

Sattledt

Charmante maison bi-familiale avec un grand jardin ensoleillé

CODE DU BIEN: IN111

VERKAUFT

VP VON POLL
IMMOBILIEN



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 595.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 252 m² • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.147 m²

CODE DU BIEN: IN111 - 4642 Sattledt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Contact

CODE DU BIEN: IN111 - 4642 Sattledt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	IN111	Prix d'achat	595.000 EUR
Surface habitable	ca. 252 m ²	Type de bien	Maison bifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	3% vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust.
Chambres à coucher	10	Technique de construction	massif
Année de construction	1990	Aménagement	Terrasse, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: IN111 - 4642 Sattledt

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	08.04.2034	Année de construction selon le certificat énergétique	1990
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique		

CODE DU BIEN: IN111 - 4642 Sattledt

Une première impression

Cette charmante maison bi-familiale est située dans un quartier résidentiel calme aux abords de Sattledt. Son emplacement offre un cadre de vie idéal, alliant la tranquillité de la campagne à la proximité des infrastructures des villes environnantes. Construite en 1990, la maison propose une surface habitable totale de 252 m², répartie sur deux étages avec des logements indépendants. Elle comprend également un sous-sol complet, un garage double et un vaste espace de rangement au-dessus du garage. Chaque logement offre un espace généreux avec cinq pièces, une cuisine, une salle de bains (douche et baignoire) et des toilettes séparées, garantissant intimité et indépendance. L'étage supérieur offre une certaine flexibilité d'aménagement. La cuisine équipée, la salle à manger et les toilettes peuvent être achetées séparément. Au fil des ans, la propriété a été modernisée pour répondre aux normes techniques actuelles, de l'isolation à l'installation d'une pompe à chaleur air-eau (2022) et d'une connexion fibre optique. Le sous-sol spacieux peut être aménagé en salle de loisirs, sauna ou salle de sport. Le garage double, pouvant accueillir deux véhicules et doté d'une fosse d'inspection, est accessible depuis l'intérieur de la maison. À l'étage, au-dessus du garage, se trouve un espace de rangement supplémentaire d'environ 45 m², équipé pour l'électricité et le chauffage au sol. La grande allée pavée permet de garer au moins quatre véhicules. La propriété s'étend sur un généreux terrain de 1147 m² et dispose d'un jardin ensoleillé, idéal pour se détendre en plein air. Vous pourrez y organiser un barbecue en famille ou entre amis, ou simplement profiter du cadre pittoresque. Une tondeuse robotisée se charge de l'entretien de la pelouse, vous laissant ainsi le temps de vous rafraîchir dans la piscine (5,5 m de diamètre). La fosse septique de 30 m³ peut être utilisée pour l'arrosage du jardin après l'installation d'une pompe à eau de pluie. Venez découvrir ce bien grâce à notre visite virtuelle à 360°. La livraison est prévue mi-2025.

CODE DU BIEN: IN111 - 4642 Sattledt

Détails des commodités

- Grundstück 1147 m²
- Kellergeschoss ca. 126 m²
- Erdgeschoss ca. 126 m²
- Obergeschoss ca. 126 m²
- Jeweils 5 Zimmer Erd- und Obergeschoss
- Garage ca. 46 m² mit Montagegrube (ca. 6x1m)
- Stauraum oberhalb Garage ca. 45 m², Anschlüsse Strom & Fußbodenheizung sind vorhanden
- Westseite mit Eternit vertäfelt
- Terrasse ca. 21 m²
- Balkon ca. 5 m²
- Blech-Aufstellpool Ø5,5m (ca. 0,5m eingegraben)
- Einfahrtsbereich ca. 65 m² (geplastert)
- 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 m³ Senkgrube kann für Regenwasser verwendet werden
- Kanal, Strom, Wasser, Glasfaserkabel
- Kellerdecke 2021 und Dachboden 1996 & 2022 gedämmt (8cm Styropor, 10cm Glaswolle)

CODE DU BIEN: IN111 - 4642 Sattledt

Tout sur l'emplacement

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



VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: IN111 - 4642 Sattledt

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Dipl. Ing. (FH) Thomas Fleischanderl

Schmidtorstraße 4, A-4020 Linz

Tel.: +43 732- 77 83 98

E-Mail: Linz.at@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com