

Exklusiver Neubau Bungalow mit XL Terrasse, Erstbezug, Photovoltaikanlage & Doppelcarport in Mühlweg / Ampflwang am Hausruck



**Schnellbezug
möglich**

Objektyp

Bungalow

Wohnnutzfläche

ca. 103 m²

Zimmer

4-Zimmer

Grundstücksgröße

ca. 470 m²

Energieausweis

HWB_{Ref,SK} 49,7 kWh/m²a

F_{GEE,SK} 0,66

Doppelcarport

ca. 30 m²

Einziehen & Wohlfühlen

Dieser exquisite Neubau-Bungalow mit ca. 103 m² bietet höchsten Wohnkomfort in einer angenehmen Siedlungslage. Durchdachte Architektur, hochwertige Materialien und modernste Technik machen dieses Objekt zu einem perfekten Zuhause. Der großzügige Wohnbereich mit offener Küche schafft eine einladende Atmosphäre und bietet direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten. Große Fenster sorgen für lichtdurchflutete Räume.

Folgende Highlights erwarten Sie

- schlüsselfertiger Bungalow mit ca. 470 m² Grundstücksfläche
- direktem Zugang zur Süd-Terrasse
- großzügiger Wohnbereich mit offenem Kamin
- hochwertige Landhausdiele Eiche
- Haustüre mit Fingerprint-System weiße Innentüren
- Abstellraum mit Anschluss für Waschmaschine & Haustechnik
- Raumhöhe 270 cm für ein großzügiges Wohngefühl
- elektrische Rollläden & Insektenschutzgitter
- Badezimmer möbliert mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschtisch
- Gäste-WC mit Waschbecken und Fenster
- Fußbodenheizung mit Luftwärmepumpe (Dimplex)
- Süd-Terrasse mit hochwertigem Feinsteinzeug
- Außenanlagen mit Pflastersteinen
- Doppelcarport mit separatem großzügigem Geräteraum
- Photovoltaikanlage für nachhaltige Energie
- Fenster: Reka-Therm 3-Scheiben Verglasung
- Innen- & Außenfensterbänke: Stein
- Sanitärinstallation: Fa. Nußdorfer Attnang
- Elektro: Fa. Expert Thaller
- Massivbauweise: 25 cm Ziegel + 20 cm Wärmedämmung
- Dach: Creaton Tondachziegel mit Dachstuhl von Fa. Kreuzer
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Gastronomie sind vor Ort vorhanden
- Bungalow wurde durch einen gerichtlich beeidet zert. Sachverständigen geprüft
- Bezug schnell möglich

Ampflwang am Hausruck ist eine idyllische Gemeinde in Oberösterreich, bekannt für ihre naturnahe Umgebung und hohe Lebensqualität. Gelegen im Hausruckviertel, bietet der Ort eine perfekte Mischung aus Erholung und guter Infrastruktur.

Mit rund 3.500 Einwohnern ist Ampflwang besonders beliebt bei Familien und Naturliebhabern. Die Region ist geprägt von weitläufigen Wäldern, Rad- und Wanderwegen sowie Reitmöglichkeiten. Ein Highlight ist der Hausruckwald, eines der größten zusammenhängenden Waldgebiete Österreichs, ideal für Outdoor-Aktivitäten.

Preis: Euro 410.000, -

Zentrale
Eggarter Straße 36
A-4845 Rutzenmoos

Büro
Betriebsstraße 13
A-4844 Regau

Kontakt
Tel: +43 / 7672 / 25577
office@immobilientreuhand.info
www.immobilientreuhand.info

Bankverbindung
Volksbank Oberösterreich
IBAN: AT10 4480 0105 0329 0000
BIC: VBWEAT2WXXX

Firmenbuchnummer
FN 473295 y
UID Nr.
ATU72333879

Carport mit Geräteraum



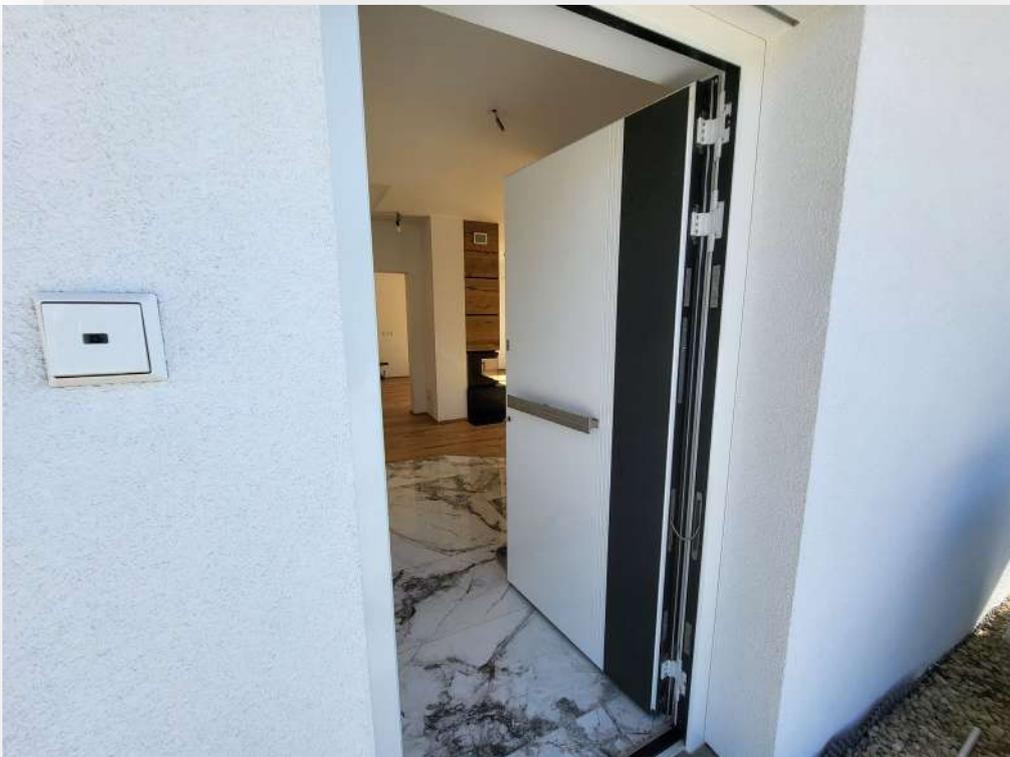
Ansicht Süd-West



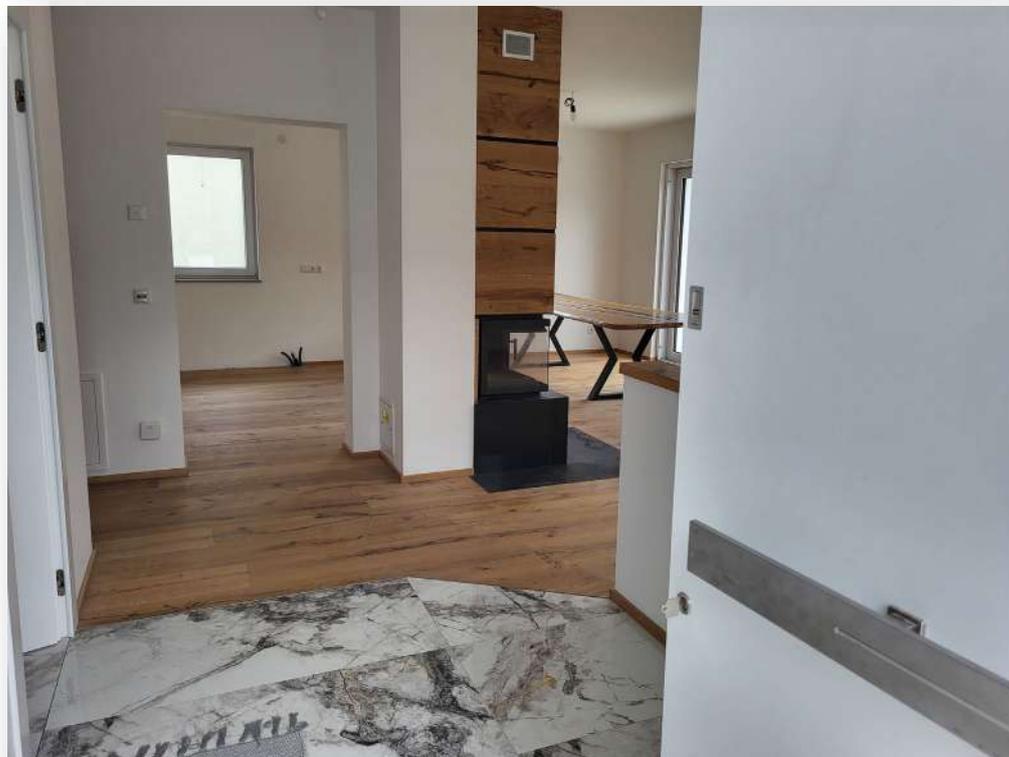
Ansicht Süd-Ost



Hauseingang



Diele



Zentrale
Eggarter Straße 36
A-4845 Rutzenmoos

Büro
Betriebsstraße 13
A-4844 Regau

Kontakt
Tel: +43 / 7672 / 25577
office@immobilitentreuhand.info
www.immobilitentreuhand.info

Bankverbindung
Volksbank Oberösterreich
IBAN: AT10 4480 0105 0329 0000
BIC: VBWEAT2WXXX

Firmenbuchnummer
FN 473295 y
UID Nr.
ATU72333879

Wohnen/Essen/Kochen



Zentrale
Eggarter Straße 36
A-4845 Rutzenmoos

Büro
Betriebsstraße 13
A-4844 Regau

Kontakt
Tel: +43 / 7672 / 25577
office@immobilientreuhand.info
www.immobilientreuhand.info

Bankverbindung
Volksbank Oberösterreich
IBAN: AT10 4480 0105 0329 0000
BIC: VBWEAT2WXXX

Firmenbuchnummer
FN 473295 y
UID Nr.
ATU72333879

Terrasse



Zentrale
Eggarter Straße 36
A-4845 Rutzenmoos

Büro
Betriebsstraße 13
A-4844 Regau

Kontakt
Tel: +43 / 7672 / 25577
office@immoblientreuhand.info
www.immoblientreuhand.info

Bankverbindung
Volksbank Oberösterreich
IBAN: AT10 4480 0105 0329 0000
BIC: VBWEAT2WXXX

Firmenbuchnummer
FN 473295 y
UID Nr.
ATU72333879

Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2



Eltern



Zentrale
Eggarter Straße 36
A-4845 Rutzenmoos

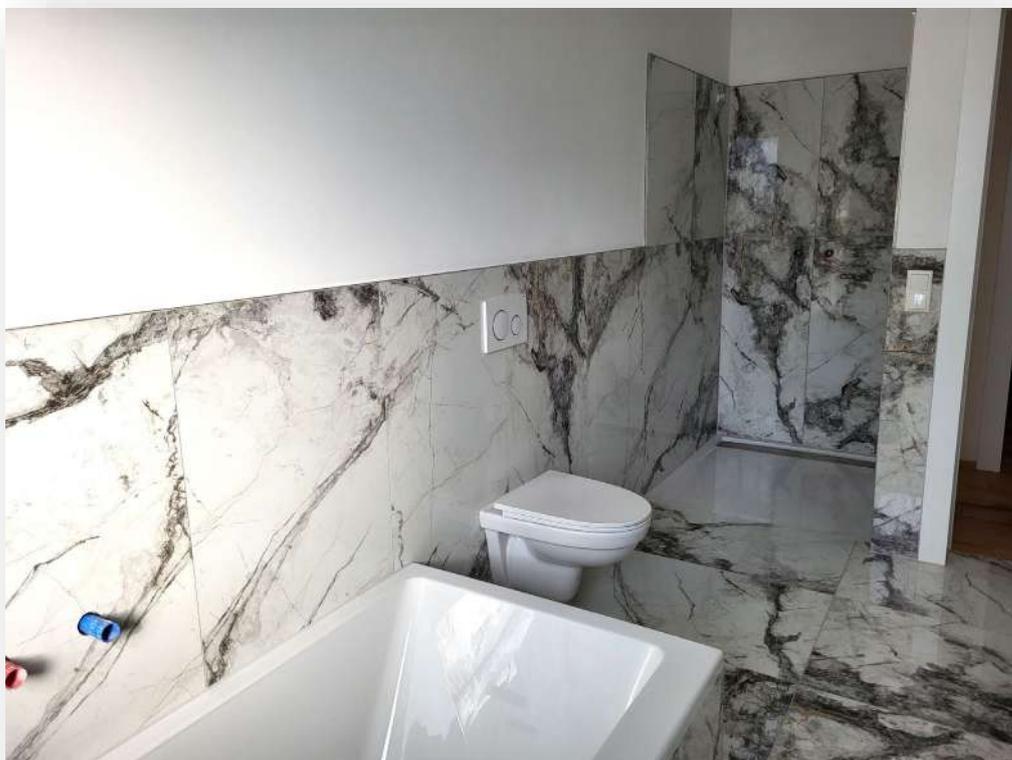
Büro
Betriebsstraße 13
A-4844 Regau

Kontakt
Tel: +43 / 7672 / 25577
office@immobilientreuhand.info
www.immobilientreuhand.info

Bankverbindung
Volksbank Oberösterreich
IBAN: AT10 4480 0105 0329 0000
BIC: VBWEAT2WXXX

Firmenbuchnummer
FN 473295 y
UID Nr.
ATU72333879

Bad



Zentrale
Eggarter Straße 36
A-4845 Rutzenmoos

Büro
Betriebsstraße 13
A-4844 Regau

Kontakt
Tel: +43 / 7672 / 25577
office@immobilitentreuhand.info
www.immobilitentreuhand.info

Bankverbindung
Volksbank Oberösterreich
IBAN: AT10 4480 0105 0329 0000
BIC: VBWEAT2WXXX

Firmenbuchnummer
FN 473295 y
UID Nr.
ATU72333879

Vorraum



Zentrale
Eggarter Straße 36
A-4845 Rutzenmoos

Büro
Betriebsstraße 13
A-4844 Regau

Kontakt
Tel: +43 / 7672 / 25577
office@immobilitentreuhand.info
www.immobilitentreuhand.info

Bankverbindung
Volksbank Oberösterreich
IBAN: AT10 4480 0105 0329 0000
BIC: VBWEAT2WXXX

Firmenbuchnummer
FN 473295 y
UID Nr.
ATU72333879

Gäste WC



Technik Waschraum



Zentrale
Eggarter Straße 36
A-4845 Rutzenmoos

Büro
Betriebsstraße 13
A-4844 Regau

Kontakt
Tel: +43 / 7672 / 25577
office@immobilitentreuhand.info
www.immobilitentreuhand.info

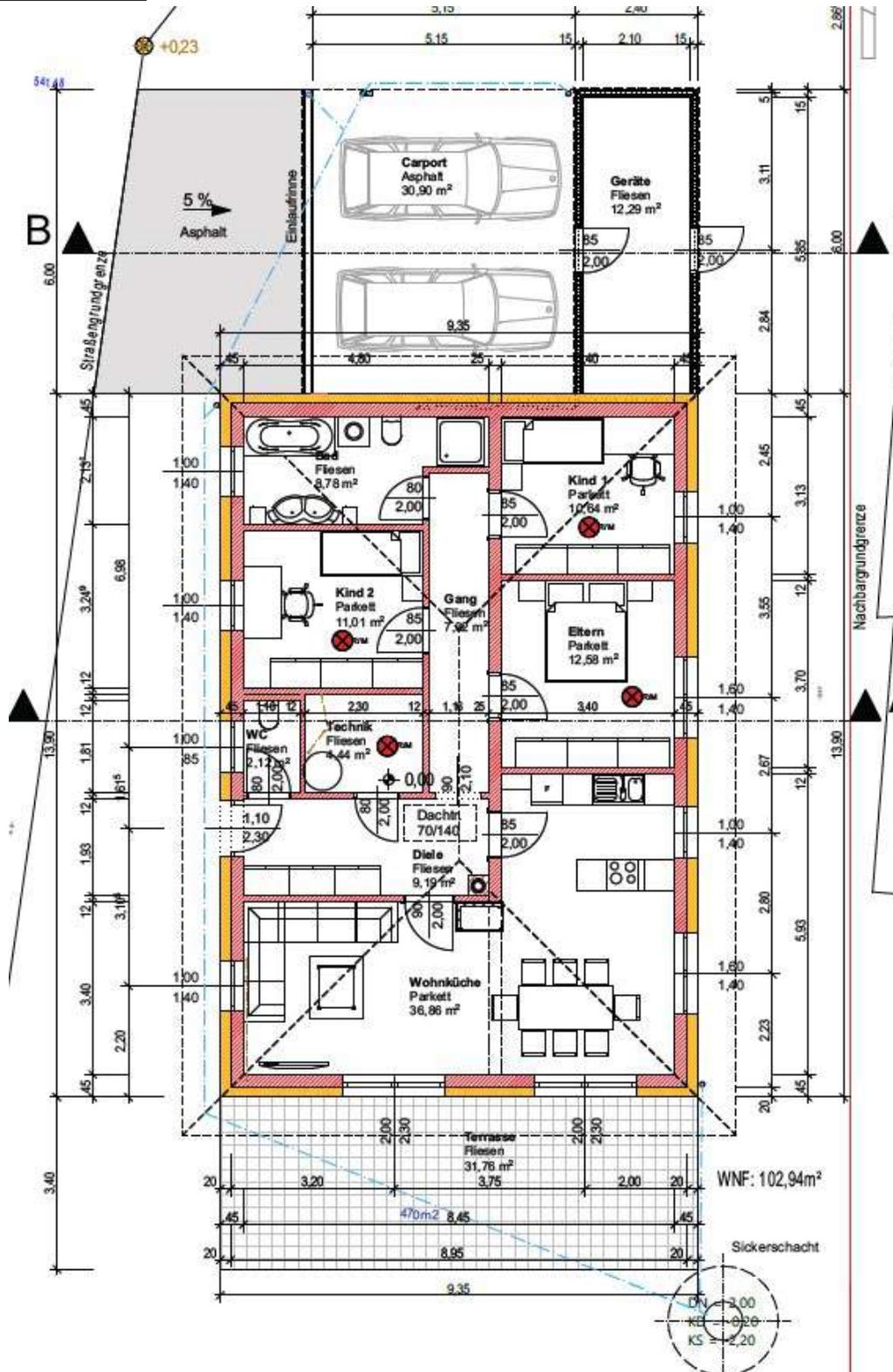
Bankverbindung
Volksbank Oberösterreich
IBAN: AT10 4480 0105 0329 0000
BIC: VBWEAT2WXXX

Firmenbuchnummer
FN 473295 y
UID Nr.
ATU72333879

Geräteraum



Grundrissplan



Wohnnutzflächenaufstellung

Wohnnutzflächenaufstellung

Erdgeschoss

Diele	9,19 m ²
Gang	7,92 m ²
Technik	4,44 m ²
WC	2,12 m ²
Wohnküche	36,86 m ²
Kind 1	10,64 m ²
Kind 2	11,01 m ²
Eltern	12,58 m ²
Bad	8,78 m ²

WNFL gesamt	103,54 m²
--------------------	-----------------------------

Sonstige Flächen

Terrasse	31,76 m ²
Carpport	30,90 m ²
Geräteraum	12,29 m ²

*circa Angaben



Zentrale
Eggarter Straße 36
A-4845 Rutenmoos

Büro
Betriebsstraße 13
A-4844 Regau

Kontakt
Tel: +43 / 7672 / 25577
office@immobilientreuhand.info
www.immobilientreuhand.info

Bankverbindung
Volksbank Oberösterreich
IBAN: AT10 4480 0105 0329 0000
BIC: VBWEAT2WXXX

Firmenbuchnummer
FN 473295 y
UID Nr.
ATU72333879

Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude
 OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN				EA-ART: <input type="text" value="K"/>	
Brutto-Grundfläche (BGf)	142,5 m ²	Heiztage	250 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugs-Grundfläche (BF)	114,0 m ²	Heizgradtage	4 166 K·d	Solarthermie	— m ²
Brutto-Volumen (V _B)	493,2 m ³	Klimaregion	Region NF	Photovoltaik	— kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	436,4 m ²	Nom.-Außentemperatur	-14,9 °C	Stromspeicher	— kWh
Kompaktheit(A/V)	0,88 1/m	Soll-innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	Kombiniert mit RH
charakteristische Länge (L _c)	1,13 m	mittlerer U-Wert	0,19 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	—
Teil-BGF	— m ²	LEK _p -Wert	17,74	RH-WB-System (primär)	Wärmepumpe
Teil-BF	— m ²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	—
Teil-V _B	— m ³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)			Nachweis über Gesamtenergieeffizienz-Faktor		
Ergebnisse			Anforderungen		
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RH} =	40,7 kWh/m ² a	entspricht	HWB _{Ref,RH} =	58,5 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{RH} =	40,7 kWh/m ² a			
Endenergiebedarf	EEB _{RH} =	30,9 kWh/m ² a			
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	η _{GES,RH} =	0,68	entspricht	η _{GES,RH} =	0,75
Erneuerbarer Anteil	Wärmepumpe (Punkt 5.2.3 b)		entspricht	Punkt 5.2.3 a, b oder c	

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)					
Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{Heiz,Ref} =	7 088 kWh/a	HWB _{Ref,Stk} =	49,7 kWh/m ² a	
Heizwärmebedarf	Q _{Heiz,Stk} =	7 088 kWh/a	HWB _{Stk} =	49,7 kWh/m ² a	
Warmwasserwärmebedarf	Q _{WW,Stk} =	1 093 kWh/a	WWWB =	7,7 kWh/m ² a	
Heizenergiebedarf	Q _{Heiz,Stk} =	2 976 kWh/a	HEB _{Stk} =	20,9 kWh/m ² a	
Energieaufwandszahl Warmwasser			ε _{ANZ,WW} =	0,89	
Energieaufwandszahl Raumheizung			ε _{ANZ,RH} =	0,28	
Energieaufwandszahl Heizen			ε _{ANZ,H} =	0,36	
Haushaltsstrombedarf	Q _{HEB} =	1 980 kWh/a	HHGB =	13,9 kWh/m ² a	
Endenergiebedarf	Q _{EEB,Stk} =	4 956 kWh/a	EEB _{Stk} =	34,8 kWh/m ² a	
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,Stk} =	8 077 kWh/a	PEB _{Stk} =	56,7 kWh/m ² a	
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB,nicht-er} =	5 055 kWh/a	PEB _{Stk,nicht-er} =	35,5 kWh/m ² a	
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB,er} =	3 023 kWh/a	PEB _{Stk,er} =	21,2 kWh/m ² a	
Äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2,Stk} =	1 125 kg/a	CO _{2,Stk} =	7,9 kg/m ² a	
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			η _{GES,Stk} =	0,66	
Photovoltaik-Export	Q _{PV,Stk} =	— kWh/a	PVE _{Stk,Stk} =	— kWh/m ² a	

ERSTELLT		Erstellerin
GWR-Zahl	<input type="text"/>	Ing. Robert Kitzler
Ausstellungsdatum	04.07.2023	Unterschrift
Gültigkeitsdatum	03.07.2033	
Geschäftszahl	2023-01	

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungswirkheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

*Gebäudeprofil Duo® Software, ETU GmbH, Version: 6.7.1 vom 25.10.2022, www.etu.at

Zentrale
Eggarter Straße 36
A-4845 Rutzenmoos

Büro
Betriebsstraße 13
A-4844 Regau

Kontakt
Tel: +43 / 7672 / 25577
office@immobilitentreuhand.info
www.immobilitentreuhand.info

Bankverbindung
Volksbank Oberösterreich
IBAN: AT10 4480 0105 0329 0000
BIC: VBWEAT2WXXX

Firmenbuchnummer
FN 473295 y
UID Nr.
ATU72333879

Kataster





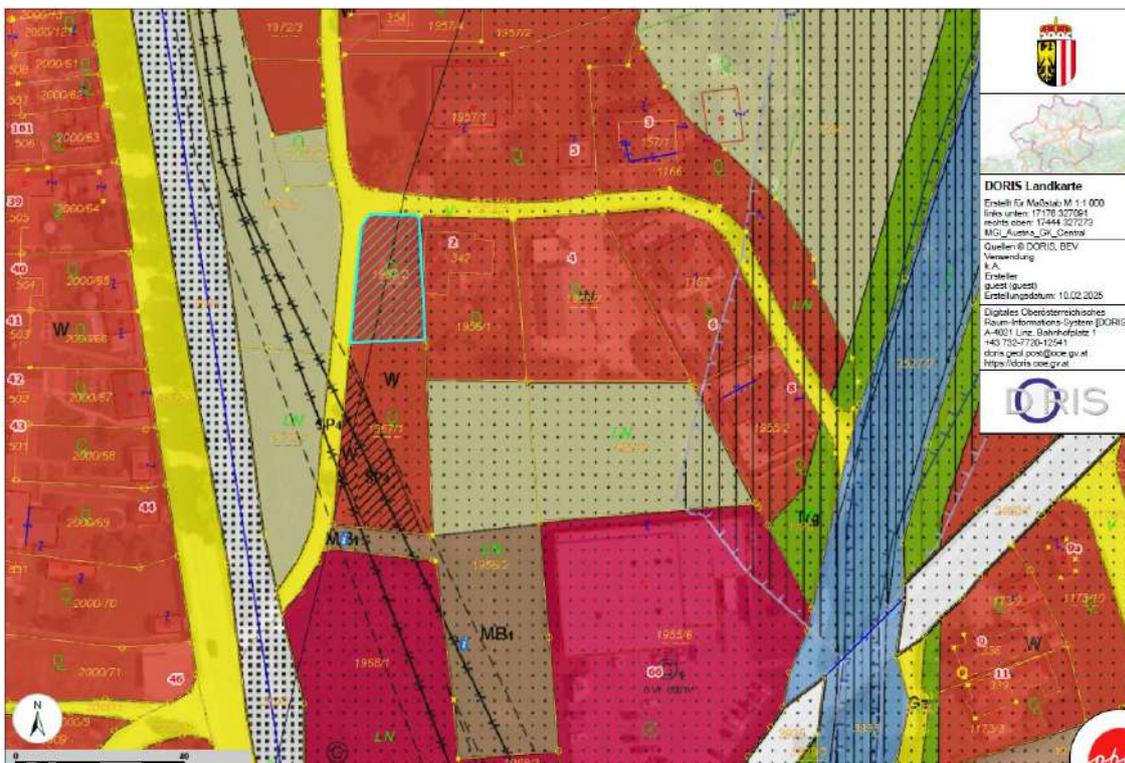

DORIS Landkarte
 Erstellt für Maßstab M 1:1.000
 links unten: IT 107 327116
 rechts oben: 12456 327632
 MGI Austria_GK_Central
 Quellen © DORIS, BEV
 Verwendung
 i. A.
 Ersteller
 gisnet (gisnet)
 Erstellungsdatum: 10.02.2025

Digitales Oberösterreichisches
 Raum-Informationssystem (DORIS)
 A-4021 Linz, Baumhofstraße 1
 +43 730-7730-12541
 doris.gisnet@oob.gv.at
 https://doris.oob.gv.at




1/1 Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder für Falschheit der Landkarte schließt das Land Oberösterreich eine Gewähr aus und übernimmt keine Haftung jeglicher Art. Des Weiteren ist die Haftung für Folgeschäden, die aus der unrichtigen und falschen Interpretation der Inhalte resultieren, ausgeschlossen.

Flächenwidmung






DORIS Landkarte
 Erstellt für Maßstab M 1:1.000
 links unten: IT 178 327081
 rechts oben: 12454 327273
 MGI Austria_GK_Central
 Quellen © DORIS, BEV
 Verwendung
 i. A.
 Ersteller
 gisnet (gisnet)
 Erstellungsdatum: 10.02.2025

Digitales Oberösterreichisches
 Raum-Informationssystem (DORIS)
 A-4021 Linz, Baumhofstraße 1
 +43 730-7730-12541
 doris.gisnet@oob.gv.at
 https://doris.oob.gv.at




1/1 Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder für Falschheit der Landkarte schließt das Land Oberösterreich eine Gewähr aus und übernimmt keine Haftung jeglicher Art. Des Weiteren ist die Haftung für Folgeschäden, die aus der unrichtigen und falschen Interpretation der Inhalte resultieren, ausgeschlossen.

Zentrale
 Eggarter Straße 36
 A-4845 Rutzenmoos

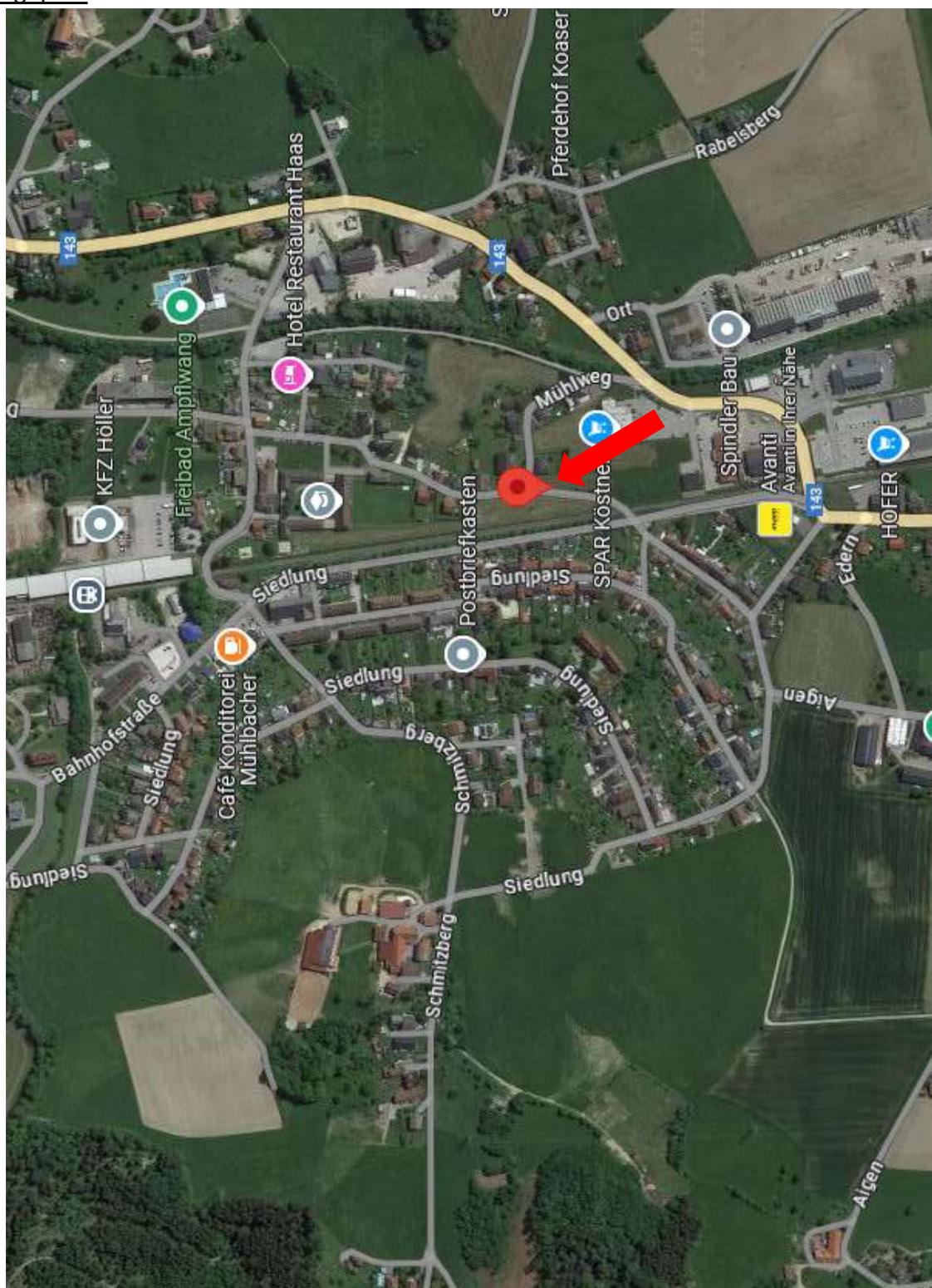
Büro
 Betriebsstraße 13
 A-4844 Regau

Kontakt
 Tel: +43 / 7672 / 25577
 office@immobilitentreuhand.info
 www.immobilitentreuhand.info

Bankverbindung
 Volksbank Oberösterreich
 IBAN: AT10 4480 0105 0329 0000
 BIC: VBWEAT2WXXX

Firmenbuchnummer
 FN 473295 y
 UID Nr.
 ATU72333879

Lageplan



Adresse:
Mühlweg 10, 4843 Ampflwang am Hausruck

Zentrale
Eggarter Straße 36
A-4845 Rutzenmoos

Büro
Betriebsstraße 13
A-4844 Regau

Kontakt
Tel: +43 / 7672 / 25577
office@immobilitentreuhand.info
www.immobilitentreuhand.info

Bankverbindung
Volksbank Oberösterreich
IBAN: AT10 4480 0105 0329 0000
BIC: VBWEAT2WXXX

Firmenbuchnummer
FN 473295 y
UID Nr.
ATU72333879



Im Falle einer positiven Vermittlung dürfen wir 3 % Provision + 20% USt. in Rechnung stellen.

Weiters wird festgehalten, dass die Firma Mag. Leinweber & Partner als Doppelmakler tätig ist.

Die Kaufnebenkosten entnehmen Sie bitte der beiliegenden Nebenkostenübersicht.

Kontakt:

Gudrun Maletzky

M: +43 664 26 38 683

M: gm@immobilitentreuhand.info



Website: www.immobilitentreuhand.info

Zentrale: Eggarter Straße 36, 4845 Rutzenmoos

Büro: Betriebsstraße 13, 4844 Regau

Stand: 22.07.2025

Pläne und Darstellungen sind geistiges Eigentum der Fa. Mag. Leinweber & Partner Immobilienreuehand GmbH und unterliegt dem Urheberrecht. Es werden in jedem Fall nur die gesetzlichen Mindestanforderungen erfüllt. Eine Vervielfältigung, Aushändigung an die dritte Person oder Überlassung an Konkurrenzfirmen ist daher verboten. Der Makler übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der vom Käufer beigestellten Unterlagen. Eine Haftung des Maklers, sofern sie nicht auf grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz beruht, wird ausgeschlossen. Geringfügige Abweichungen der Flächen zum Nutzwertgutachten möglich. Druck- Satzfehler, Fehler und Irrtümer vorbehalten. Grafikdesign: Mag. Leinweber & Partner Immobilienreuehand GmbH. Die verwendeten Fotos sind ein Eigentum von Mag. Leinweber & Partner Immobilienreuehand GmbH.

Zentrale
Eggarter Straße 36
A-4845 Rutzenmoos

Büro
Betriebsstraße 13
A-4844 Regau

Kontakt
Tel: +43 / 7672 / 25577
office@immobilitentreuhand.info
www.immobilitentreuhand.info

Bankverbindung
Volksbank Oberösterreich
IBAN: AT10 4480 0105 0329 0000
BIC: VBWEAT2WXXX

Firmenbuchnummer
FN 473295 y
UID Nr.
ATU72333879