



Wohnen, arbeiten, wohlfühlen
Viel Platz für jede Lebensphase

Prandtauerstraße 16a | 4055 Pucking

Überblick

Ein Zuhause für alle, die Wert auf Qualität, Raum und Wohlfühlatmosphäre legen. Dieses Doppelhaus in der Prandtauerstraße 16a wurde 2000 in massiver Wimberger-Bauweise errichtet und laufend modernisiert. Die ca. 120 m² Wohnfläche, fünf Zimmer, der Keller sowie der gepflegte Außenbereich mit Pool bieten ideale Voraussetzungen für Familien oder Menschen mit Platzbedarf.



Hier wohnt man gern – grün, ruhig und dennoch bestens angebunden.

Die Prandtauerstraße gehört zu den attraktiven Wohngegenden in Pucking:

- Ruhiges Umfeld mit Einfamilienhäusern
- Nahversorger, Schule & Kindergarten im Ort
- Optimale Anbindung an Linz, Wels und die Autobahn
- Freizeitangebote, Spazierwege und Sportmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe

Ein Standort, der Lebensqualität schafft – und gleichzeitig kurze Wege in den Alltag bietet.

Sommer genießen - jeden Tag.

Der private Garten ist eine echte Wohlfühlloase:

- Terrasse aus 2017 – ideal für Grillabende & Entspannung
- Pool für heiße Sommertage
- Einzelgarage
- Carport mit 3 Stellplätzen – Platz für Familie, Gäste & Hobbys
- Gepflegte Grünflächen, ideale Sonnenausrichtung





Sanierungen im Überblick

- Badezimmer: 2016
- Boden Erdgeschoss: 2016
- Küche: 2016
- Terrasse: 2017
- Heizung: 2015
- Poolpumpe: 2024

Damit präsentiert sich das Haus heute in einem sehr gepflegten, sofort nutzbaren Zustand.



Jedes Zimmer ein Pluspunkt.

Die durchdachte Grundrissgestaltung macht dieses Haus besonders. Fünf vollwertige Zimmer erlauben Wohnen, Arbeiten und Rückzug ohne Kompromisse.

Erdgeschoss

- Offener Wohn- und Essbereich mit Gartenzugang
- Moderne Küche (2016)
- Gäste-WC
- Neuer Boden (2016)



Obergeschoss

- 4 helle Zimmer – ideal für Kinder, Gäste oder Homeoffice
- Modernisiertes Badezimmer (2016)
- Separates WC

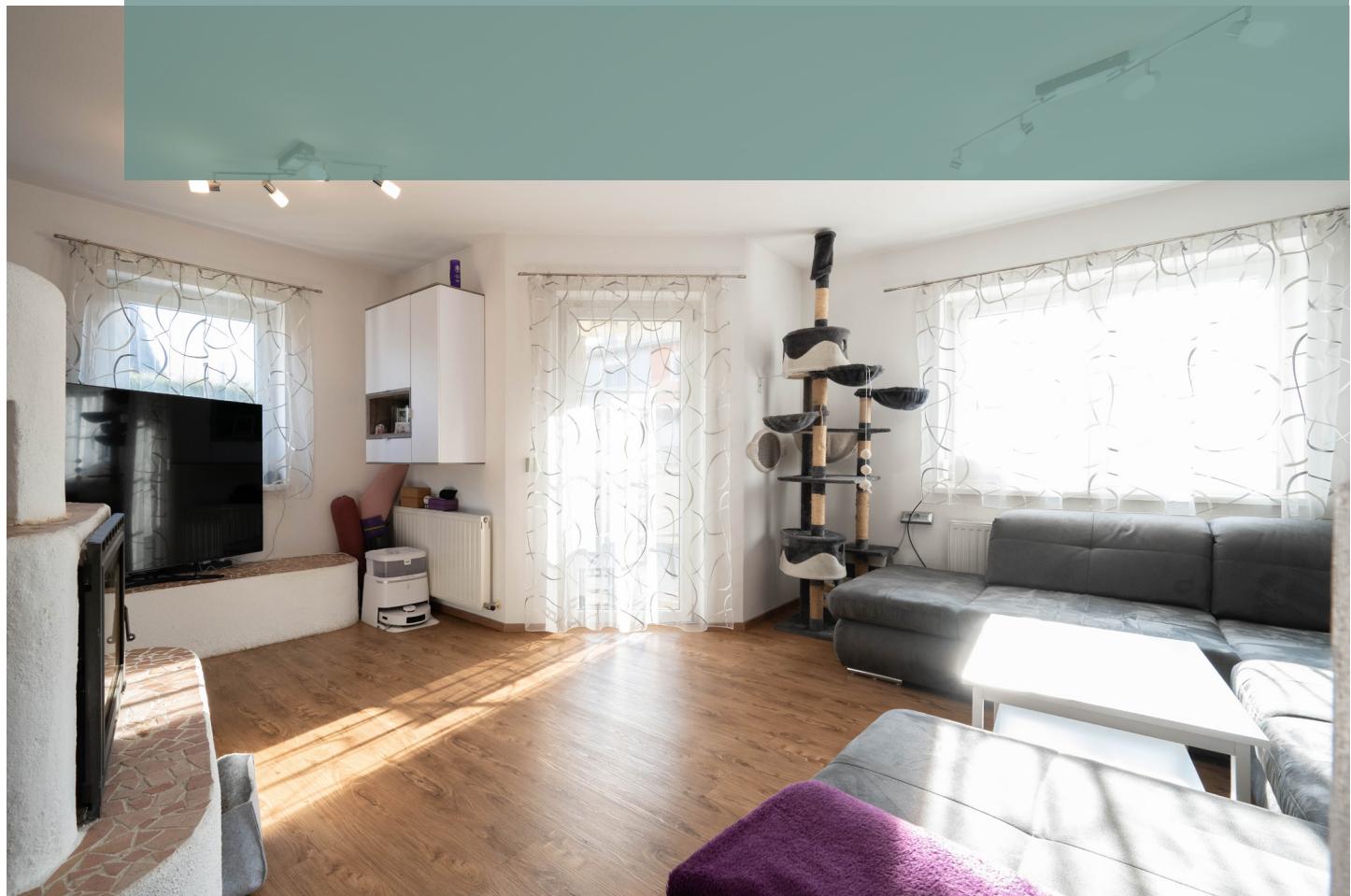
Kellergeschoss – ca. 45 m

- Mehrere Räume für Hobby, Lager oder Fitness



Highlights

- Perfekte Raumauflteilung mit fünf Zimmern – ideal für Familien & Homeoffice
- Laufend modernisiert: Bad, Küche, Böden, Terrasse & Heizung erneuert
- Wohlfühlgarten mit Pool und geschütztem Terrassenbereich
- Viel Stauraum dank ca. 45 m² Keller, Garage und großem Carport
- Toplage in Pucking – ruhiges Wohnumfeld mit hervorragender Anbindung





Daten

Grundstücksfläche: ca. **368 m²**

Wohnfläche: ca. **120,38 m²**

Baujahr: **2000**

ca. 45 m² Keller

Einzelgarage und 3 Carportstellplätze



Preis

GESAMT **EUR 439.000,-**

Provision: Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind
3% Vermittlungsprovision vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust.
an uns zu leisten.

ENERGIEAUSWEIS

HWB 82,4 Energieklasse: C

f_{GEE} 1,58 Energieklasse: C

GRUNDBUCH

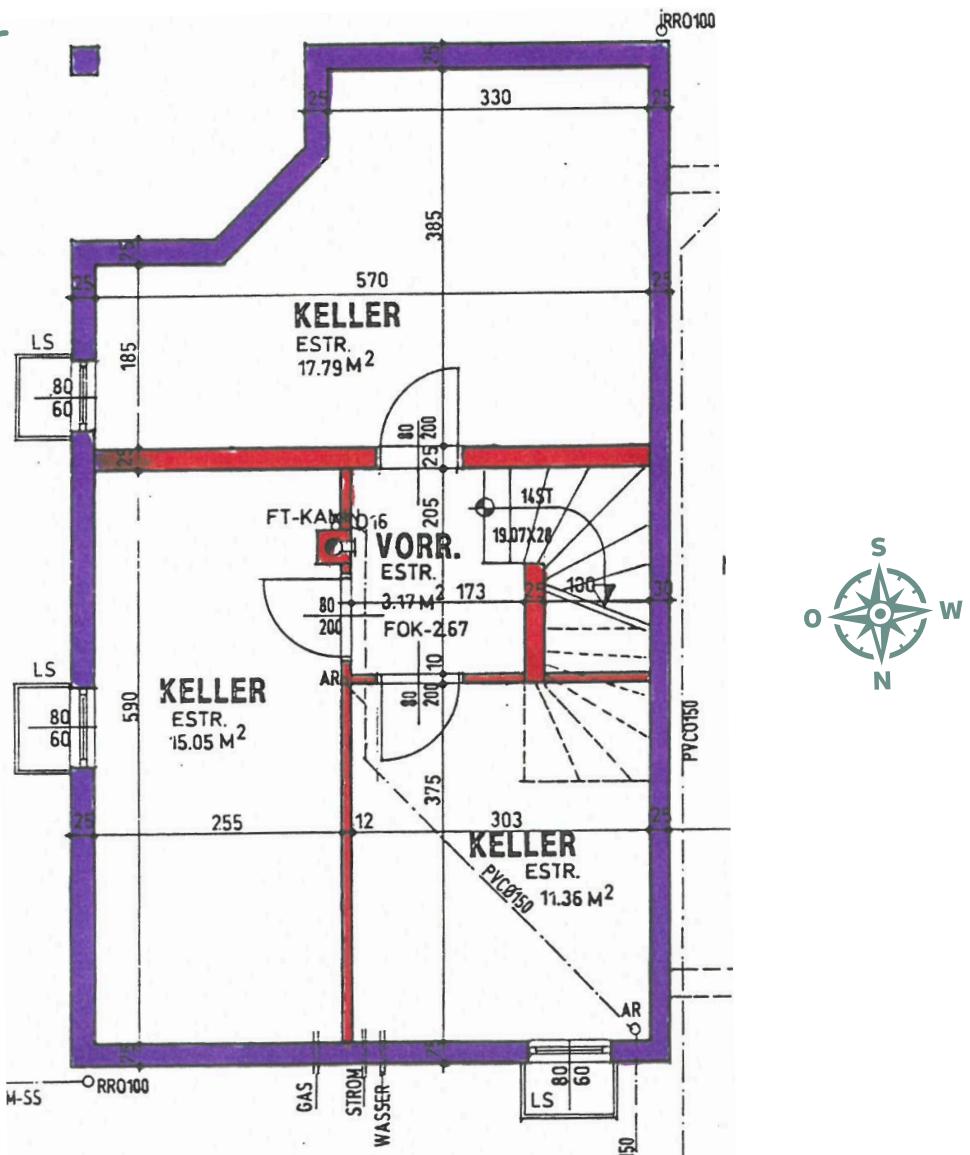
GST.Nr.: 1360/10

EZ 914

KG 45521



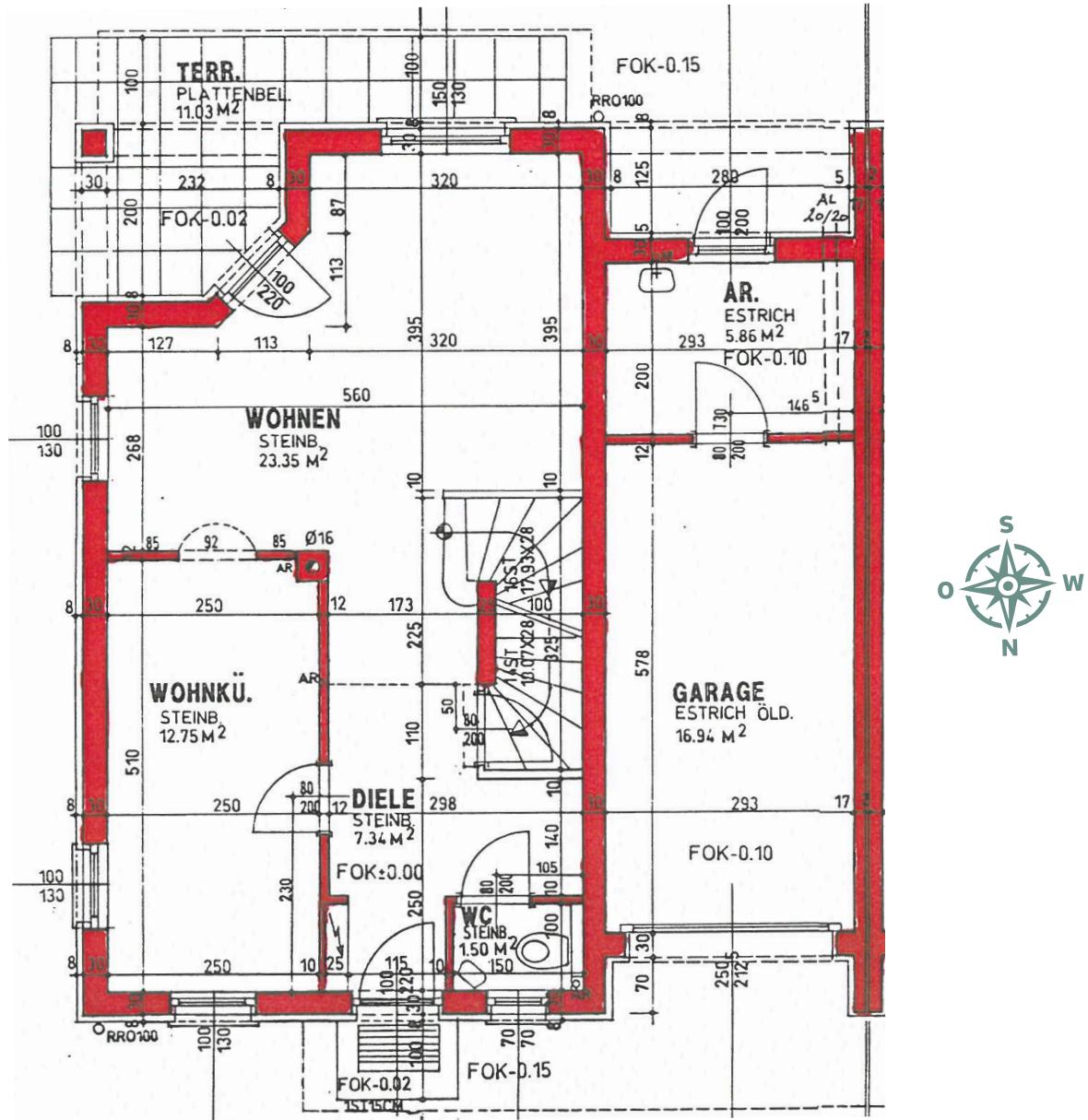
Plan Keller



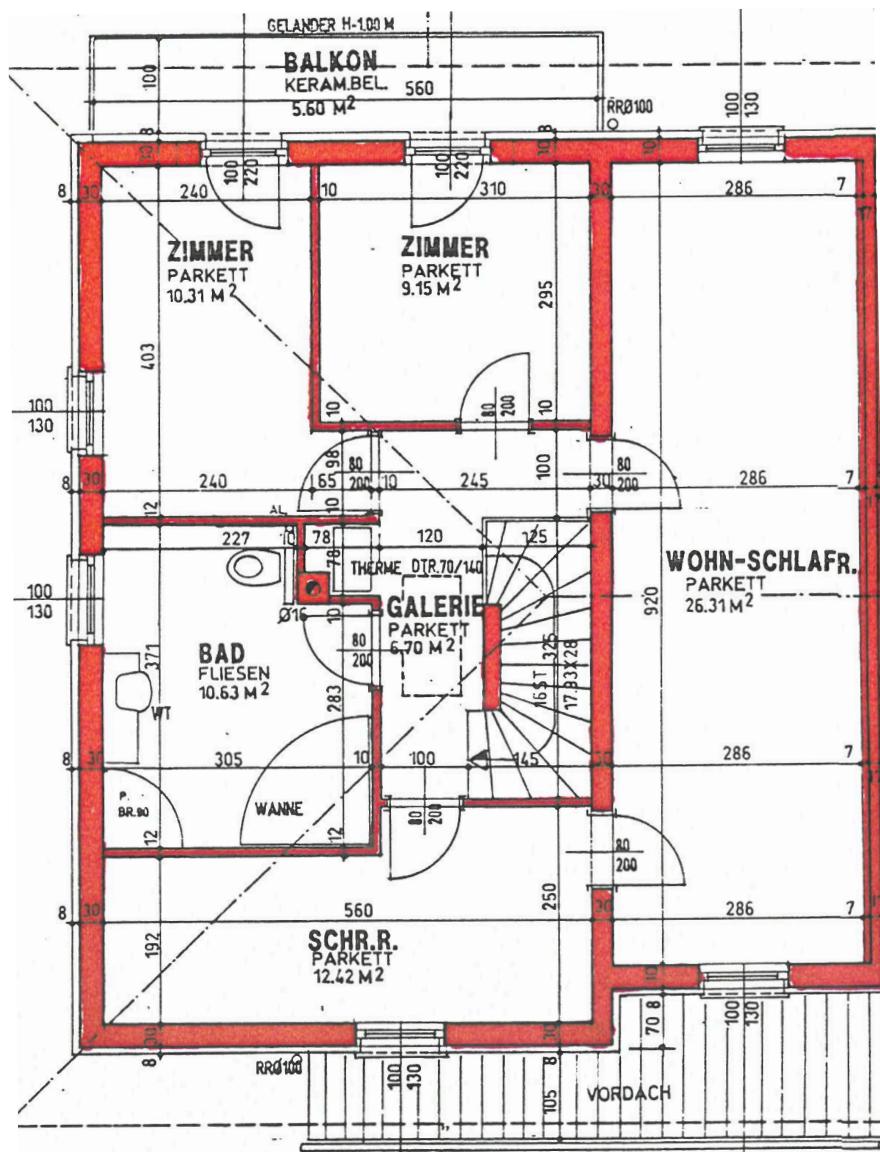
Vorraum: ca. 3,17 m²
Keller: ca. 17,79 m²
Keller: ca. 15,05 m²
Keller: ca. 11,36 m²

GESAMT: ca. 47,37 m²

Plan Erdgeschoß

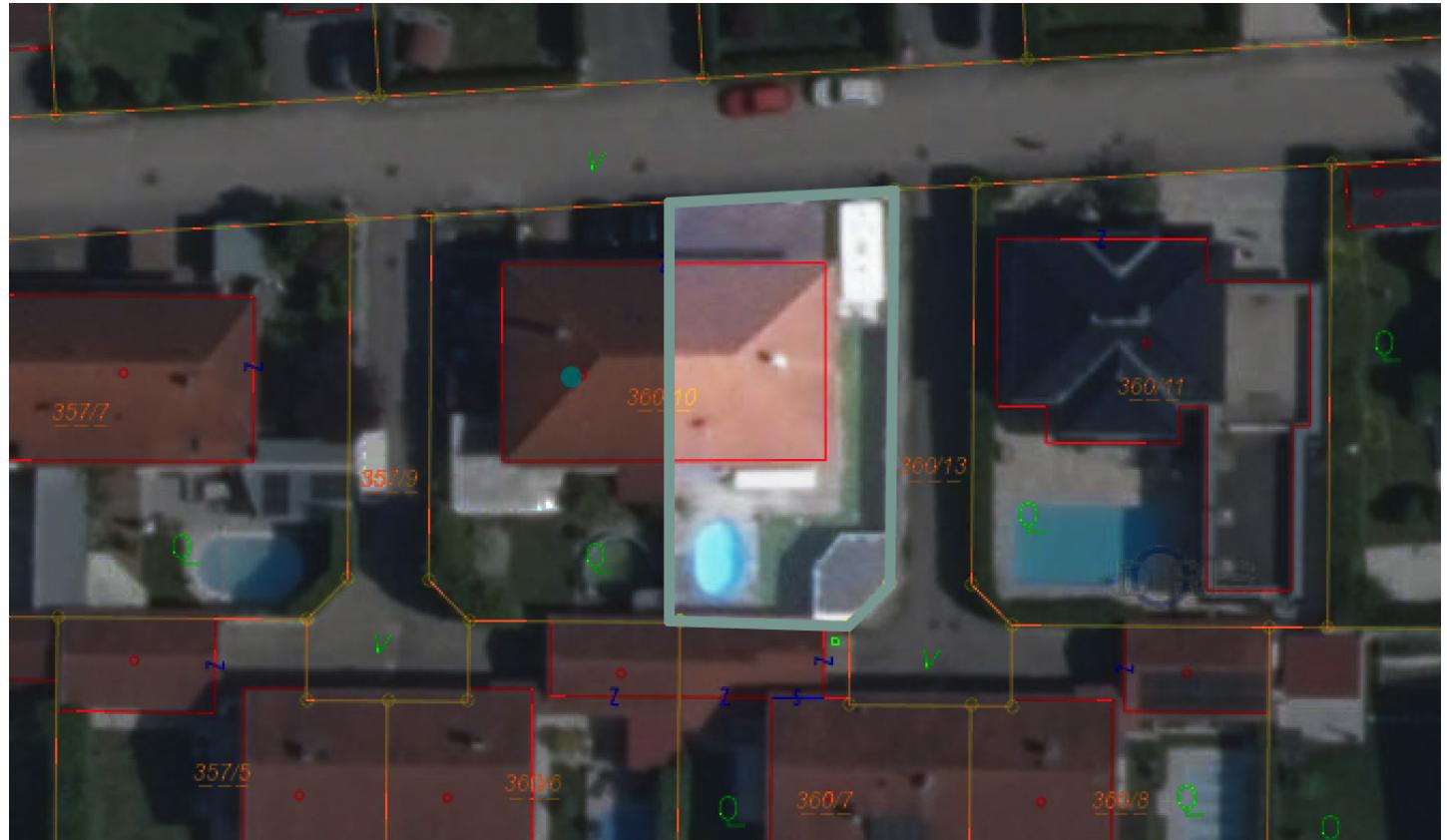


Plan Obergeschoß



Galerie: ca. 6,70 m²
Wohn-Schlafraum: ca. 26,31 m²
Zimmer: ca. 9,15 m²
Zimmer: ca. 10,31 m²
Bad: ca. 10,63 m²
Schrankraum: ca. 12,42 m²

GESAMT: ca. 75,52 m²





Pucking

Einwohner: 4.380 | Fläche: 19,81 km²

Pucking verfügt über eine gut ausgebauten Infrastruktur, die den Bewohnern und Besuchern zahlreiche Einrichtungen und Dienstleistungen bietet.

Das Seegelände mit dem Pucker See bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Schwimmen, Laufen, Nordic Walking, Tauchen, Skaten und Beachvolleyball. Im Winter ist der

See ein beliebter Treffpunkt für Eisstockschieter, Eisläufer und Eishockeyspieler. In der Nähe des Sees befinden sich zudem ein Fußballplatz und ein Beachvolleyballplatz.

Die Gemeinde legt großen Wert auf ein vielfältiges Vereinsleben und bietet zahlreiche Freizeitangebote für unterschiedliche Interessen.

Entfernungen:

Kindergarten: 1,6 km / 3 min

Apotheke: 5 km / 7 min

Arzt: 2,1 km / 3 min

Bahnhof: 7,1 km / 12 min

Volksschule: 1,5 km / 3 min

Friseur: 1,9 km / 3 min

Nahversorger: 1,6 km / 3 min

Fitnessstudio: 5,1 km / 8 min

Freibad: 5,2 km / 8 min

KONTAKT



immobilien
bär

Stefan Artmayr

“

Jetzt gleich
Beratungsgespräch
vereinbaren!

M +43 664 9253 493
E stefan.artmayr@immobaer.at

Bürozeiten:
Mo. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr

Linzer Straße 26
A-4701 Bad Schallerbach

www.immobaer.at

Fb.: 529175z | UID Nr.: ATU75346001 | St. Nr. 54 362/5479

WICHTIGE INFORMATIONEN:

Dieses Exposé wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben des Eigentümers erstellt, wonach wir für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung übernehmen. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Dieses Angebot ist frei-bleibend und unverbindlich. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Bilder enthalten Sonderausstattungen und dienen nur als Illustration. Die tatsächliche Ausführung kann von den vorliegenden Bildillustrationen abweichen. Pläne: Unverbindliche Plankopien, Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechn.& konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Größenangaben sind ca. Angaben und können sich aufgrund von Detailplanungen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet- nicht maßstabsgetreu. Statische & bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Einrichtungsgegenstände sind symbolisch dargestellt und im Kaufpreis nicht inkludiert.