

Gepflegtes Einfamilienhaus in ruhiger Siedlungslage von Ranshofen



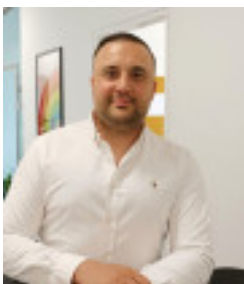
Objektnummer: 7446/544
Eine Immobilie von PRIMO

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5282 Braunau am Inn
Baujahr:	1973
Wohnfläche:	105,70 m ²
Nutzfläche:	232,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Garten:	420,00 m ²
Keller:	65,70 m ²
Heizwärmebedarf:	E 187,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,10
Kaufpreis:	370.000,00 €
Betriebskosten:	75,00 €
Heizkosten:	175,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Amar Botonjic

PRIMO
Anton-Herzog-Straße 1











Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus vereint eine ruhige Wohnlage mit einer ausgezeichneten Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens, sozialer Treffpunkte und regionaler Arbeitsplätze. Sie bietet eine ausgewogene Kombination aus Rückzug und Alltagstauglichkeit.

Das Gebäude wurde 1973 in solider Massivbauweise errichtet und erstreckt sich über drei Ebenen. Die Wohnfläche befindet sich überwiegend im Erdgeschoss sowie teilweise im Dachgeschoss und überzeugt durch eine klare, funktionale Raumaufteilung. Zusätzlich stehen im Keller großzügige Arbeits- und Lagerflächen, darunter ein Hauswirtschaftsraum sowie ein Werkraum, zur Verfügung.

Die Immobilie wurde laufend gepflegt und instand gehalten. Im Jahr 2004 erfolgte eine umfassende Sanierung: Dabei wurden eine Pelletsheizung installiert, die Heizungsverrohrung (Fußbodenheizung und Heizkörper) erneuert, die Elektroinstallation samt Verteiler modernisiert sowie Estrich und Bodenaufbauten neu ausgeführt. Das Haus präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und ist sofort bezugsbereit.

Im Dachgeschoss besteht darüber hinaus weiteres Ausbaupotenzial zur Erweiterung der Wohnfläche.

Ein südwestlich ausgerichteter Wintergarten bietet einen geschützten Platz für sonnige Nachmittage und entspannte Abende. Der gepflegte, einladende Garten mit Gemüsebeeten, Obstbäumen und Blumen bildet einen stimmigen Abschluss und schafft zusätzlichen Raum für Erholung.

Die Wohnfläche des Wohnhauses beträgt insgesamt ca. 105 m² und verteilt sich auf zwei Ebenen wie folgt:

Erdgeschoss – ca. 83 m²:

- Eingangsbereich und Flur
- Stiegenhaus
- Kinderzimmer
- Separate Toilette

- Schlafzimmer
- Großer Wohnbereich mit Zugang zum Wintergarten
- Möblierte Küche
- Bad

Obergeschoss – ca. 22 m²:

- Schlafzimmer
- Badezimmer

Zusätzlich verfügt das Obergeschoss noch über weitere ausbaubare Räumlichkeiten (ca. 43m²) die aktuell als kleines Maleratelier und Lager dienen.

Die Garage (ca. 16m²) befindet sich im Kellergeschoss. Dieses teilt sich wie folgt auf:

Kellergeschoss – ca. 82 m²:

- Garage
- Werkraum
- Waschküche
- Lagerraum
- Heizraum

Außenbereich:

- Gartenfläche: ca. 420m²
- Wintergarten: ca. 15m²
- Balkon: ca. 4m²

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m
Apotheke <2.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <3.500m
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap