

# Seltene Kombination in Bestlage: großzügige Wohnung mit Loggia, Garage und sonnigem Grundstück in St. Oswald



**Objektnummer: 7056/182**

**Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4271 Sankt Oswald bei Freistadt
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	135,24 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Garten:</b>	517,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	7,32 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 191,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 2,64
<b>Kaufpreis:</b>	358.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	91,30 €
<b>Heizkosten:</b>	169,90 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

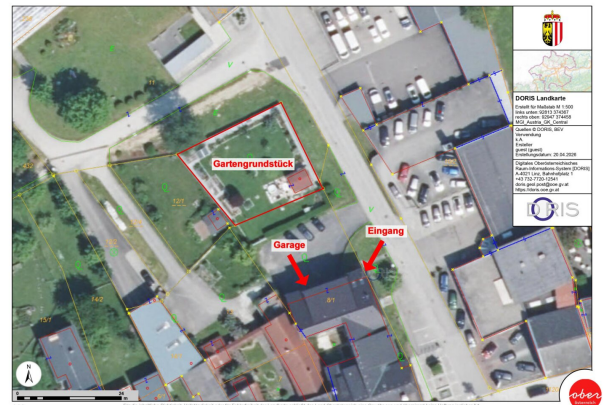


**Dipl. Ing.(FH) MBA Martin Grün**

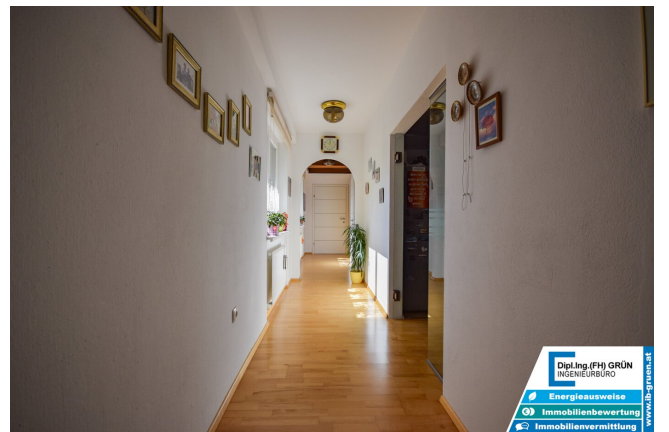
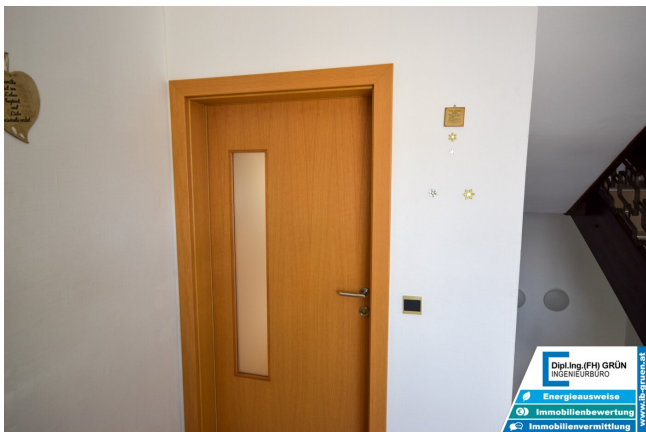
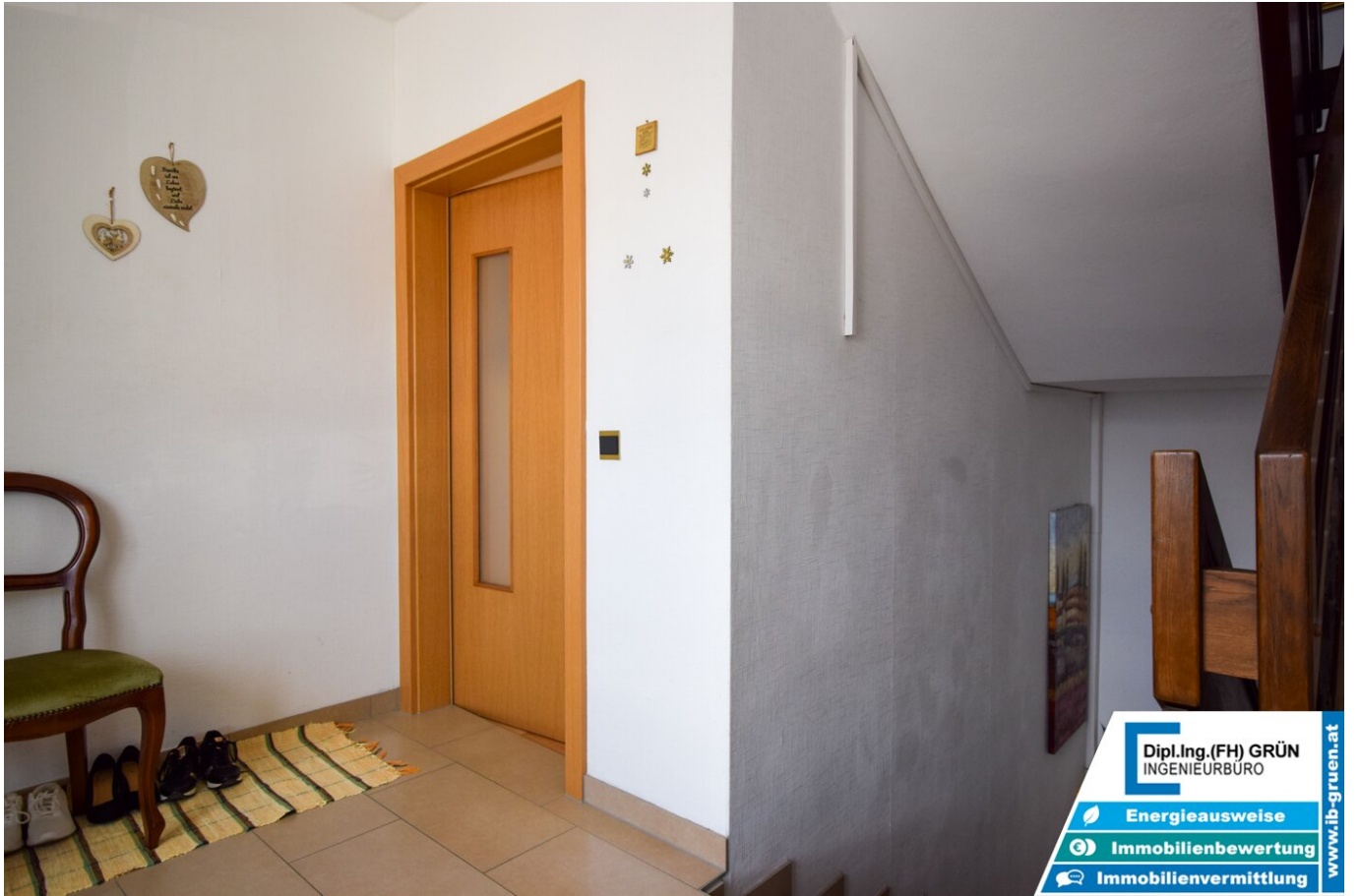
Ingenieurbüro Grün  
Aurikelstraße 45  
4053 Ansfelden





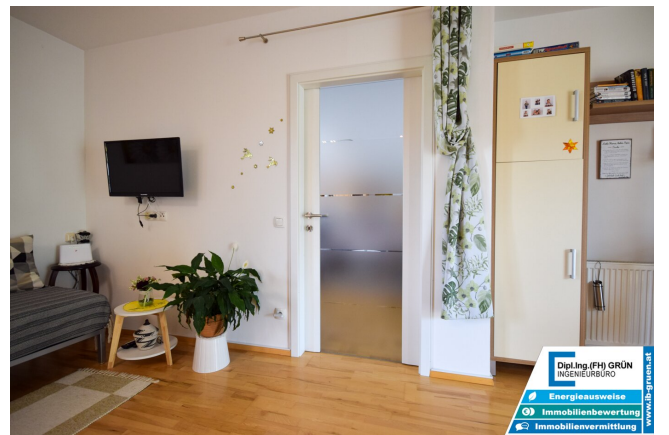
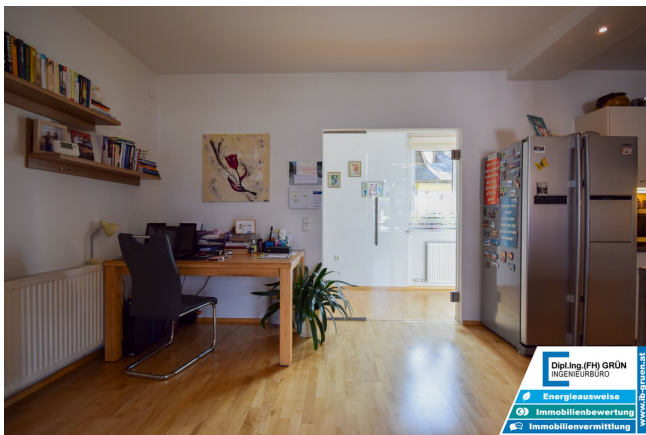




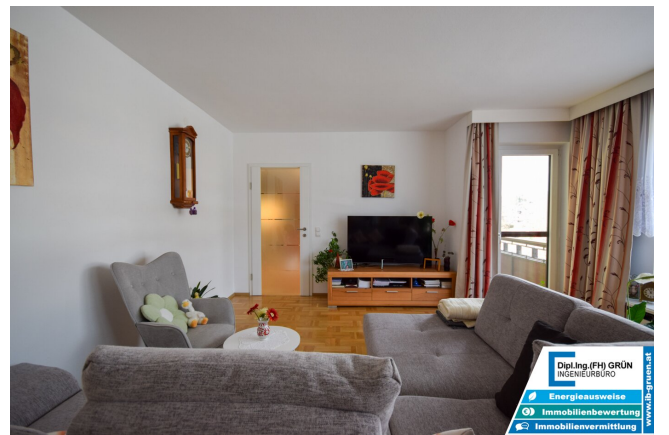


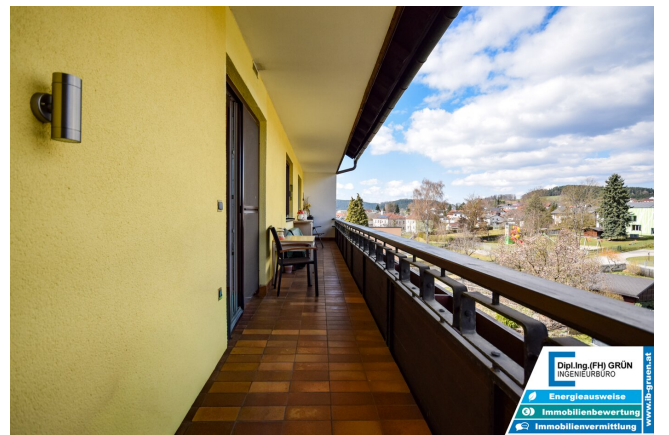


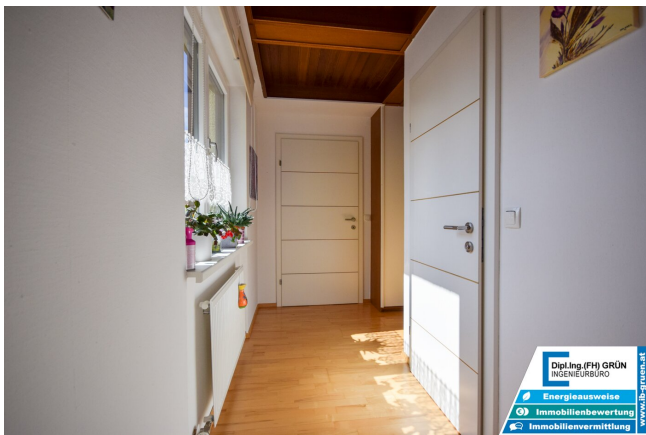








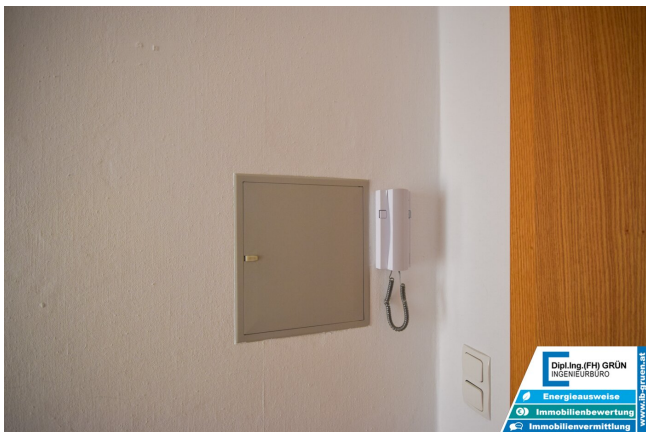


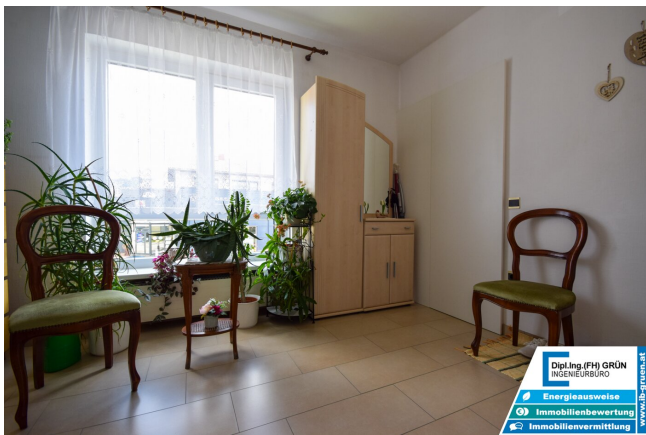






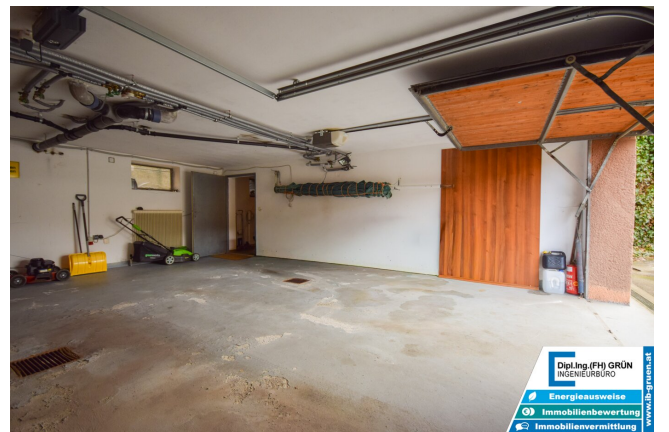






















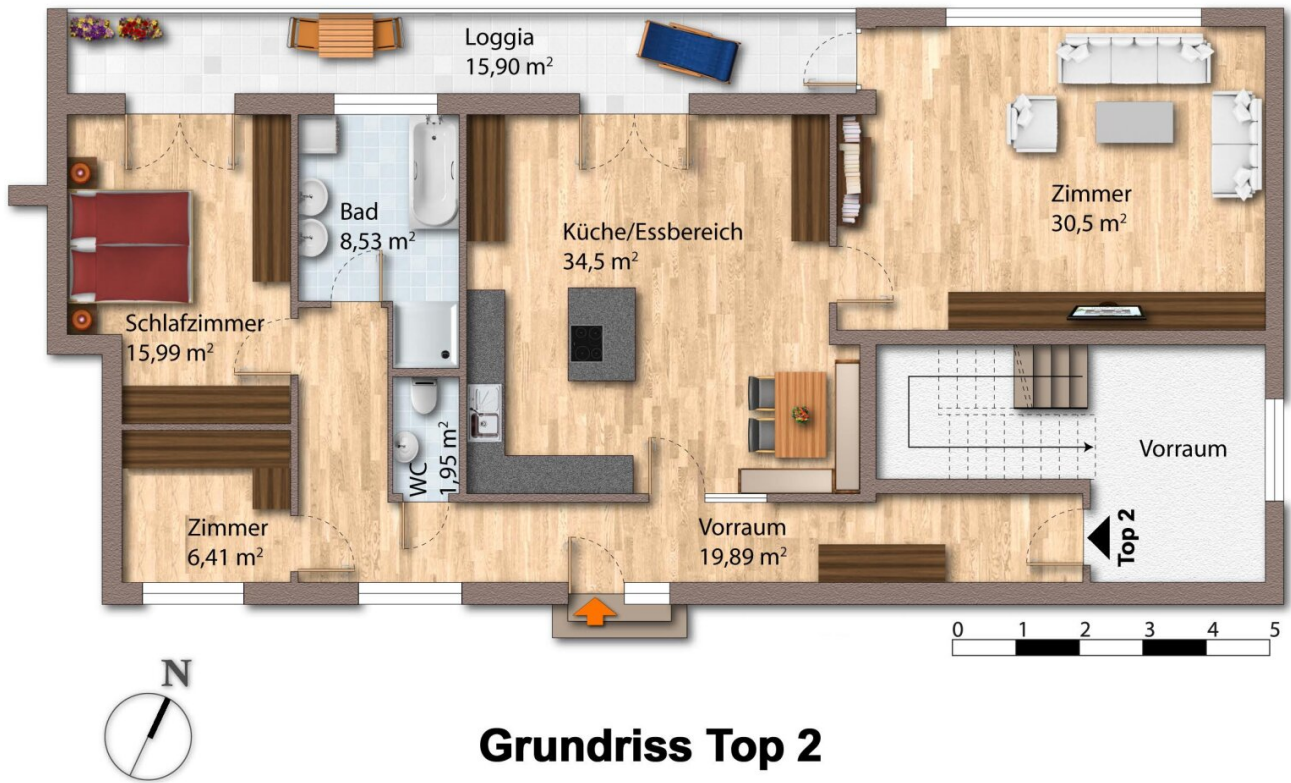


**DORIS Landkarte**  
 Erstellt für Maßstab M 1:500  
 links unten: 62813 374387  
 rechts oben: 92947 374458  
 MGI\_Austria\_GK\_Central

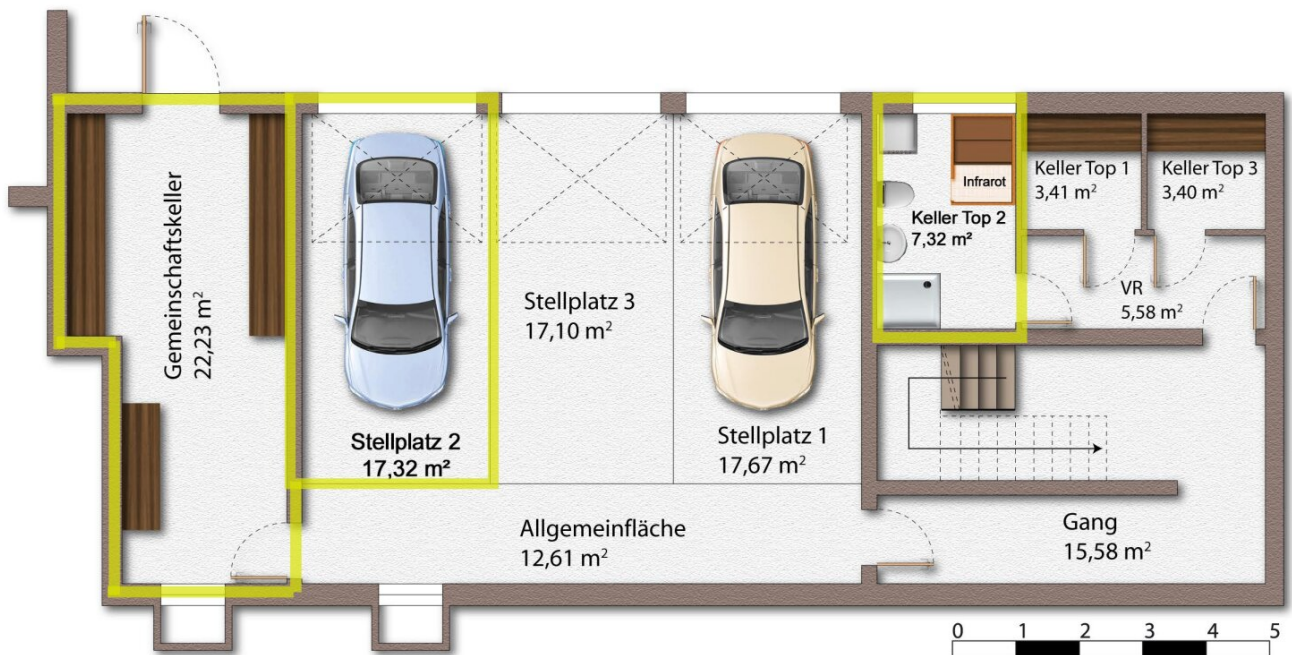
Quellen © DORIS, BEV  
 Verwendung  
 K.A.  
 Ersteller  
 guest (guest)  
 Erstellungsdatum: 20.04.2026

Digitales Oberösterreichisches  
 Raum-Informationssystem [DORIS]  
 A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1  
 +43 732 7720-12541  
 doris.geol.post@ooe.gv.at  
 https://doris.ooe.gv.at



**Grundriss Top 2**



## Grundriss Untergeschoss



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine **außergewöhnliche Kombination aus großzügiger Eigentumswohnung und zusätzlichem Grundstück** – ideal für alle, die hochwertiges Wohnen mit einem privaten Garten- und Freizeitbereich verbinden möchten. Die Wohnung bietet ca. **135,24 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, verfügt über **3 Zimmer**, eine **ca. 15,9 m<sup>2</sup> große Loggia**, **2 Bäder**, **2 WCs**, eine **Garage** sowie ein **privates Kellerabteil**. Die Wohnung wurde **2011 umfassend saniert** und überzeugt durch ein sehr großzügiges Raumkonzept mit offenem Wohn-/Essbereich, großem Wohnzimmer und hochwertigem Wohngefühl.

Ein besonderer Mehrwert dieses Angebots liegt im zusätzlich enthaltenen Grundstück mit ca. **517 m<sup>2</sup> Fläche**. Dieses präsentiert sich als liebevoll angelegter Garten mit **Gartenhütte**, **Terrasse**, **Hochbeeten**, **Blumenbeeten**, **Bäumen** und **vielfältiger Bepflanzung** und bietet damit einen echten Rückzugsort im Grünen. Gerade für Käufer, die nicht nur eine Wohnung, sondern auch **Freiraum**, **Gartenqualität** und **zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten** suchen, eröffnet sich hier eine seltene Gelegenheit.

Die Wohnung eignet sich hervorragend für **Paare mit gehobenem Wohnanspruch**, bietet aber zugleich Entwicklungspotenzial: Das großzügige Wohnzimmer könnte bei Bedarf auch in zusätzliche Kinderzimmer umgestaltet werden. Ergänzt wird das Gesamtpaket durch den privaten Kellerbereich mit **Infrarotkabine** und **Sanitärbereich mit Dusche, WC, Waschbecken und Waschmaschinenanschlüssen**. In Kombination mit dem sonnigen Grundstück entsteht hier ein Angebot, das in dieser Form nur selten verfügbar ist: **stilvoll wohnen im Ortszentrum und gleichzeitig einen eigenen Garten- und Freizeitbereich genießen**.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m  
Apotheke <6.500m  
Klinik <7.000m  
Krankenhaus <7.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <6.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <7.000m

Polizei <6.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <6.000m

Bahnhof <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap