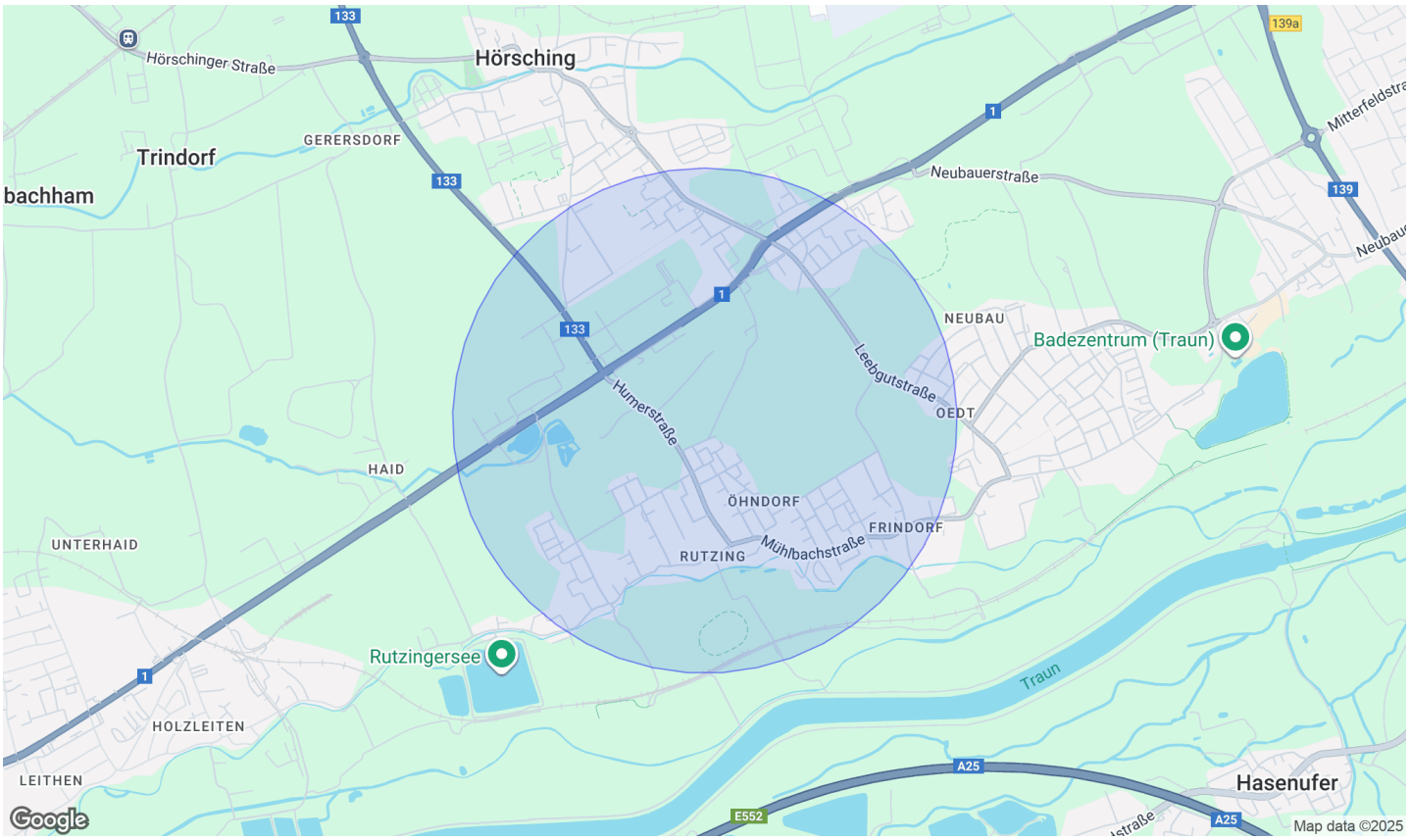
ADRESSE: 4063 RUTZING



Wohnfläche Obergeschoss gemäß ÖNORM B1800: 62.92m2

LAGE

ADRESSE: 4063 RUTZING



INFRASTRUKTUR / ENTFERNUNGEN (POIS)

Gesundheit	
Arzt	2.000 m
Apotheke	2.000 m
Klinik	5.500 m

Nahversorgung	
Supermarkt	1.000 m
Bäckerei	3.000 m
Einkaufszentrum	5.500 m

Verkehr	
Bus	500 m
Bahnhof	3.500 m
Straßenbahn	5.000 m
Autobahnanschluss	2.500 m
Flughafen	3.500 m

Kinder & Schulen	
Kindergarten	1.000 m
Schule	2.000 m
Universität	10.000 m

Sonstige	
Bank	2.500 m
Geldautomat	2.000 m
Post	1.500 m
Polizei	2.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap