

**Gemütliches Einfamilienhaus – Top-Chance zum kleinen  
Preis in attraktiver Lage!**



Eingangsbereich

**Objektnummer: 1660/48**

**Eine Immobilie von IMMOLIKE e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4694 Ohlsdorf
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	105,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	155,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	16,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 192,30 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,67
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

auf Anfrage/ nach Verbrauch und Vorschreibung Gemeinde

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Ing. Marko Tarabic**

IMMOLIKE e.U.  
Janshartweg 22  
4053 Ansfelden

T 06642215440  
H 06642215440

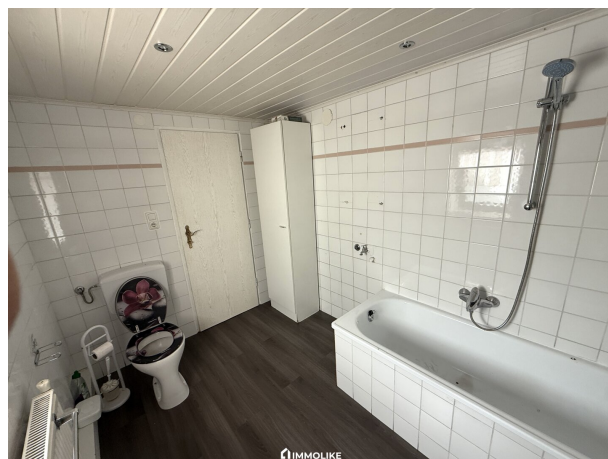














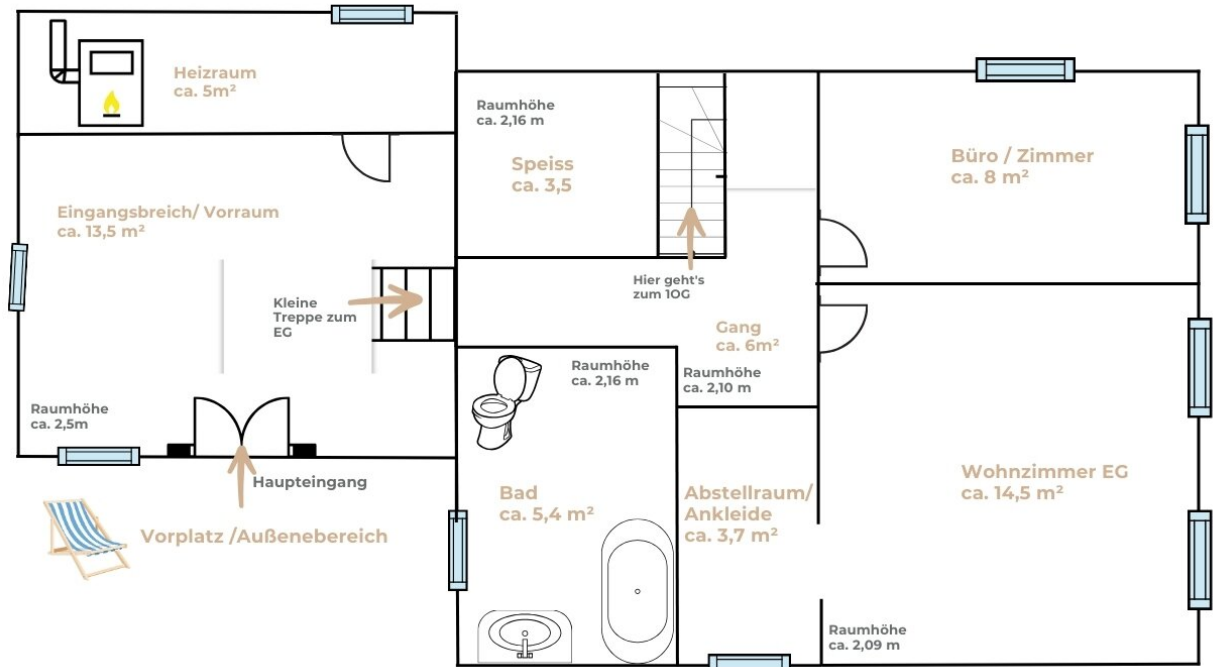






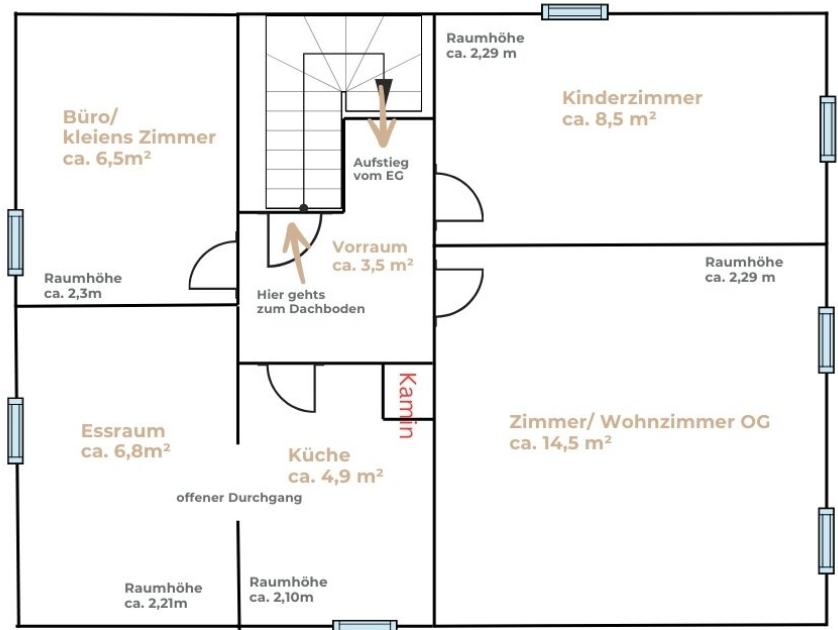






Diese Skizze dient ausschließlich der Veranschaulichung der Raumaufteilung. Sie ist nicht maßstabsgetreu und berücksichtigt weder Türausrichtungen, genaue Fenster-, und Türpositionen noch Installationen. Die Raumflächen und höhen wurden grob vermessen – mögliche Abweichungen vorbehalten. Für jegliche Informationsnutzung aus dieser Skizze wird ausdrücklich die Haftung ausgeschlossen.

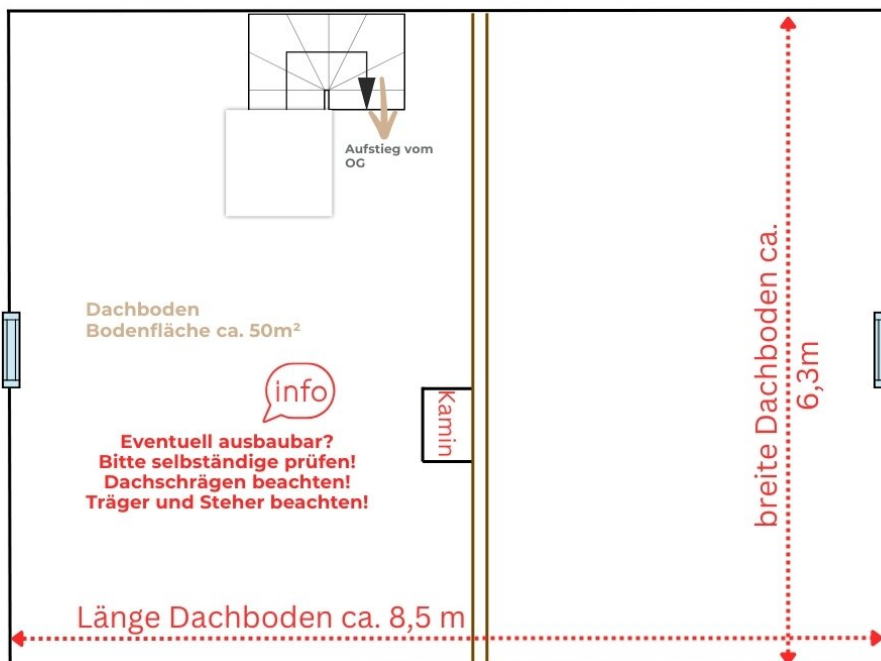
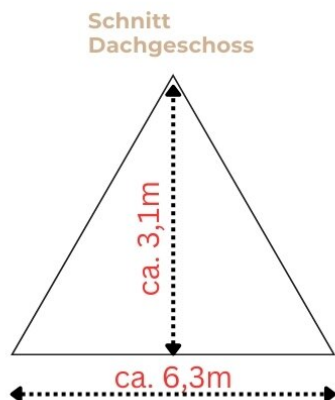




Diese Skizze dient ausschließlich der Veranschaulichung der Raumaufteilung. Sie ist nicht maßstabsgetreu und berücksichtigt weder Türausrichtungen, genaue Fenster-, und Türpositionen noch Installationen. Die Raumflächen und -höhen wurden grob vermessen – mögliche Abweichungen vorbehalten. Für jegliche Informationsnutzung aus dieser Skizze wird ausdrücklich die Haftung ausgeschlossen.







info

Diese Skizze dient ausschließlich der Veranschaulichung der Raumaufteilung. Sie ist nicht maßstabsgetreu und berücksichtigt weder Türausrichtungen, genaue Fenster- und Türpositionen noch Installationen. Die Raumflächen und Maße wurden grob vermessen – mögliche Abweichungen vorbehalten. Für jegliche Informationsnutzung aus dieser Skizze wird ausdrücklich die Haftung ausgeschlossen.

www.immolike.at

## Objektbeschreibung

Zum Preis von nur **€ 199.000** bietet dieses Haus eine seltene Gelegenheit – sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger. Die zentrale Lage in Ohlsdorf, die Nähe zum Traunsee und zur Stadt Gmunden sowie die gute Verkehrsanbindung schaffen die perfekte Kombination aus Lebensqualität und Praktikabilität.

Das Gebäude wurde vermutlich um 1900–1910 errichtet (genaues Baujahr unbekannt) und verleiht mit seiner hübschen Fassade und dem leicht historischen Charakter ein besonderes Flair. Es wurde jedoch laufend instandgehalten und modernisiert, sodass es sich heute in einem gepflegten Zustand präsentiert. 2025 erfolgte eine Innenrenovierung: Alle Räume wurden neu weiß gestrichen, teils gespachtelt und aufgewertet. Der Gasheizungskessel ist aus dem Jahr 1994 und die schönen Holzfenster stammen ca. aus den 1990er Jahren. Der Zubau verfügt über standardgemäße Raumhöhen, im Erd- und Obergeschoss des Haupthauses sind die Decken niedriger.

### **Raumaufteilung und Nutzungsmöglichkeiten:**

Das Haus bietet im Erd- und Obergeschoss eine Wohnfläche von rund 105 m². Rechnet man den teils gedämmten Dachboden hinzu, stehen insgesamt ca. 155 m² Nutzfläche zur Verfügung – mit zusätzlichem Ausbaupotenzial (bitte Ausbaumöglichkeiten und Flächen eigenständig prüfen). Die vielseitige Raumaufteilung macht das Haus ideal für Familien, Paare oder alle, die Wert auf mehrere Zimmer legen.

Vor dem Haus befindet sich ein eigener Stellplatz, daneben gibt es weitere öffentliche Parkmöglichkeiten. Ein kleiner, südseitiger Vorplatz mit rund 16–18 m² schafft sonnigen Freiraum im Alltag und eignet sich bestens als pflegeleichter Gartenersatz.

Im Erdgeschoss gelangt man über den Zubau (ca. 1950 errichtet) in einen großzügigen Vorraum mit Zugang zum Heizraum (Gastherme). Von hier führt eine kleine Treppe ins Haupthaus: Ein Badezimmer mit Wanne und WC, eine Speis sowie zwei weitere Zimmer, die flexibel als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume genutzt werden können, runden das Erdgeschoss ab.

Im Obergeschoss befinden sich die Küche mit angrenzendem Essbereich – von dessen Fenster aus man sogar den Traunstein erblicken kann – sowie ein großes Wohn- oder Schlafzimmer, ein Kinderzimmer und ein kleines, vielseitig nutzbares Zimmer. Der Dachboden bietet eventuell zusätzliche Ausbaureserven sowie über 50 m² Abstellfläche.

### **Besonderheiten:**

- Laufend instandgehaltenes Haus mit historischem Flair.



- Sonniger Außenbereich – klein, fein und ohne großen Pflegeaufwand.
- Viel Platz durch mehrere Zimmer – ideal für Familien oder auch als Anlageobjekt.
- Durch Umbau- oder Sanierungsarbeiten bietet das Haus vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und kann flexibel an individuelle Bedürfnisse angepasst werden.

### **Sonstiges:**

- Die Angaben zu Flächen, Bau- und Jahreszahlen basieren teilweise auf Informationen des Eigentümers und den vorliegenden Unterlagen. Da nicht mehr alle Dokumente verfügbar sind, können Abweichungen nicht ausgeschlossen werden. Bei Bedarf empfehlen wir eine ergänzende, eigenständige Überprüfung, insbesondere im Hinblick auf eventuelle Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen.
- Gasheizung (individuell steuerbar, lt. Eigentümer ca. € 150–200 Heizkosten/Monat (verbrauchsabhängig) – durch Energiemaßnahmen oder Tarifoptimierung reduzierbar).
- Betriebskosten: Gemeindeabgaben lt. Vorschreibung Gemeinde Ohlsdorf. (Verbrauchsabhängig, derzeit wenig genutzt)

Dieses Einfamilienhaus vereint leistbares Wohnen mit Charme und Vielfalt – und das zu einem Preis, der oft sogar unter dem einer Eigentumswohnung liegt.

### **Bei Interesse kontaktieren Sie uns!**

Klicken Sie einfach auf „Anbieter kontaktieren“, um eine kostenlose Besichtigung zu vereinbaren oder weitere Informationen zu erhalten.

Gerne sind wir auch per E-Mail an [office@immolike.at](mailto:office@immolike.at) oder telefonisch unter 06642215440 für Sie da.

Wir freuen uns auf Ihre Nachricht!

IMMOLIKE

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <3.000m  
Krankenhaus <5.000m  
Klinik <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <4.000m  
Bahnhof <4.000m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap