

Sattledt

# Attraktives Zwei-Familienhaus mit großem sonnigem Garten

Property ID: IN111



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

**PURCHASE PRICE: 595.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 252 m<sup>2</sup> • LAND AREA: 1.147 m<sup>2</sup>**

Property ID: IN111 - 4642 Sattledt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Contact partner

Property ID: IN111 - 4642 Sattledt

## At a glance

Property ID	IN111
Living Space	ca. 252 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Bedrooms	10
Year of construction	1990

Purchase Price	595.000 EUR
Commission	3% vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust.
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: IN111 - 4642 Sattledt

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	08.04.2034		
Power Source	Air-to-water heat pump		

Property ID: IN111 - 4642 Sattledt

## The property



Property ID: IN111 - 4642 Sattledt

## The property



Property ID: IN111 - 4642 Sattledt

## The property



Property ID: IN111 - 4642 Sattledt

## The property





Property ID: IN111 - 4642 Sattledt

## The property



Property ID: IN111 - 4642 Sattledt

## The property



Property ID: IN111 - 4642 Sattledt

## The property



Exposéplan, nicht maßstäblich

Property ID: IN111 - 4642 Sattledt

## The property



Exposéplan, nicht maßstäblich

Property ID: IN111 - 4642 Sattledt

## A first impression

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.

Property ID: IN111 - 4642 Sattledt

## Details of amenities

- 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)

Property ID: IN111 - 4642 Sattledt

## All about the location

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

Property ID: IN111 - 4642 Sattledt

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Dipl. Ing. (FH) Thomas Fleischanderl

---

Schmidtorstraße 4 Linz  
E-Mail: [Linz.at@von-poll.com](mailto:Linz.at@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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