

## **Gemütliches Wohnhaus in idyllischer Lage!**



**Objektnummer: 5908/1512**

**Eine Immobilie von ABRA IC GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                          |
|--------------------------|--------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Doppelhaushälfte  |
| <b>Land:</b>             | Österreich               |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 4901 Ottnang am Hausruck |
| <b>Baujahr:</b>          | 1940                     |
| <b>Alter:</b>            | Altbau                   |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 203,54 m²                |
| <b>Zimmer:</b>           | 7                        |
| <b>Bäder:</b>            | 3                        |
| <b>WC:</b>               | 2                        |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 249.000,00 €             |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                          |

8.964,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Petra Strobl**

ABRA IC GmbH  
Fadingerstraße 15/1  
4020 Linz

T +43 664 24 733 58

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



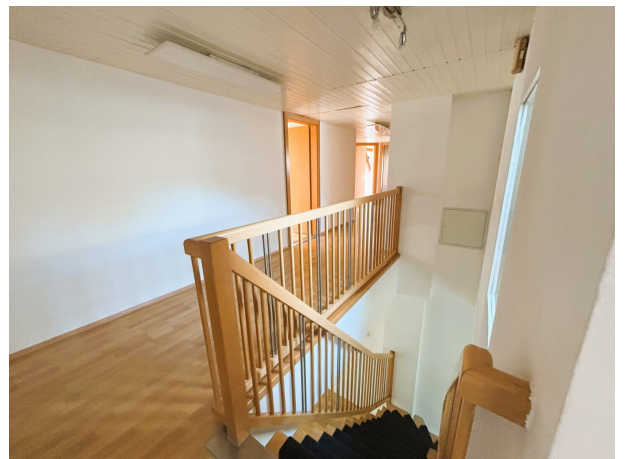








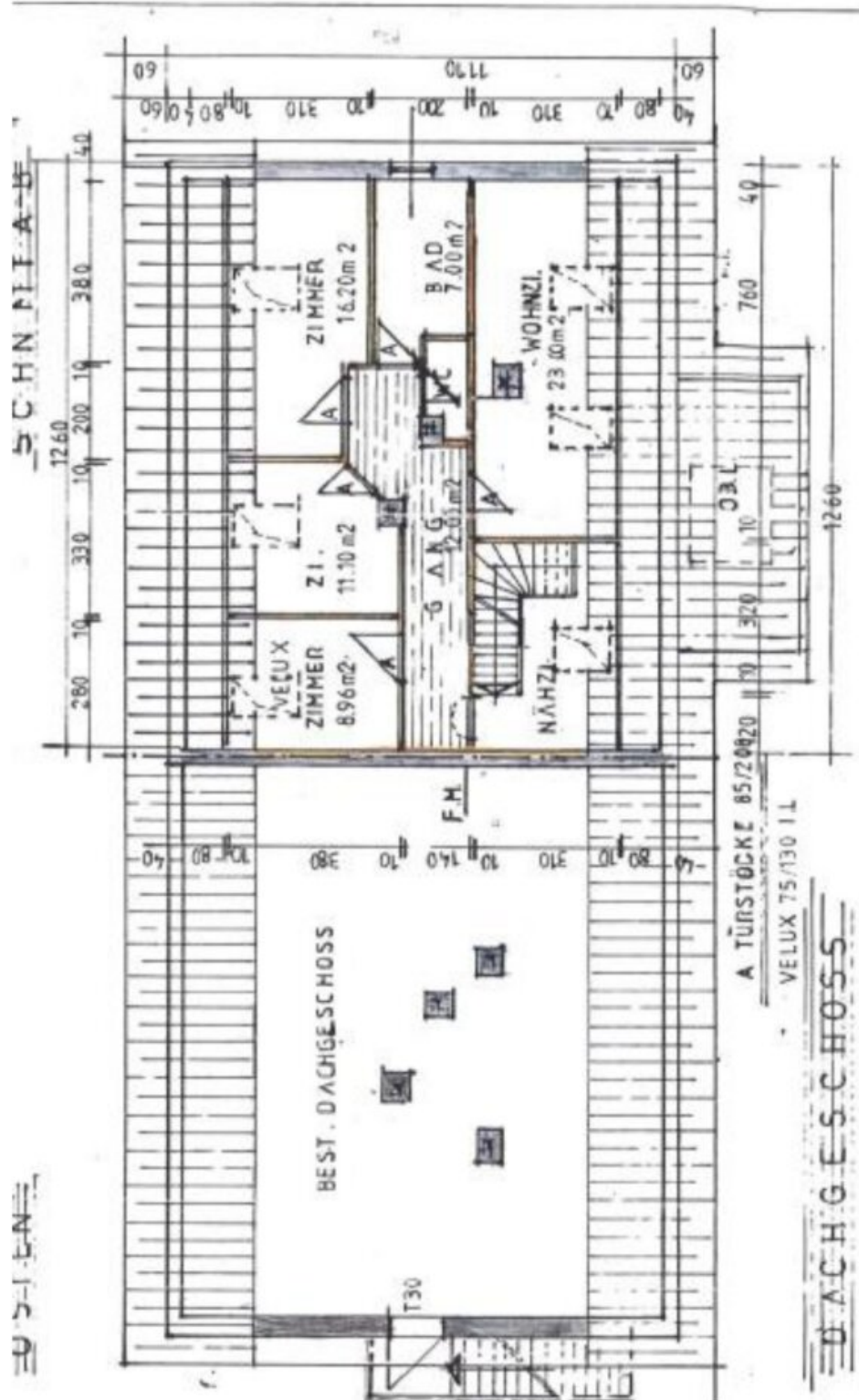




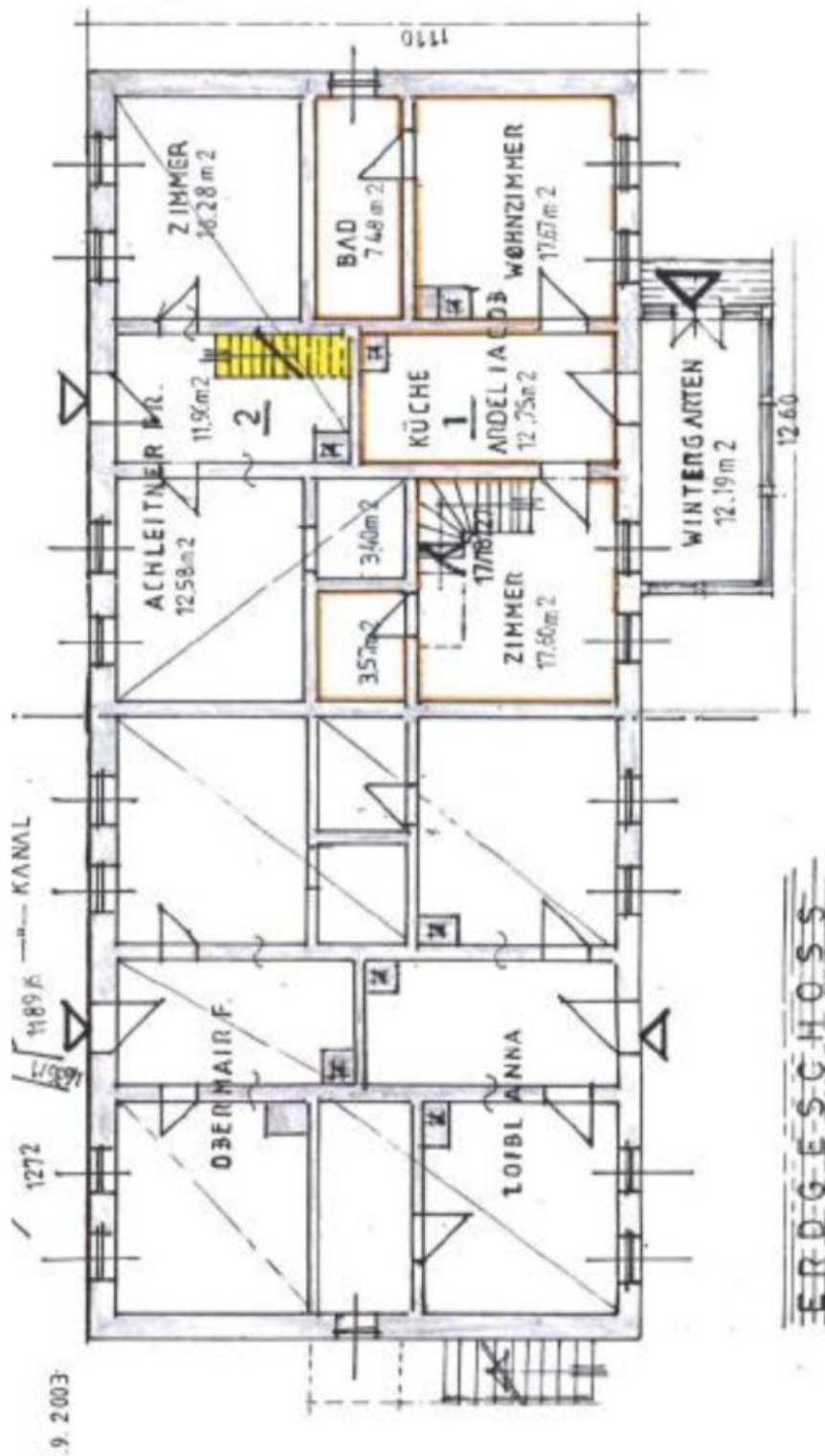




# DACHGESCHOSS



# ERDGESCHOSS



## Objektbeschreibung

Die Doppelhaushälfte bietet auf zwei Ebenen (EG und DG) eine einfache, aber funktionale Raumaufteilung. Eine Wendeltreppe verbindet die Etagen. Im Erdgeschoss befinden sich eine geräumige Küche, ein Wintergarten sowie ein Heizraum. Über eine Ausziehtreppe gelangt man vom DG in den Spitzboden, der als Abstellfläche dient.

Das Gebäude wurde ursprünglich im Jahr 1940 in Massivbauweise errichtet (Ziegel, teilweise Stein), in den 80er Jahren erfolgte eine Erneuerung des Innenbereichs und Ausbau des Dachbodens (Raumhöhe 2,10 m).

Nutzfläche:

Erdgeschoss: 103,29 m<sup>2</sup>

Wintergarten: 12,19 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss: 88,06 m<sup>2</sup> (niedrige Raumhöhe ca. 2,10 m)

Das Gebäude ist nicht unterkellert – teilweise sind Adapiterungsarbeiten erforderlich (Fliesen Heizraum, Bodenbelag, Eingangsbereich)

Zusätzlich steht ein Grundstück mit einer Größe von 540 m<sup>2</sup> zur Verfügung (Wiese mit Geräteschuppen).

Heizung: Festbrennstoffkessel, Pufferspeicher und zusätzlich Boiler mit Wärmepumpe und Druckausgleichsgefäß, Solar für Warmwasseraufbereitung

Lage:

Das Objekt liegt in ruhiger, ländlicher Umgebung. Eine Bushaltestelle ist in nur 4 Gehminuten erreichbar. Die asphaltierte Zufahrt sorgt für eine ganzjährig gut erreichbare Anbindung an das Straßennetz. Das Zentrum von Hausruckedt liegt ca. 5,2 km entfernt.

Gerne stehen wir für weitere Informationen oder eine unverbindliche Besichtigung zur Verfügung

**Petra Strobl – 0664 24 733 58**

Der Energieausweis befindet sich in Bearbeitung.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m

Kindergarten <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m

Bäckerei <3.500m

### **Sonstige**

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <3.500m

Polizei <6.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap