

**Gemütlicher Bungalow mit sonnigen Wintergarten,  
Kellerstüberl und idyllischen Garten mit Gartenhaus in  
ruhiger Siedlungslage in Pinsdorf**



**Objektnummer: 4486/1417**

**Eine Immobilie von Mag. Leinweber & Partner Immobilien treuhand  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                              |
|--------------------------------------|------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Bungalow              |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                   |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4812 Pinsdorf                |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1971                         |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 150,00 m²                    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 106,28 m²                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>D</b> 127,00 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,49                |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 475.000,00 €                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                              |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



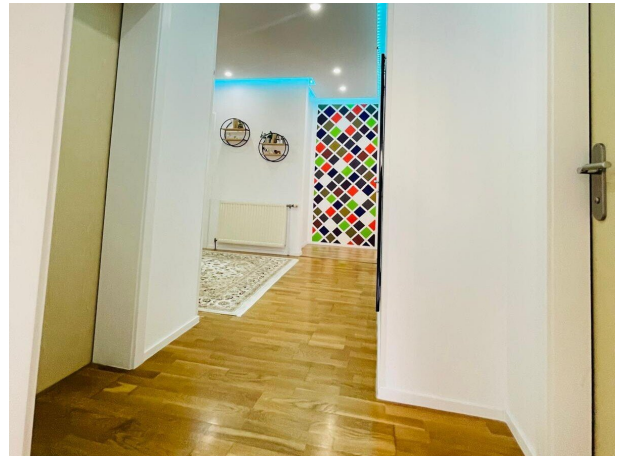
**Irfan Ameti**

Mag. Leinweber & Partner Immobilien treuhand GmbH  
Seestraße 8  
4844 Regau

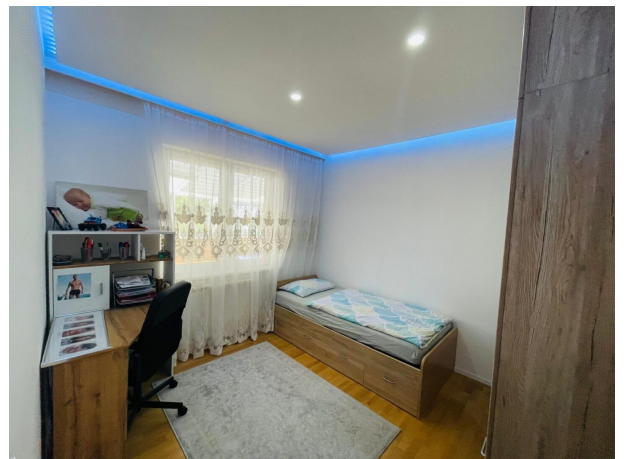
T +43 7672 25 557  
H +43 664 88 67 28 22

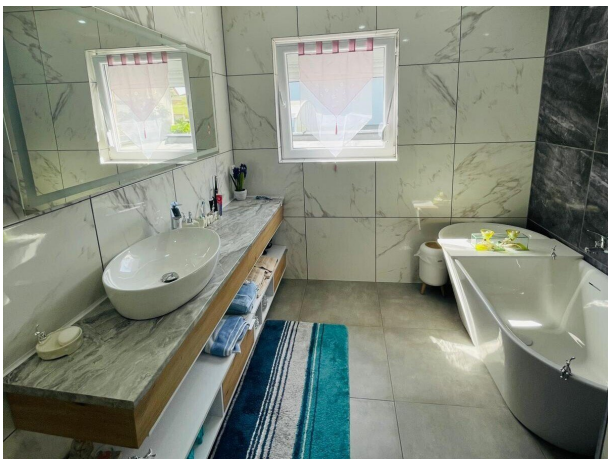
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



















# Objektbeschreibung

**Gemütlicher Bungalow mit sonnigen XXL-Wintergarten, Kellerstüberl und idyllischen Garten mit Gartenhaus in ruhiger Siedlungslage in Pinsdorf**

## Wohnen auf einer Ebene

In ruhiger Wohnlage befindet sich dieser solide errichtete Bungalow aus dem Baujahr 1971 mit ca. **150 m² Wohnnutzfläche** auf einem rund 626 m² großen Grundstück. Die Liegenschaft überzeugt durch eine klassische Grundrissgestaltung mit **4 Zimmern** und komfortablem Wohnen auf einer Ebene.

## Folgende Highlights erwarten Sie:

- durchdachte Raufaufteilung von ca. 150 m² Wohnnutzfläche auf einer Ebene
- 4-Zimmer mit klassischer Raufaufteilung
- XXL-Wintergarten mit ca.39 m2 Fläche
- vollunterkellert mit ca. 100 m² und Kellerabgang auch vom Garten
- Beheizung mittels Gastherme
- großzügiger Garten mit Gartenhaus
- Regenwassertank
- Bar im Keller
- situiert in einer Sackgasse und absolute Ruhelage

- Nahversorger, Kindergarten, Schule sowie medizinische Versorgung befinden sich in unmittelbarer
- sehr gute Verkehrsanbindung (B145, zur A1 Westautobahn) ermöglicht eine rasche Erreichbarkeit von Gmunden, Vöcklabruck und Linz

**Pinsdorf** liegt im oberösterreichischen Salzkammergut, nur wenige Minuten von Gmunden und dem Traunsee entfernt, und verbindet ruhiges Wohnen mit sehr guter Infrastruktur. Die Gemeinde zeichnet sich durch ihre familienfreundliche Struktur, viel Grün und eine hohe Lebensqualität aus. Die Nähe zu Seen, Bergen und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten macht Pinsdorf zu einem idealen Wohnort für Naturliebhaber, Ruhesuchende und Familien gleichermaßen.

Die Kaufnebenkosten entnehmen Sie bitte der beiliegenden Nebenkostenübersicht.

Im Falle einer positiven Vermittlung dürfen wir 3 % Provision + 20% USt. in Rechnung stellen.

Weiters wird festgehalten, dass die Firma Mag. Leinweber & Partner als Doppelmakler tätig ist.

#### **Kontakt:**

Mag. Walter Leinweber

M: +43 664 136 81 76

M: [wl@immobilientreuhand.info](mailto:wl@immobilientreuhand.info)

Irfan Ameti, MBA

M: +43 664 88 67 28 22

M: [ia@immobilientreuhand.info](mailto:ia@immobilientreuhand.info)

Website: [www.immobilientreuhand.info](http://www.immobilientreuhand.info)

Zentrale: Eggarter Straße 36, 4845 Rutzenmoos

Büro: Seestraße 8, 4844 Regau

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <2.000m

Klinik <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <2.500m

Polizei <2.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap