

**Ebenerdige Doppelhaushälfte mit viel Platz, großem Grundstück und praktischen Schuppen für Bastler!**



**Objektnummer: 721**

**Eine Immobilie von Viviamo Immobilien GmbH - TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                     |
|--------------------------------------|---------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus                |
| <b>Land:</b>                         | Österreich          |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4901 Ottnang        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1960                |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 112,32 m²           |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4,50                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                   |
| <b>WC:</b>                           | 1                   |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 289,00 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>E</b> 2,66       |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 214.900,00 €        |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                     |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Michael Honetschläger

VIVIAMO Immobilien GmbH  
Griesmühlstraße 6  
4600 Wels

T +43 7242 214071  
H +43 650 999 85 03

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

















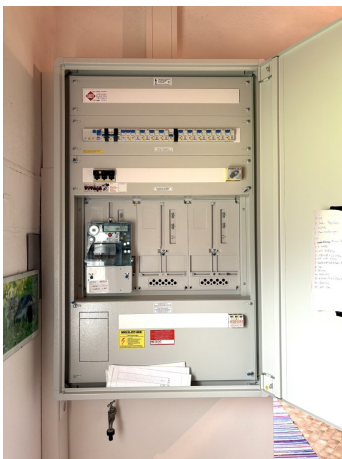






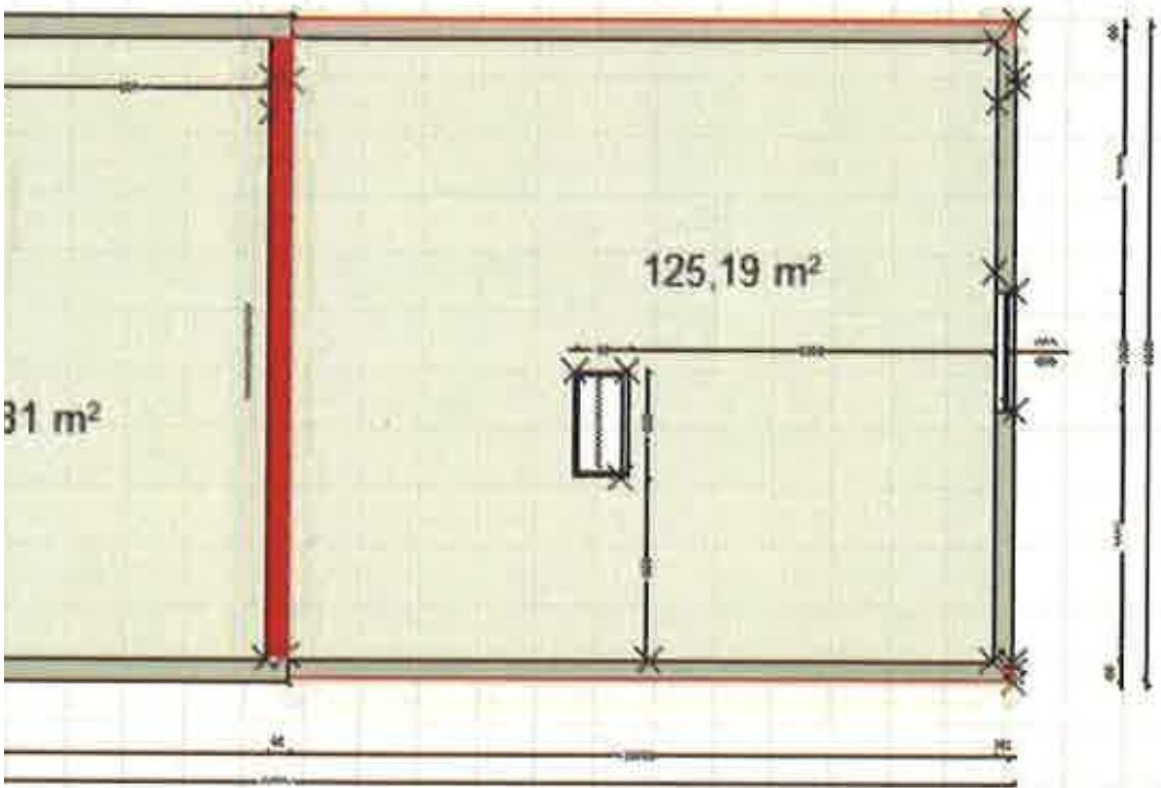






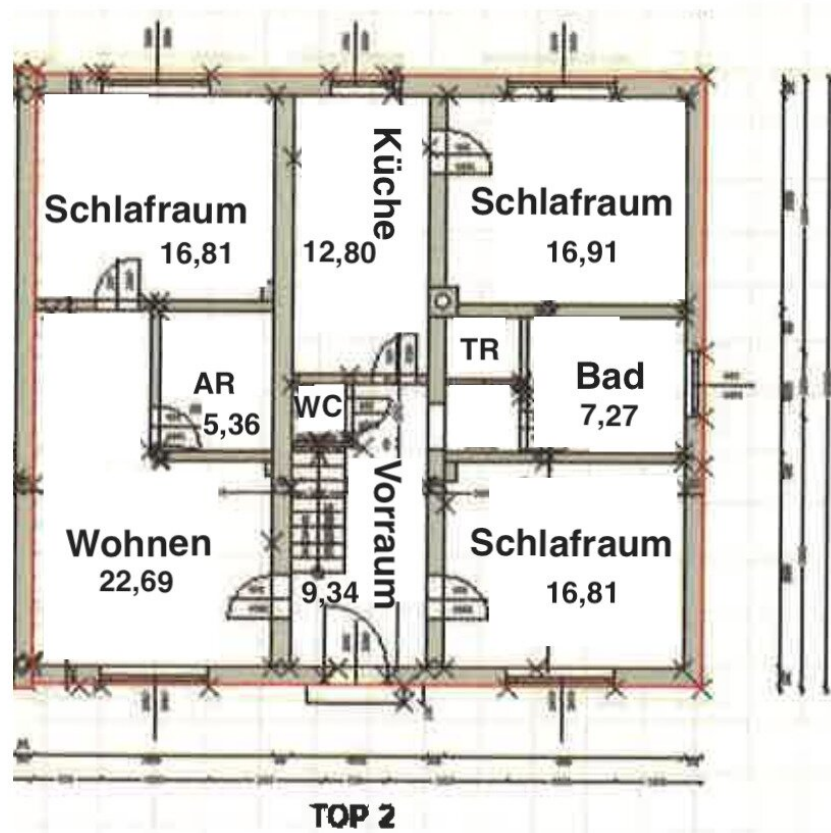


SYMBOLPLAN - DG





## SYMBOLPLAN - EG





## Objektbeschreibung

**Diese Doppelhaushälfte ist eine ideale Gelegenheit für Bastler und Naturliebhaber, die nach einer geräumigen und gut gepflegten Immobilie in einer ruhigen Lage suchen.**

Diese charmante, ebenerdige Doppelhaushälfte befindet sich in 4905 Thomasroith. Mit einer großen Grundstücksfläche von ca. 1.010 m<sup>2</sup> und einer Wohnfläche von ca. 112,32 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie viel Platz und ist durch Ihre Raumaufteilung mit 3 Schlafräume ideal aufgeteilt.

Der Garten ist so gut wie uneinsichtig, das Gebäude wurde ca. 1960 erbaut und erfuhr im Laufe der Jahre einige bauliche Verbesserungen!

Der Außenbereich ist gut gepflegt und umfasst einen rund 25 m x 3 m großen Schuppen, der Platz für ein Carport, eine Werkstatt, Lagermöglichkeiten und vieles mehr bietet. Dies ist ideal für Bastler und Heimwerker!

### **Raumaufteilung:**

(Die Flächenmaße sowie die Aufteilung der Räume entnehmen Sie den Plänen)

- Vorraum
- Wohnzimmer
- Schlaf- / Wohnraum
- Schlaf- / Wohnraum
- Schlaf- /Wohnraum
- Küche



- Abstellraum
- Technik
- Bad
- WC

Zusätzlich verfügt das Haus über einen großzügigen Dachboden mit 125,19 m<sup>2</sup>, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

#### **Bauliche Verbesserungen:**

- Heizung: Das Haus verfügt über eine Ölheizung. Die Umstellung auf Fernwärme ist gegeben. Im Jahr 2009 wurde ein neuer 4.000-Liter-Heizöltank der Marke "Viessmann" installiert.
- Elektrik: Im Jahr 2021 wurde die gesamte Elektrik erneuert, einschließlich getrennter Zähler und Erdung.
- Fenster: Im Jahr 2006 wurden hochwertige Internorm-Fenster eingebaut.
- Dach: Im Jahr 2006 wurde der Dachstuhl komplett erneuert, die Eindeckung erneuert und das Dach isoliert.

**Lage:** Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und naturnahen Umgebung und bietet viel Privatsphäre. Thomasroith bietet eine idyllische Kulisse und ist dennoch in der Nähe von Annehmlichkeiten wie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Parks.

**Diese Doppelhaushälfte ist eine ideale Gelegenheit für Bastler und Naturliebhaber, die nach einer geräumigen und gut gepflegten Immobilie in einer ruhigen Lage suchen.**

Sämtliche Detailinformationen sowie die Vereinbarung eines Besichtigungstermins erhalten Sie gerne nach schriftlicher Kontaktaufnahme!

## KONTAKT

### VIVIAMO Immobilien GmbH

Michael Honetschläger

staatl. gepr. Bauträger / Immobilienmakler

Mobil: +43 650 999 85 03

Mail: [m.honetschlaeger@viviamo.at](mailto:m.honetschlaeger@viviamo.at)

Web: [www.viviamo.at](http://www.viviamo.at)

Bitte beachten Sie auch, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer **nur Anfragen mit vollständigen Angaben Ihrer Kontaktdaten wie der Anschrift, Telefonnummer und E-Mailadresse bearbeiten können**. Ihre Daten werden nicht an Dritte weitergegeben und nach den Bestimmungen des Datenschutzgesetzes streng vertraulich behandelt. Alle angegebenen Informationen wurden nach bestem Wissen erstellt. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die von Eigentümerseite oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden, kann keine Haftung übernommen werden und diese sind daher ohne Gewähr!

Wir weisen ebenfalls darauf hin, als Doppelmakler tätig zu sein. Zwischenkauf vorbehalten. Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <4.000m

Krankenhaus <9.000m



**Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <3.000m

Höhere Schule <9.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <9.500m

**Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <3.500m

Post <4.000m

Polizei <9.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap