

# CHARMANTES EINFAMILIENHAUS MIT GARTEN

*Ihr neues Zuhause zum Wohlfühlen!*

BIRKENSTRASSE 14, 4061 PASCHING



# OBJEKTBESCHREIBUNG

*Viel Platz für die ganze Familie -  
großzügiges Wohnhaus mit vielseitigen Möglichkeiten!*

Dieses großzügige Wohnhaus begeistert mit viel Platz, einer durchdachten Raumaufteilung und zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist das vollständig ausgebaute Dachgeschoss, das eine zusätzliche Wohnebene schafft und mit eigener Küche, Badezimmer und WC überzeugt.

Die großzügige Gestaltung bietet ideale Voraussetzungen für Familien, die Wert auf ausreichend Raum und ein komfortables Zuhause legen. Gleichzeitig eröffnet das Haus attraktive Möglichkeiten für Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder die individuelle Nutzung einzelner Wohnbereiche.

Ein Zuhause mit viel Raum für gemeinsame Momente und gleichzeitig genügend Rückzugsmöglichkeiten – flexibel nutzbar und bestens geeignet, um sich langfristig den eigenen Wohntraum zu erfüllen.

|                   |                        |
|-------------------|------------------------|
| Baujahr           | 1980                   |
| Wohnfläche        | 252,94 m <sup>2</sup>  |
| Grundstücksfläche | 804 m <sup>2</sup>     |
| Heizungsart       | Gasheizung             |
| Heizwärmebedarf   | lt. Energieausweis     |
| Nebenflächen      | Garage - 2 Stellplätze |

**Kaufpreis € 625.000**

# ERDGESCHOSS

Der einladende Eingangsbereich bildet zugleich das Stiegenhaus des Hauses und verbindet sämtliche Ebenen miteinander. Von hier aus gelangt man auf der rechten Seite in den Wohnbereich, dessen zentraler Gang sämtliche Räume miteinander verbindet. In dieser Ebene befindet sich ein Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, ein Wohnraum sowie eine Wohn-/Essecke. Auf der linken Seite des Eingangsbereichs befindet sich der direkte Zugang zur Doppelgarage.

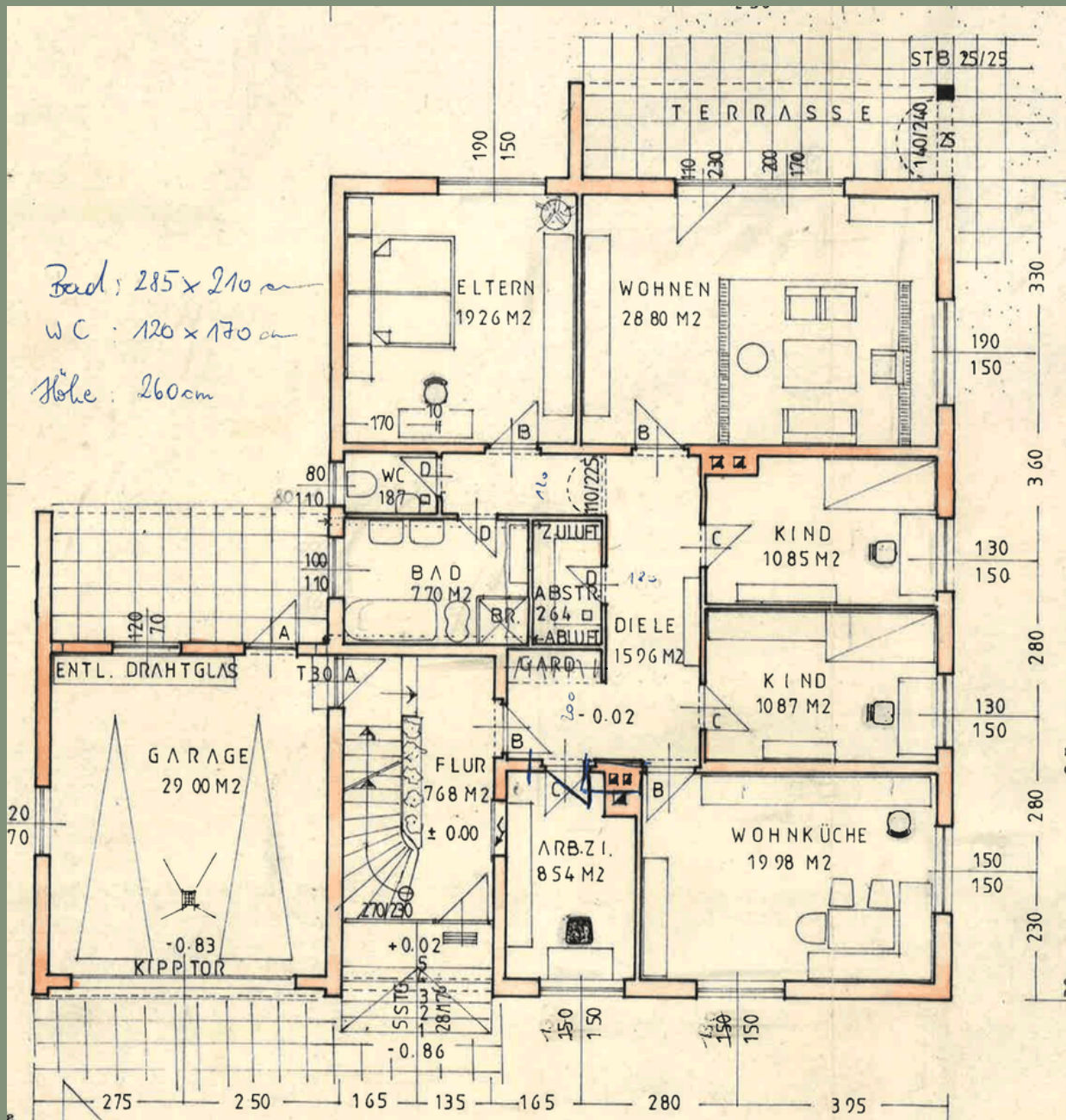


- ◇ Wohnküche
- ◇ Wohnzimmer
- ◇ Terrasse
- ◇ drei Schlafzimmer
- ◇ Arbeitszimmer
- ◇ Badezimmer
- ◇ separates WC
- ◇ Abstellraum



# GRUNDRISSPLAN

ERDGESCHOSS



# DACHGESCHOSS

Das vollständig ausgebaute Dachgeschoss ist ähnlich wie das Erdgeschoss aufgebaut und bietet eine großzügige eigenständige Wohnebene.

Über das Stiegenhaus gelangt man in den zentralen Wohnbereich, von dem aus die einzelnen Räume erreichbar sind.

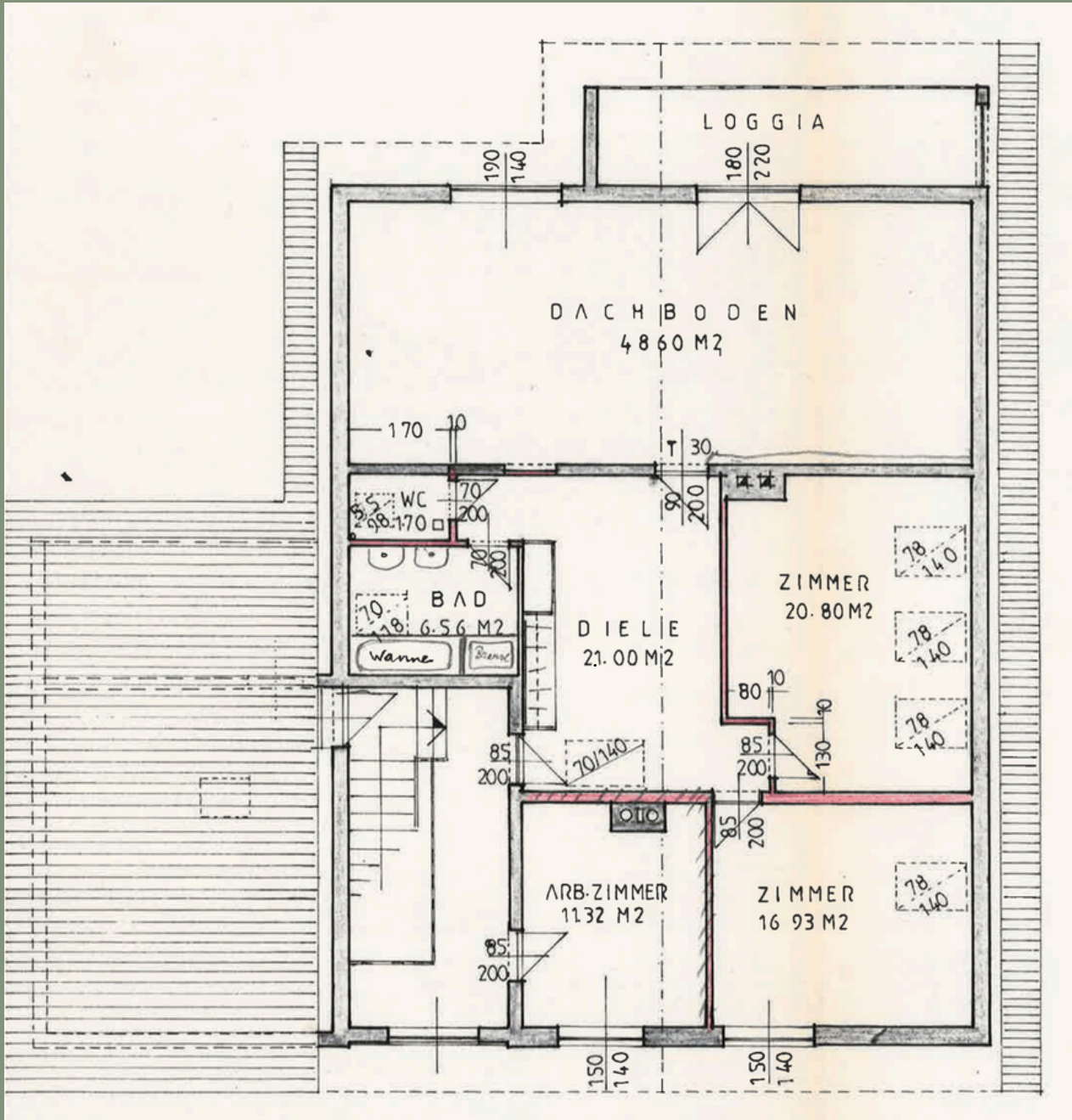
Auf der linken Seite befindet sich ein zusätzlicher Abstellraum.

- ◇ Wohnküche
- ◇ Wohnzimmer
- ◇ Loggia
- ◇ zwei Schlafzimmer
- ◇ Büro
- ◇ Badezimmer
- ◇ separates WC
- ◇ Abstellraum



# GRUNDRISSPLAN

## DACHGESCHOSS



# KELLERGECHOSS

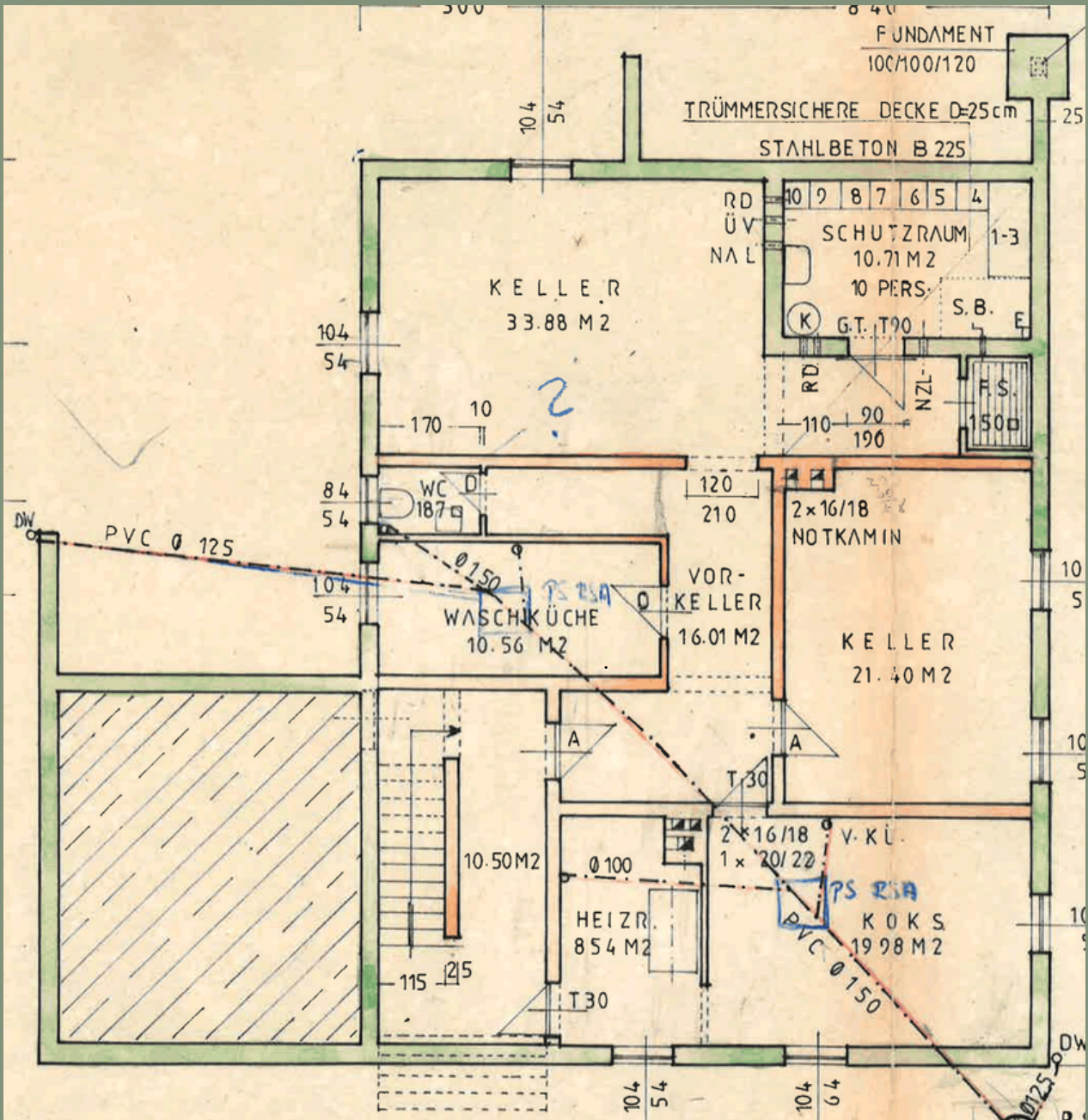
Das Kellergeschoss überzeugt durch großzügige Nutzflächen und vielseitige Verwendungsmöglichkeiten. Neben dem Heizraum und einer separaten Waschküche stehen zwei weitere Räume zur individuellen Nutzung zur Verfügung. Ein separates WC sowie ein Schutzraum ergänzen das Raumangebot und sorgen für zusätzliche Funktionalität.

- ◇ Heizraum
- ◇ Waschküche
- ◇ separates WC
- ◇ zwei Räume
- ◇ Schutzraum



# GRUNDRISSPLAN

## KELLERGESCHOSS



# GARTEN

Der großzügige Gartenbereich bietet viel Platz für entspannte Stunden im Freien und schafft eine angenehme Erweiterung des Wohnraums. Ob gemütliche Grillabende mit Familie und Freunden, eine persönliche Ruheoase oder ausreichend Platz zum Spielen – hier lässt sich der Außenbereich ganz nach den eigenen Vorstellungen gestalten.

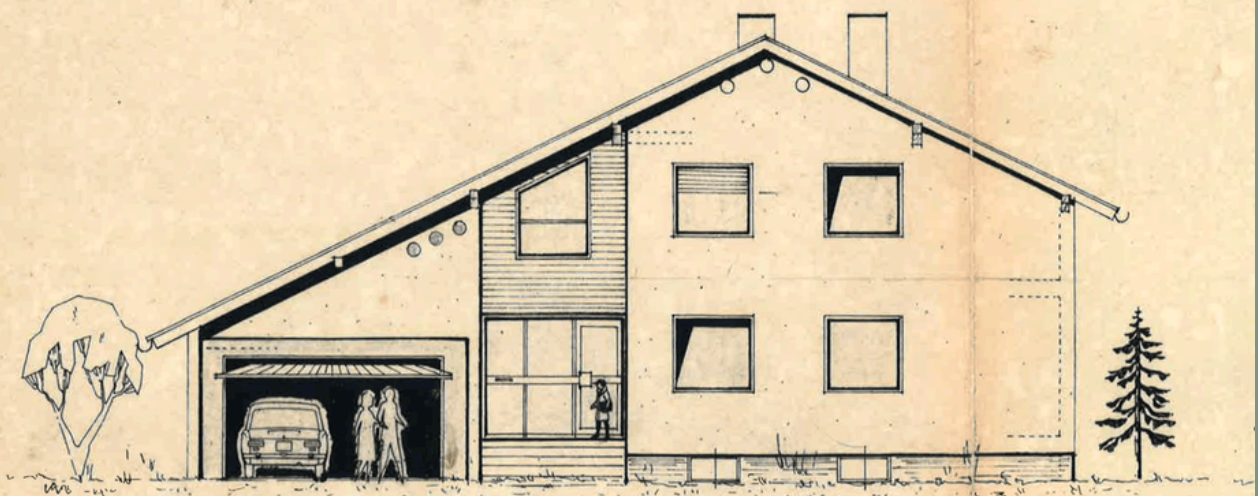
*Ein privater Rückzugsort im Grünen, der zusätzlichen Lebensraum schafft und das Wohnangebot des Hauses ideal ergänzt.*

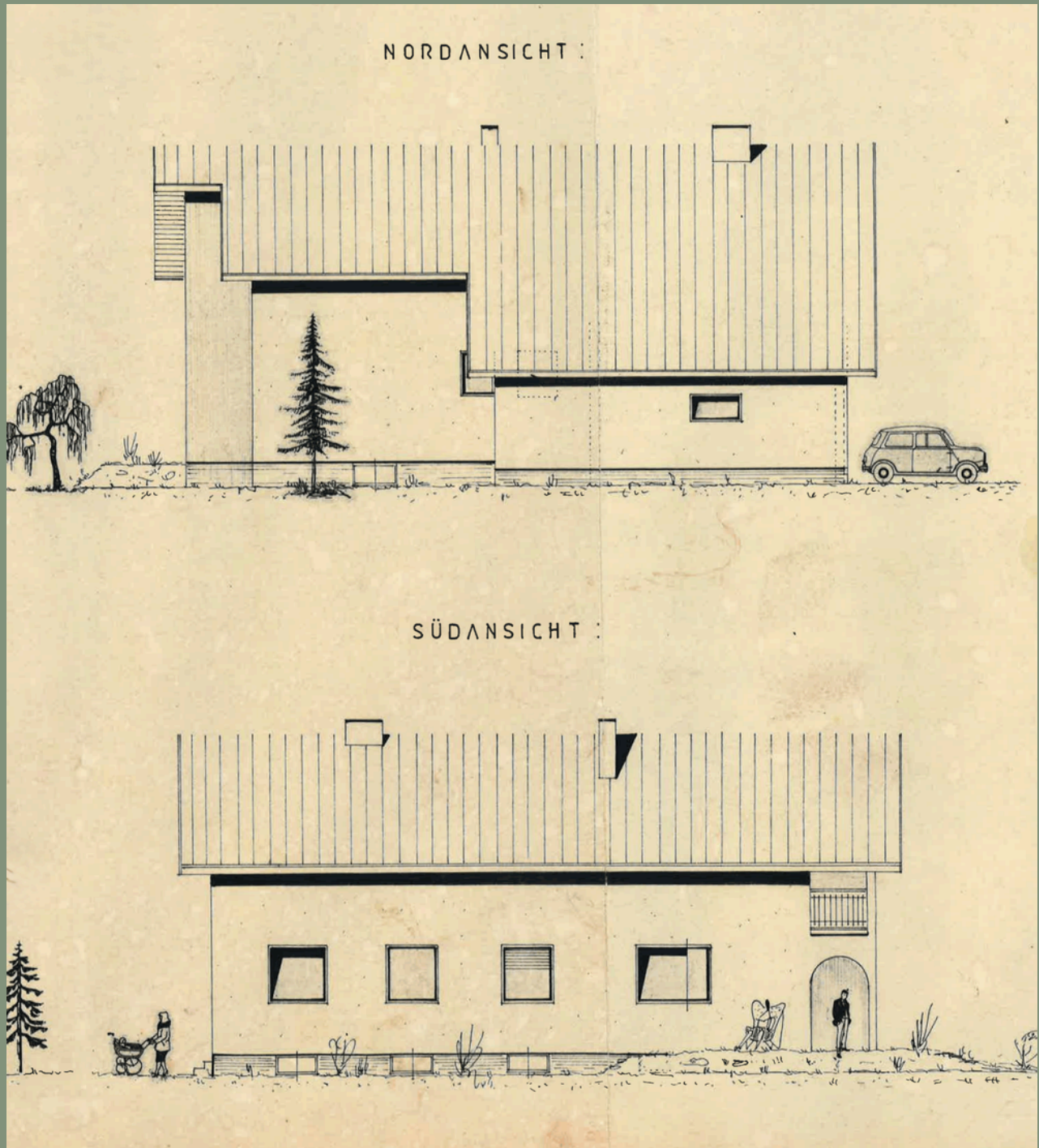


OSTANSICHT :



WESTANSICHT :





# FLÄCHEN- AUFSTELLUNG

## ERDGESCHOSS

|               |                      |
|---------------|----------------------|
| Flur          | 7,68 m <sup>2</sup>  |
| Diele         | 15,96 m <sup>2</sup> |
| Abstellraum   | 2,64 m <sup>2</sup>  |
| WC            | 1,87 m <sup>2</sup>  |
| Badezimmer    | 7,70 m <sup>2</sup>  |
| Eltern        | 19,26 m <sup>2</sup> |
| Wohnen        | 28,80 m <sup>2</sup> |
| Arbeitszimmer | 8,54 m <sup>2</sup>  |
| Wohnküche     | 19,98 m <sup>2</sup> |
| Kind 1        | 10,85 m <sup>2</sup> |
| Kind 2        | 10,87 m <sup>2</sup> |

## KELLERGESCHOSS

|            |                      |
|------------|----------------------|
| Flur       | 10,50 m <sup>2</sup> |
| Vorkeller  | 16,01 m <sup>2</sup> |
| Waschküche | 10,56 m <sup>2</sup> |
| WC         | 1,87 m <sup>2</sup>  |
| Keller     | 33,88 m <sup>2</sup> |
| Schutzraum | 10,71 m <sup>2</sup> |
| Keller     | 21,40 m <sup>2</sup> |
| Heizraum   | 8,54 m <sup>2</sup>  |
| Koksraum   | 19,98 m <sup>2</sup> |

## DACHGESCHOSS

|               |                      |
|---------------|----------------------|
| Flur          | 7,24 m <sup>2</sup>  |
| Arbeitszimmer | 11,32 m <sup>2</sup> |
| Zimmer        | 16,93 m <sup>2</sup> |
| Zimmer        | 20,80 m <sup>2</sup> |
| Diele         | 21,00 m <sup>2</sup> |
| Bad           | 6,56 m <sup>2</sup>  |
| WC            | 1,70 m <sup>2</sup>  |
| Dachboden     | 48,60 m <sup>2</sup> |

**ERDGESCHOSS** 134,15 m<sup>2</sup>

**DACHGESCHOSS** 134,15 m<sup>2</sup>

**KELLERGESCHOSS** 133,45 m<sup>2</sup>



# LAGEPLAN

*Wohnen mit bester Infrastruktur und kurzen Wegen!*

Das Wohnhaus befindet sich in Pasching, einer beliebten Wohngegend nahe Linz. Die ruhige Lage verbindet angenehmes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur und kurzen Wegen im Alltag.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Gastronomiebetriebe befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Auch die PlusCity ist mit dem Auto innerhalb von neun Minuten erreichbar und bietet vielfältige Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten.

Die ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung ermöglicht eine bequeme und schnelle Verbindung in die umliegenden Städte. Die Bahnhaltestelle ist in nur etwa fünf Gehminuten erreichbar. Von dort verkehren S-Bahnen im Stundentakt Richtung Linz und Wels. Der Linzer Hauptbahnhof ist in rund acht Minuten, der Welser Hauptbahnhof in etwa 15 Minuten erreichbar.



Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt?

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines  
Besichtigungstermins zur Verfügung.



Bad Mühllacken 39 | A-4101 Feldkirchen an der Donau  
Telefon: +43 (0)7233 / 20033 - 19 | [office@fah.at](mailto:office@fah.at) | [www.fah.at](http://www.fah.at)