

Sattledt

## Graziosa casa bifamiliare con ampio giardino soleggiato

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
Superficie netta	ca. 252 m²
Tipologia tetto	a due falde
Camere da letto	10
Anno di costruzione	1990

Prezzo d'acquisto	595.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	3% vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust.
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: IN111 - 4642 Sattledt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione 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

Questa graziosa casa bifamiliare si trova in una tranquilla zona residenziale fuori Sattledt. La posizione offre una combinazione ideale di tranquillità rurale e comodo accesso alle infrastrutture delle città circostanti. Costruita nel 1990, la casa vanta una superficie abitabile totale di 252 m<sup>2</sup>, distribuita su due piani con unità abitative separate. Inoltre, c'è un seminterrato completo, un garage doppio e ampi spazi di stoccaggio sopra il garage. Ogni unità offre ampio spazio con cinque stanze, una cucina, un bagno (con doccia e vasca) e un WC separato, garantendo privacy e indipendenza. Il piano superiore offre una certa flessibilità in termini di disposizione. La cucina attrezzata, la sala da pranzo e il guardaroba possono essere acquistati separatamente. Nel corso degli anni, la proprietà è stata ristrutturata per soddisfare gli standard tecnici più recenti, dall'isolamento all'installazione di una pompa di calore ad aria (2022) e di una connessione in fibra ottica. L'ampio seminterrato offre spazio per sale hobby, una sauna o una zona fitness. L'ampio garage doppio, che può ospitare due veicoli e dotato di fossa di ispezione, è accessibile dall'interno della casa. Al piano superiore, sopra il garage, si trova un ulteriore spazio di circa 45 m<sup>2</sup>, con allacciamenti per l'elettricità e il riscaldamento a pavimento. L'ampio vialetto d'accesso pavimentato offre parcheggio per almeno quattro veicoli. La proprietà si estende su una superficie di 1147 m<sup>2</sup> e dispone di un giardino soleggiato, perfetto per rilassarsi all'aperto. Qui potrete organizzare un barbecue con la famiglia e gli amici o semplicemente godervi i pittoreschi dintorni. Un robot tagliaerba si occuperà di tagliare l'erba, lasciandovi il tempo per un tuffo rinfrescante nella piscina esistente (5,5 m di diametro). La fossa settica da 30 m<sup>3</sup> può essere utilizzata per l'irrigazione del giardino dopo l'installazione di una pompa per l'acqua piovana. Scopritelo di persona e partecipate al nostro tour virtuale a 360°. La consegna della proprietà è prevista per la metà del 2025.

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)
- Einfahrtsbereich 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)