

Charmantes Wohnhaus in Top-Lage XXL-Garage | zentral | ruhig | grün



Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO



Energieausweise



Immobilienbewertung



Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at

Objektnummer: 7056/201

Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5230 Mattighofen
Baujahr:	1964
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	138,85 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	50,70 m ²
Heizwärmebedarf:	E 171,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,05
Kaufpreis:	358.000,00 €
Provisionsangabe:	

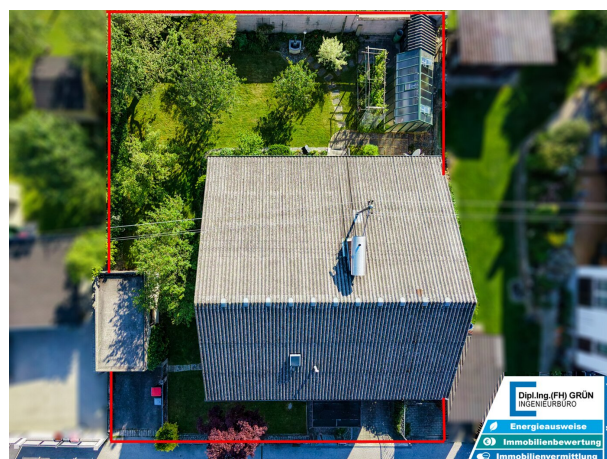
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



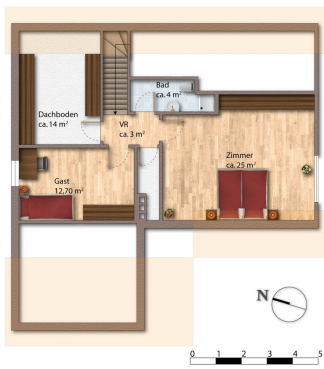
Dipl. Ing.(FH) MBA Martin Grün

Ingenieurbüro Grün
Aurikelstraße 45
4053 Ansfelden

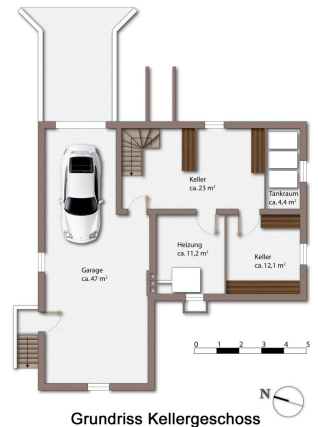




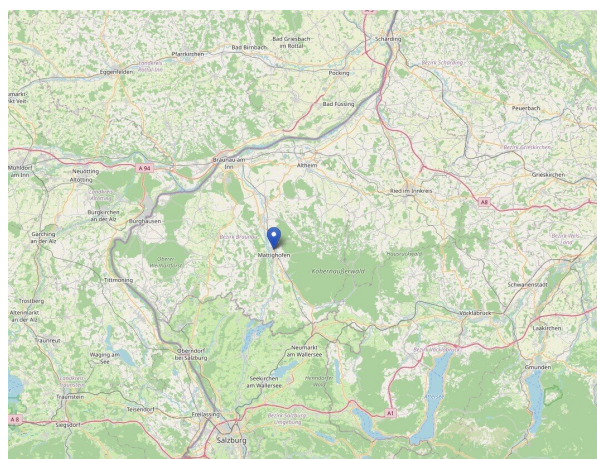
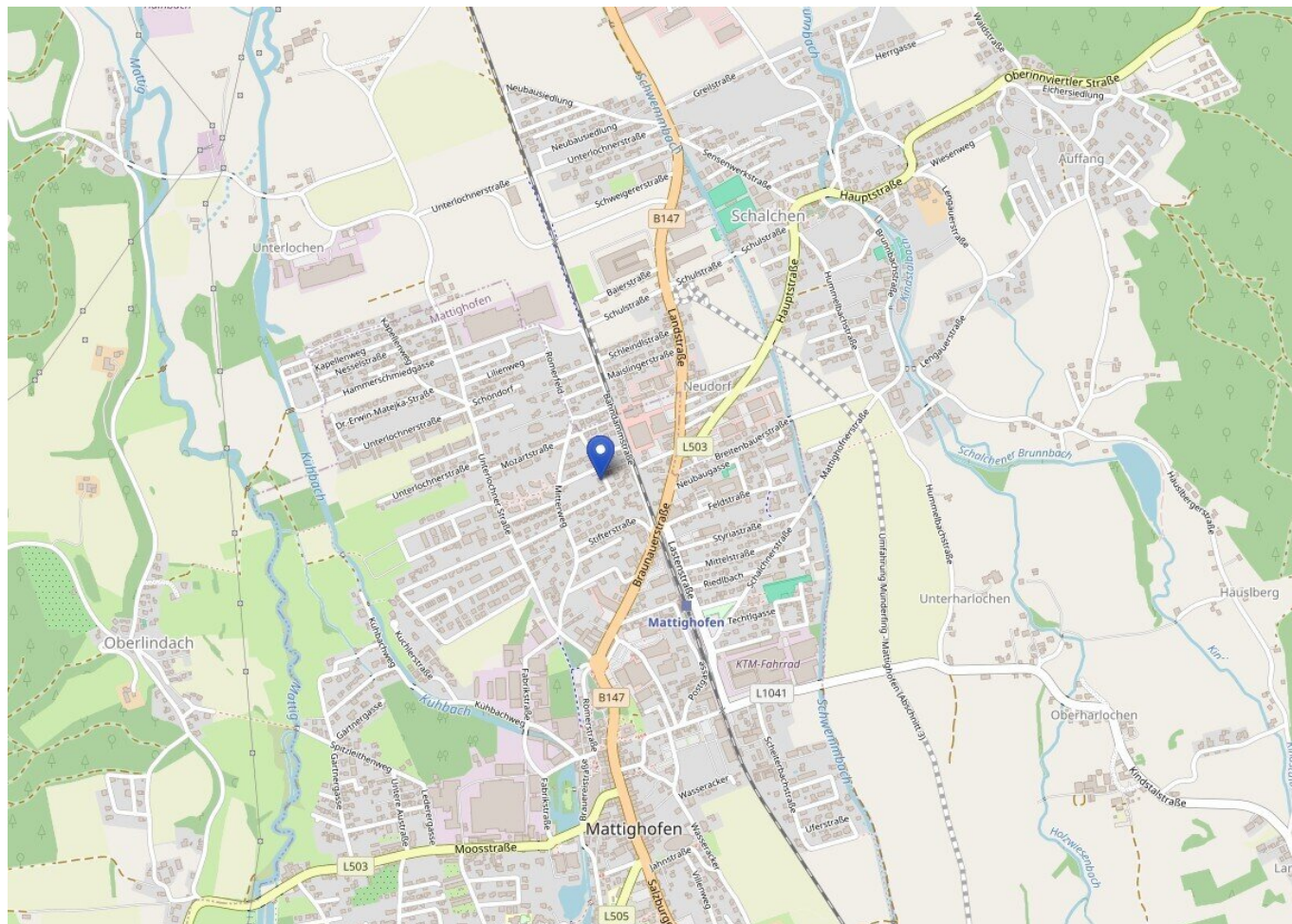
Grundriss Erdgeschoss

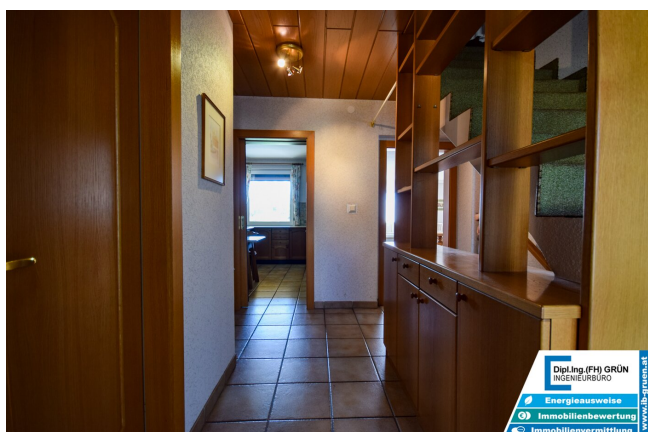


Grundriss Obergeschoss

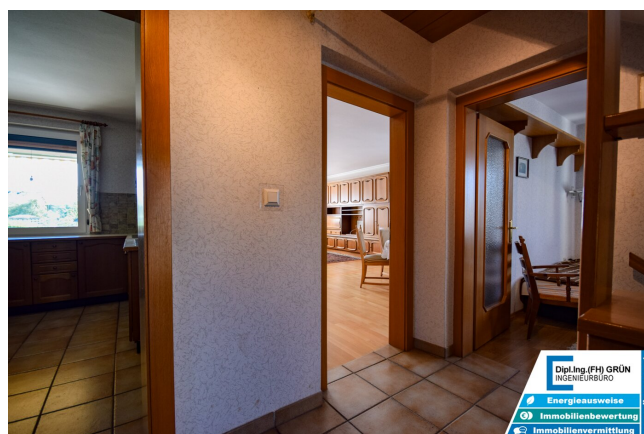
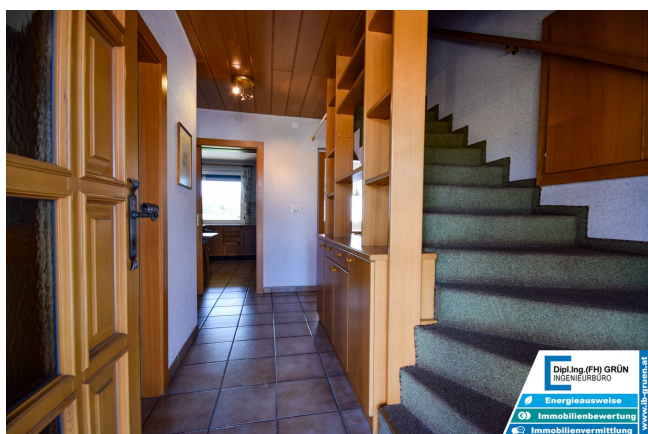


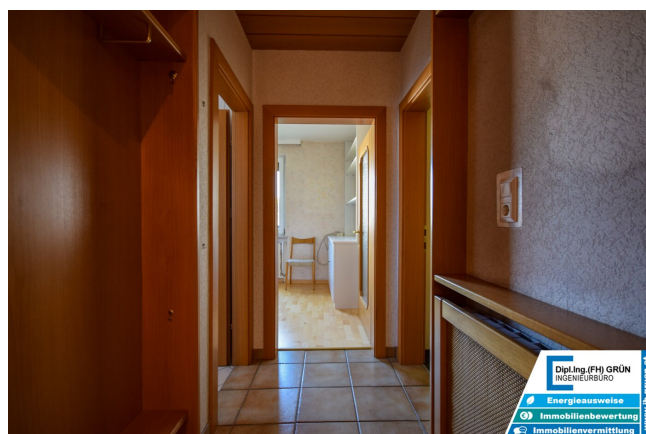
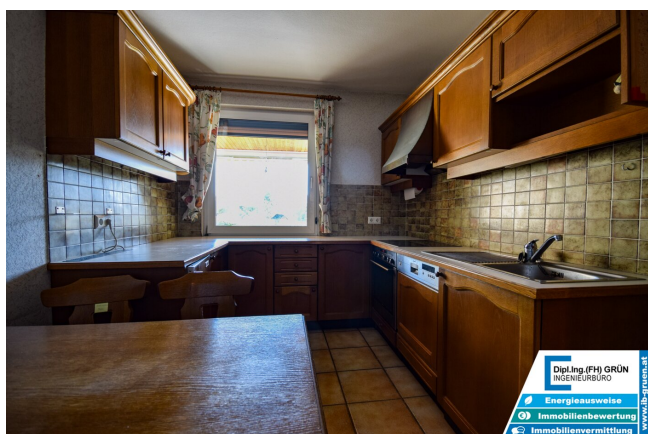
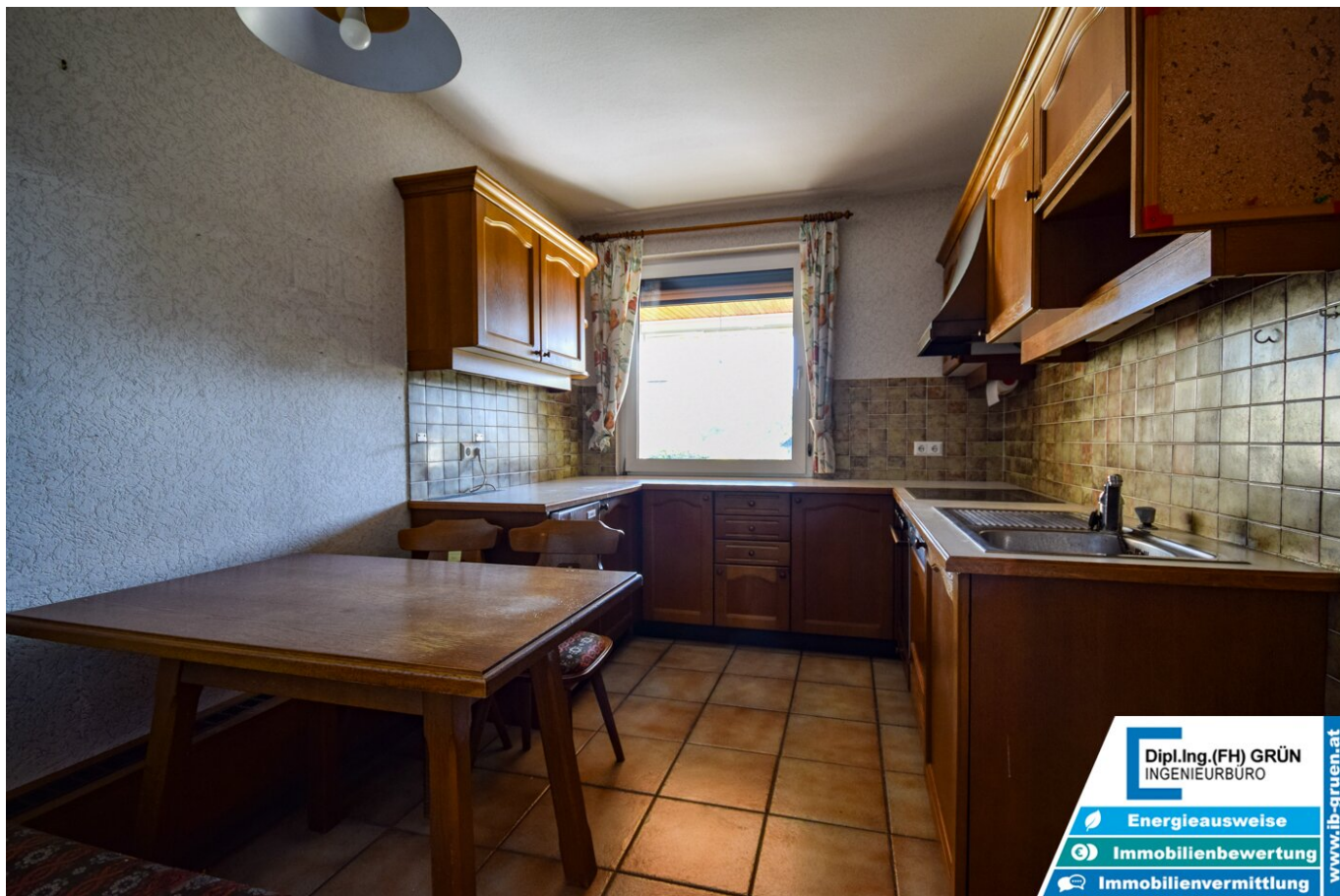
Grundriss Kellergeschoss

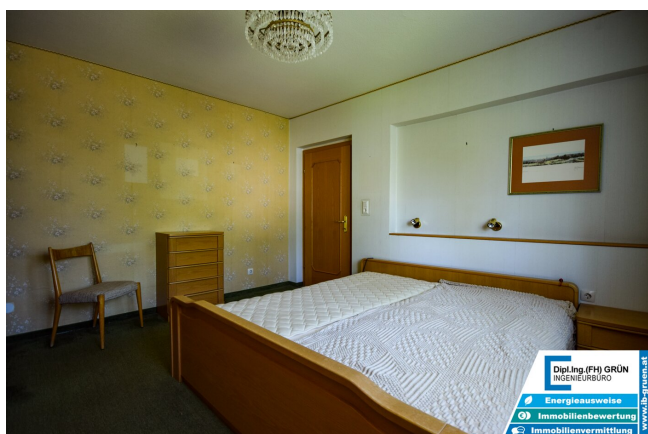


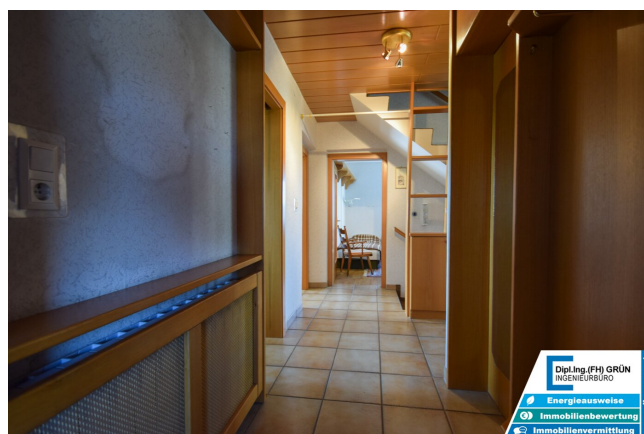
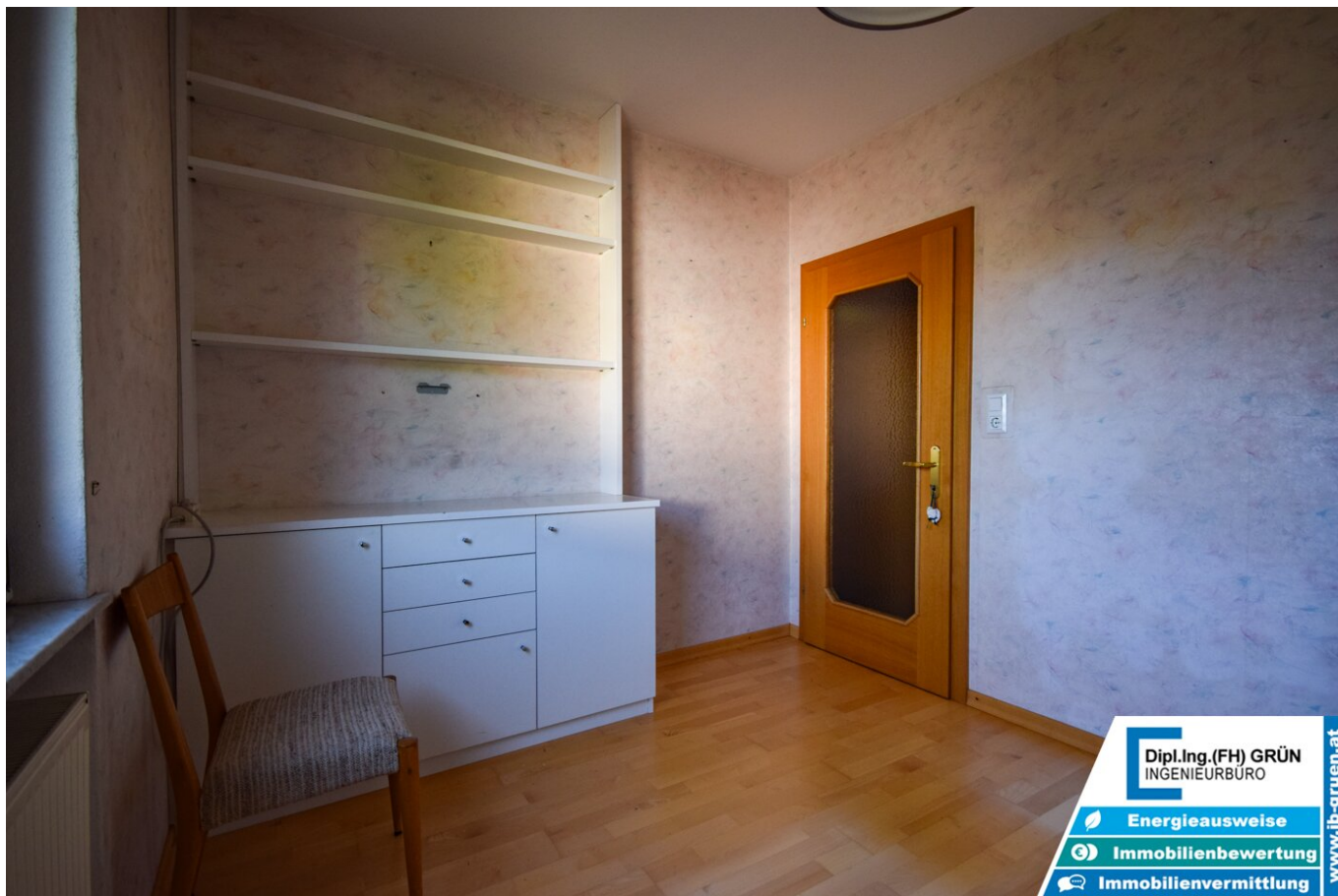




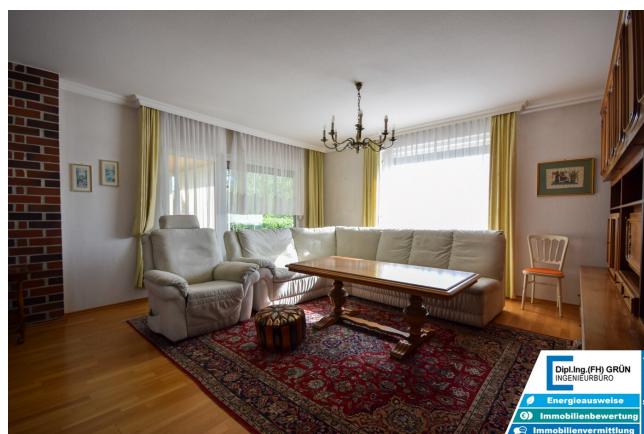


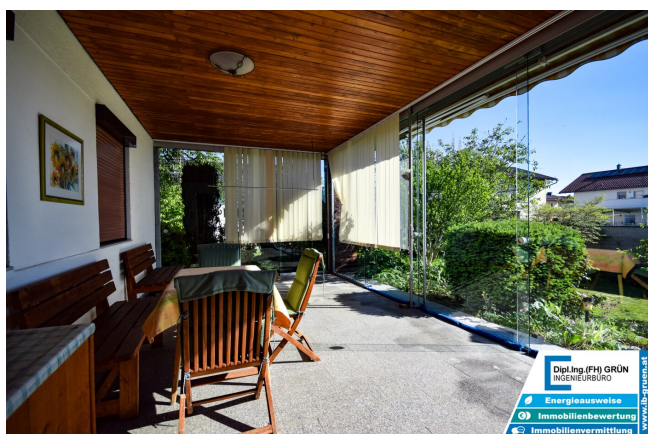
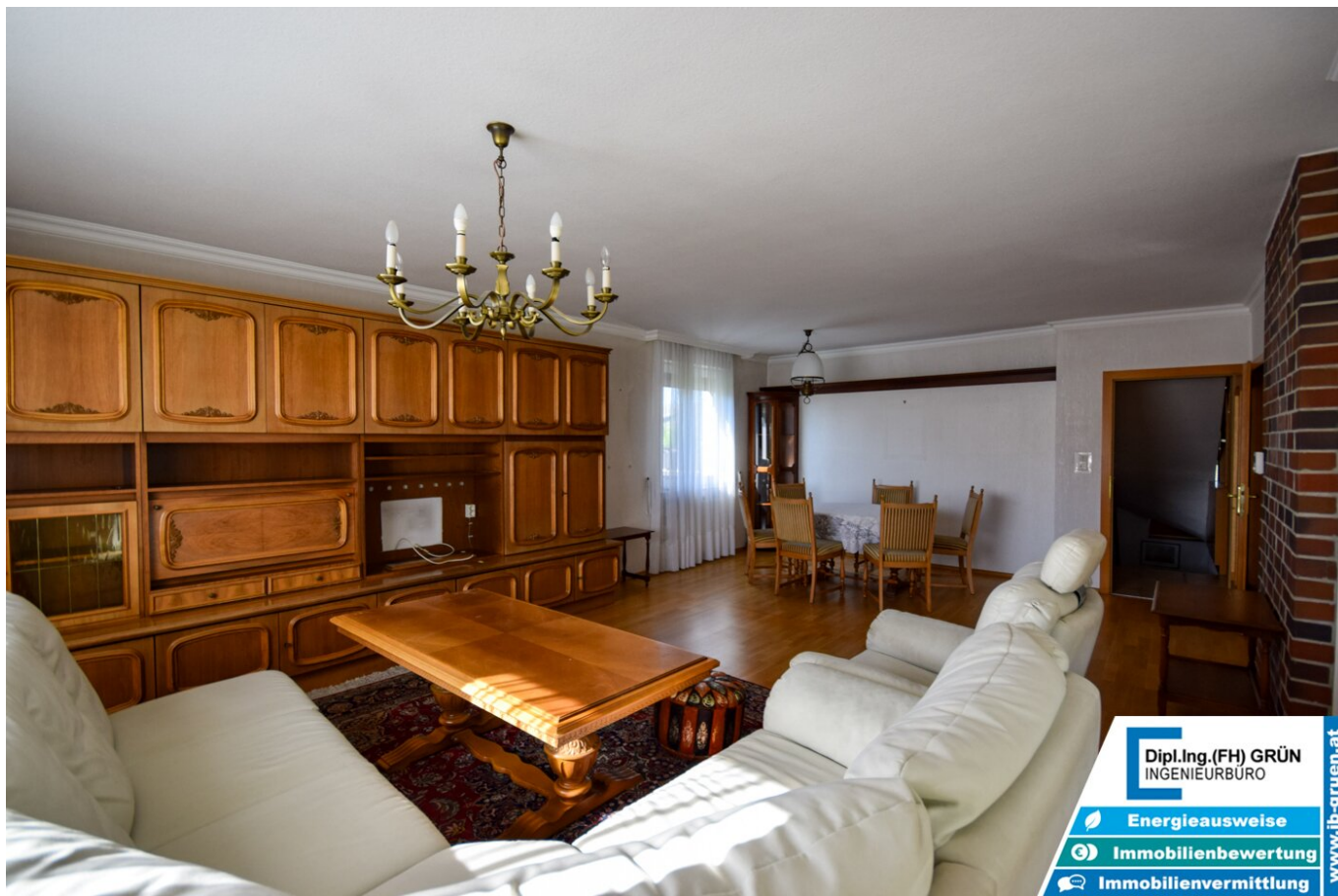


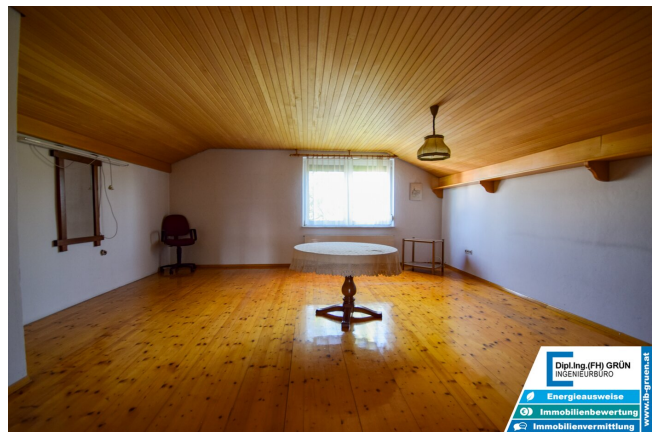


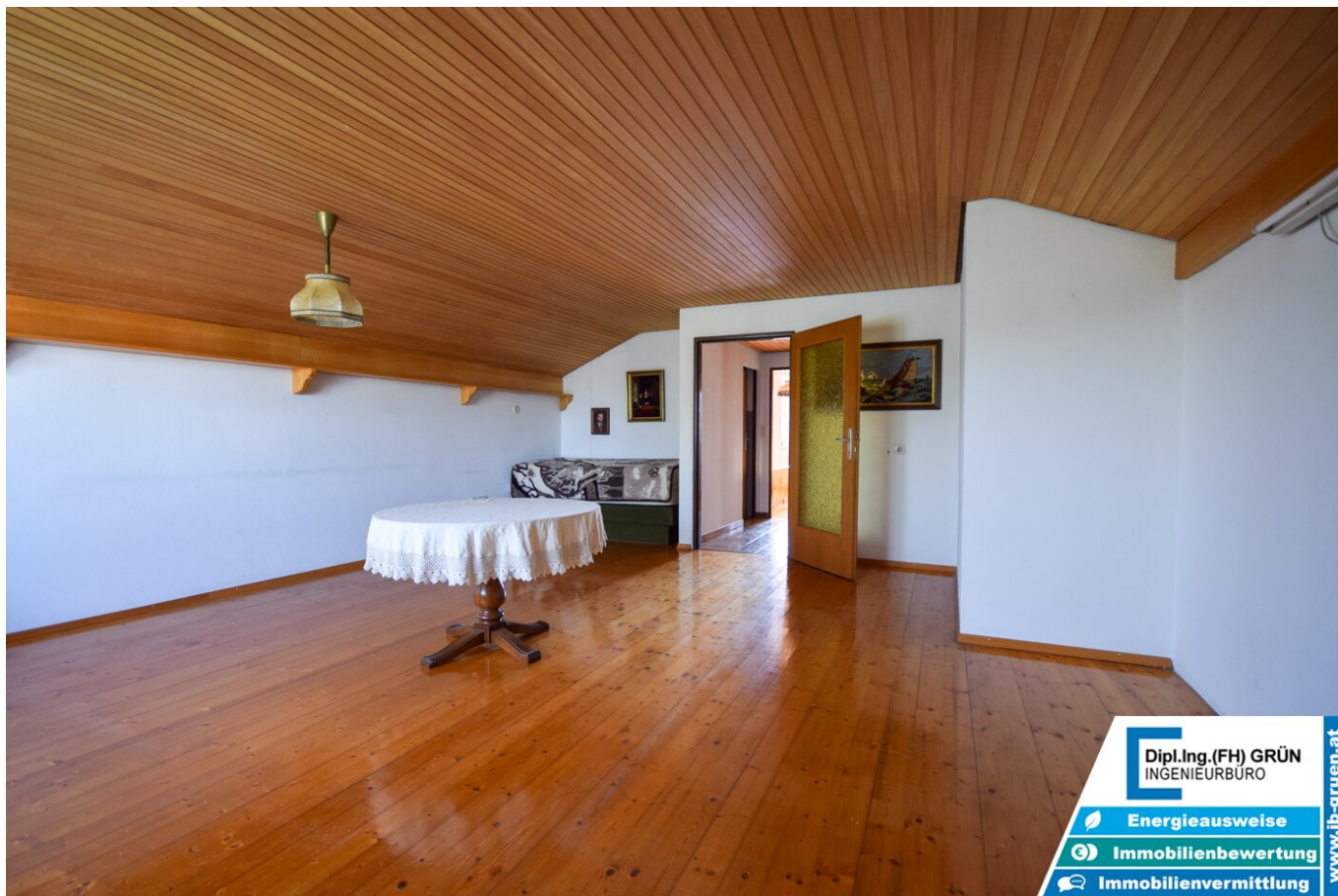


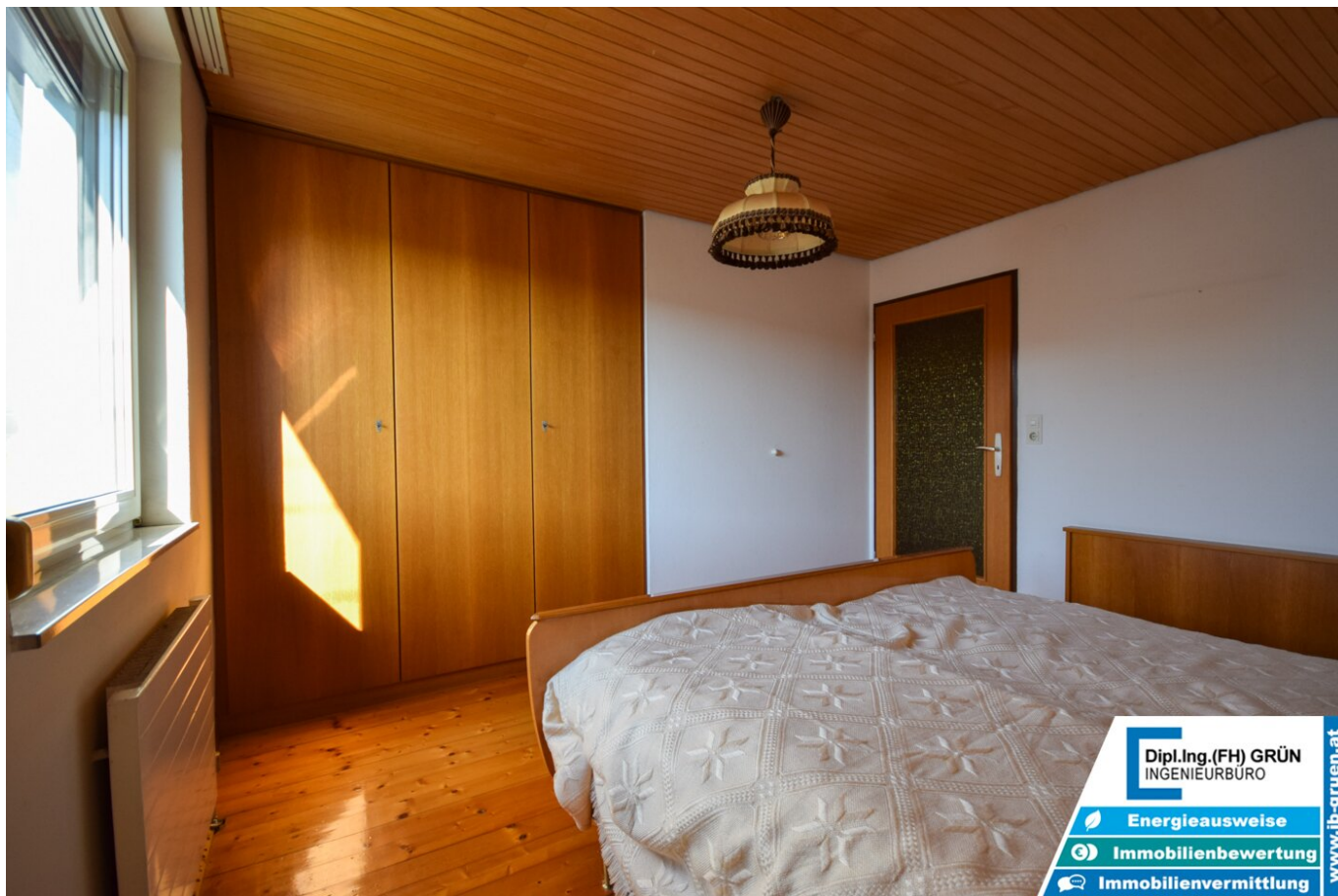


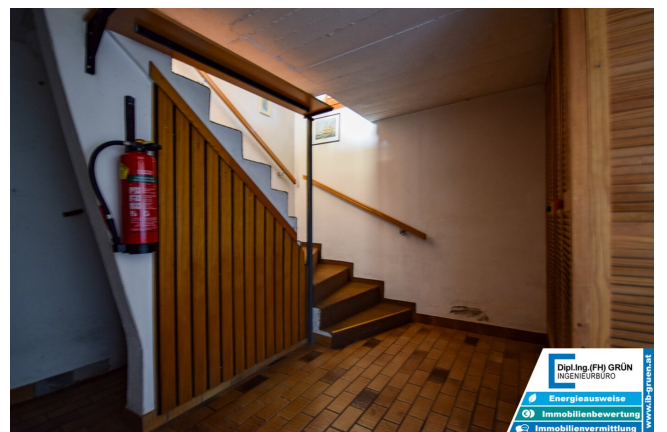
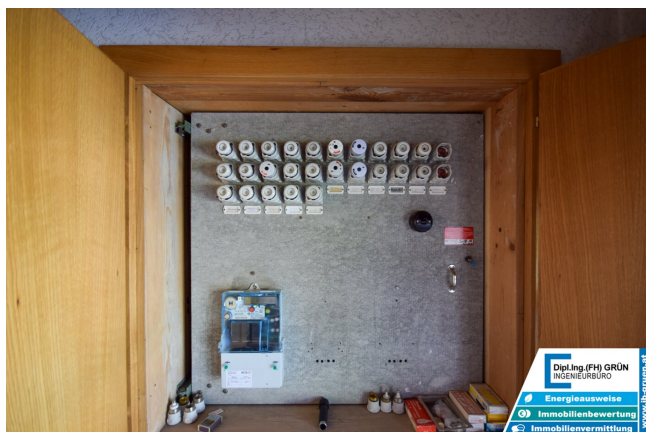
















Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

🌿 **Energieausweise**

📍 **Immobilienbewertung**

🗨️ **Immobilienvermittlung**

www.ib-gruen.at



Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

🌿 **Energieausweise**

📍 **Immobilienbewertung**

🗨️ **Immobilienvermittlung**

www.ib-gruen.at



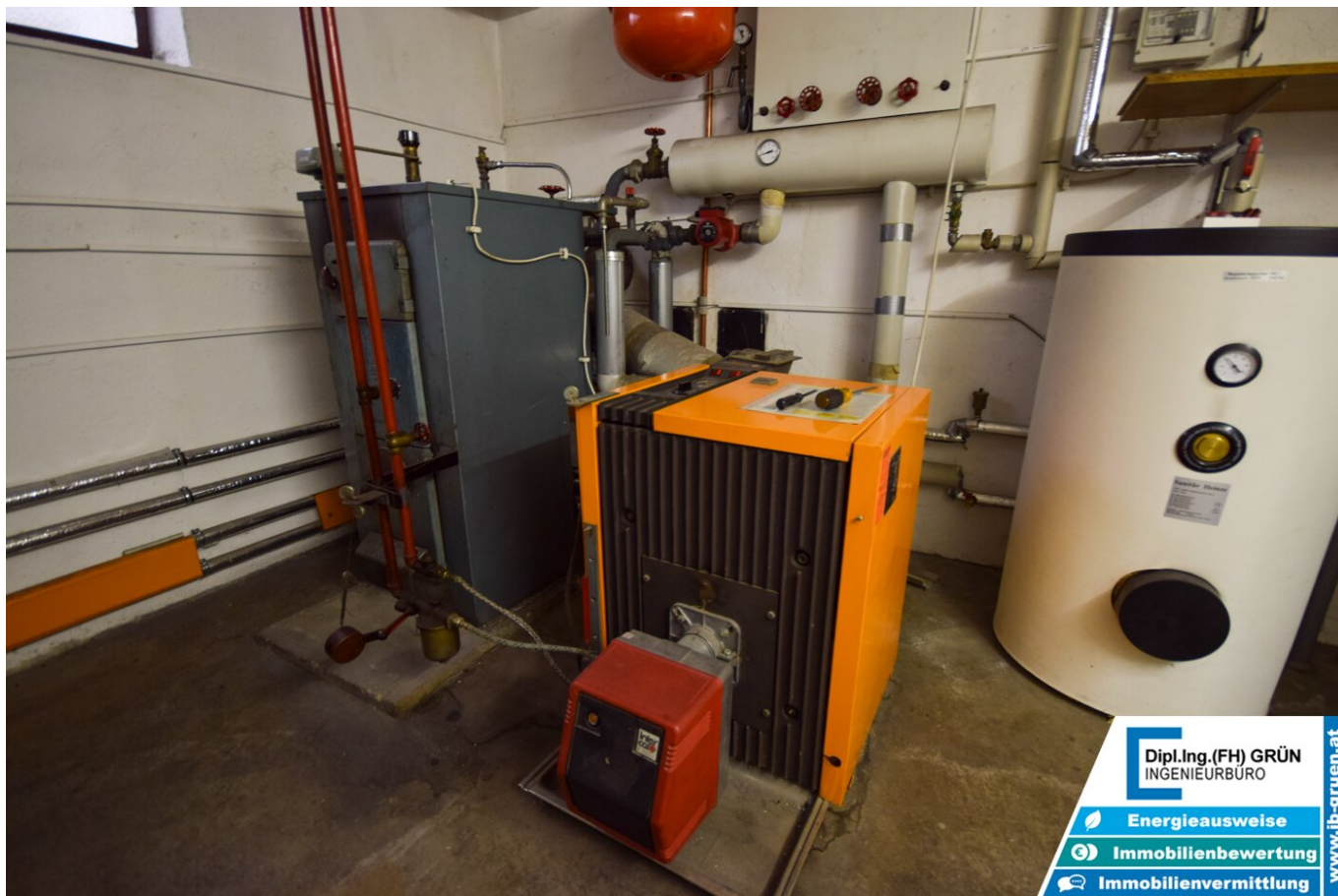
Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

🌿 **Energieausweise**

📍 **Immobilienbewertung**

🗨️ **Immobilienvermittlung**

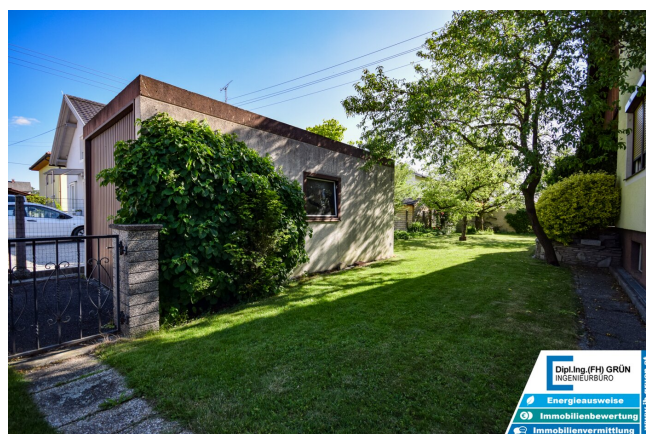
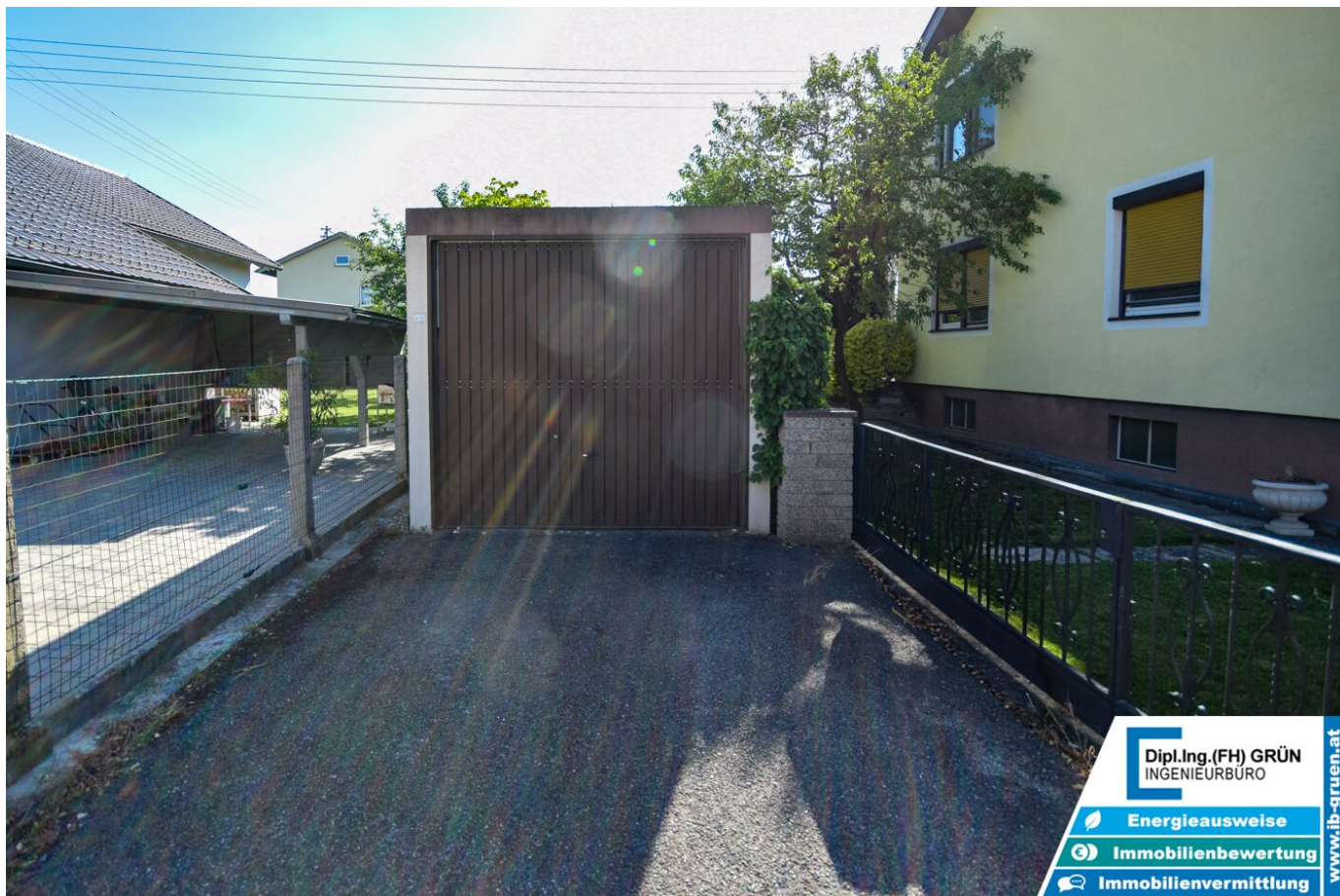
www.ib-gruen.at











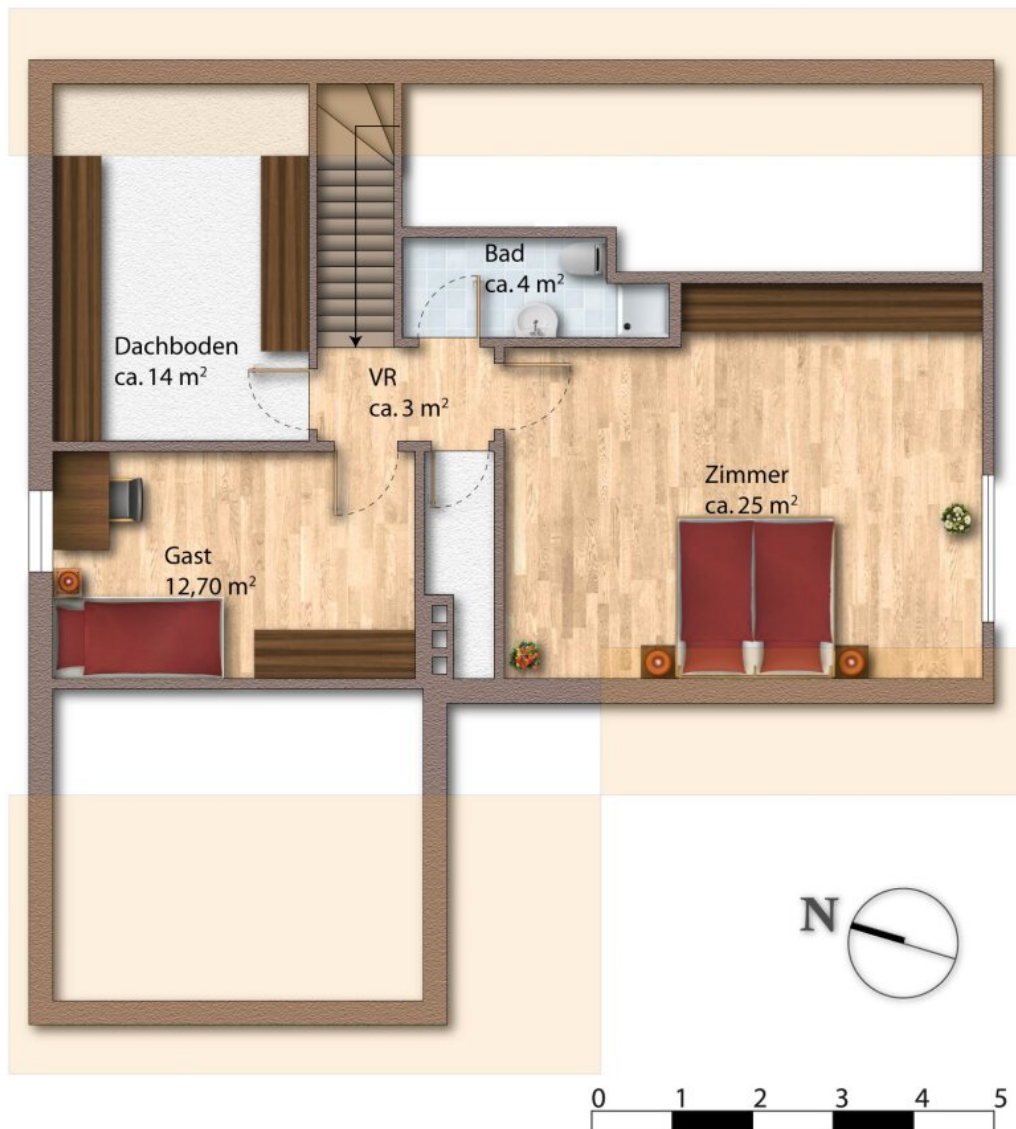




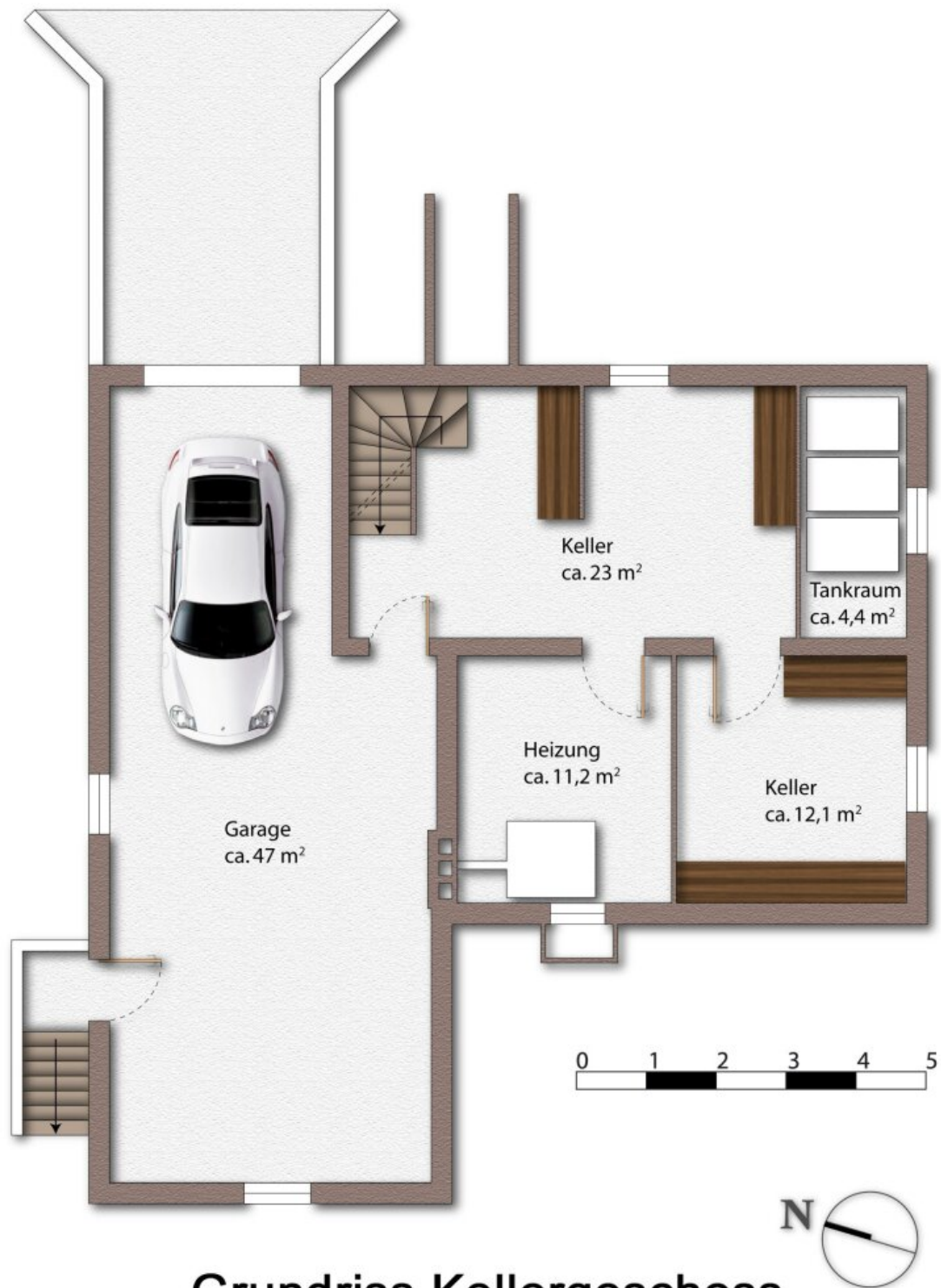




Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Kellergeschoss

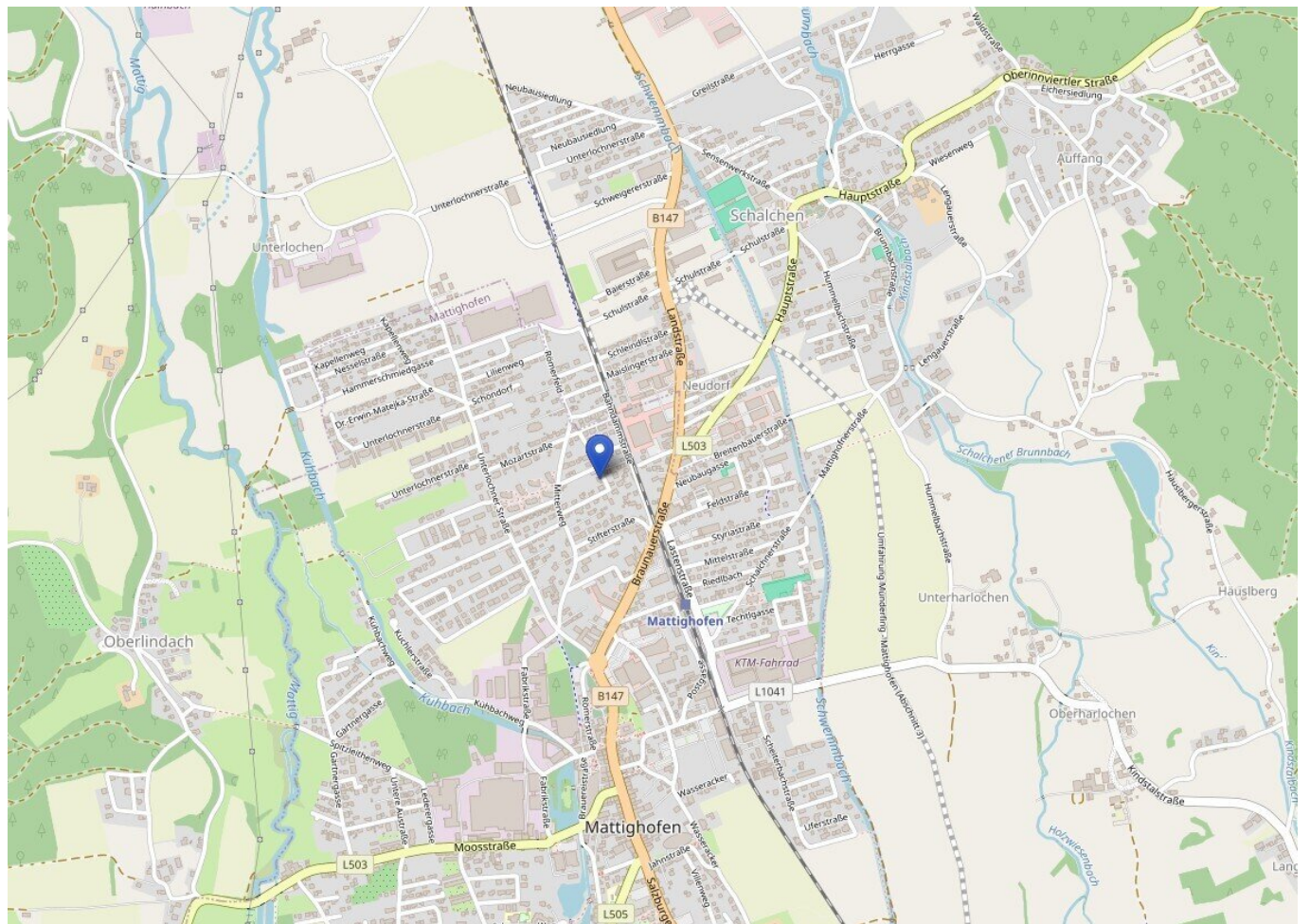


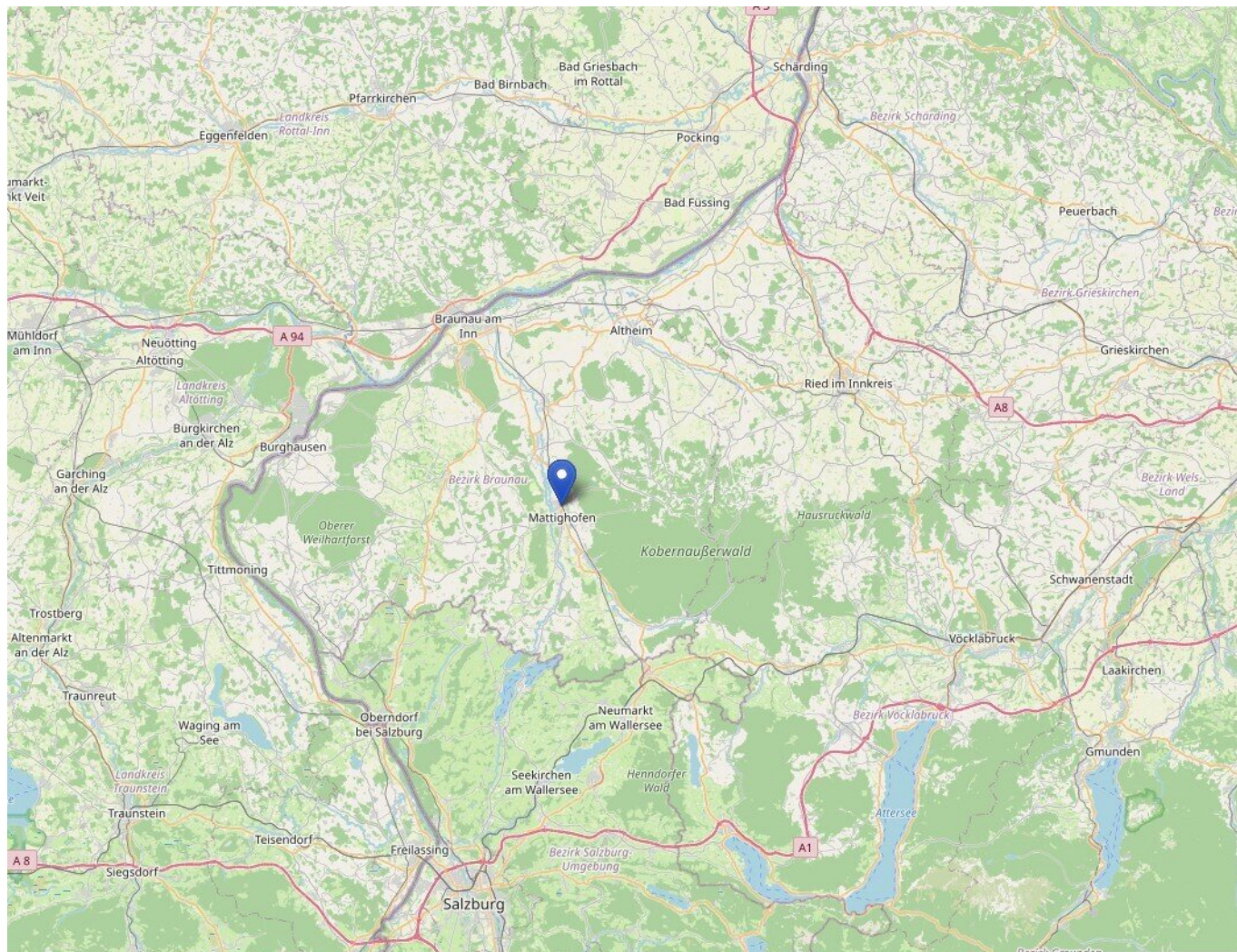
DORIS Landkarte

Erstellt für Maßstab M 1:250
links unten: -13702 330396
rechts oben: -13635 330442
MGI_Austria_GK_Central
Quellen © DORIS, BEV
Verwendung
K.A.
Ersteller
guest (guest)
Erstellungsdatum: 01.06.2026

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>







Objektbeschreibung

Großzügiges und gepflegtes Wohnhaus mit viel Potential

Dieses gepflegte Einfamilienhaus wurde ursprünglich im Jahr 1964 errichtet und laufend instand gehalten bzw. modernisiert. Das Haus überzeugt vor allem durch seine großzügige Raumaufteilung, den sehr gepflegten Gesamtzustand sowie die attraktive Lage mitten in Mattighofen.

Mit rund 139 m² Wohnfläche, mehreren Schlafzimmern sowie großzügigen Wohnbereichen bietet die Immobilie ausreichend Platz für Familien, Wohnen und Arbeiten oder individuelle Nutzungsmöglichkeiten.

Laufende Modernisierungen & solide technische Basis

Im Laufe der Jahre wurden zahlreiche Verbesserungen vorgenommen, unter anderem:

- Großteil der Fenster ca. 1980 erneuert
- neue Haustüre ca. 1994
- Fassade ca. 1995 neu gestrichen
- Badezimmer im Erdgeschoss sowie große Teile des Innenbereichs im EG ca. 1995 saniert
- neue Gasheizung im Jahr 2009

Besonders interessant ist das flexible Heizsystem:

Aktuell erfolgt die Beheizung mittels Gas-Zentralheizung, zusätzlich stehen jedoch auch eine Ölheizung sowie ein Holzofen zur Verfügung. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, im Wohnzimmer einen Kamin- bzw. Schwedenofen zu installieren und so zusätzlichen Wohnkomfort zu schaffen.

Ein weiterer Pluspunkt für die Zukunft: Der Ausbau des Glasfasernetzes in der Siedlung ist

bereits geplant und soll voraussichtlich Ende des Jahres erfolgen.

Sommergarten, großer Keller & 2 Garagen

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Terrasse, welche verglast wurde und heute als gemütlicher Sommergarten genutzt werden kann. Dadurch entsteht ein zusätzlicher, heller Wohnbereich mit schönem Blick in den Garten.

Der Außenbereich präsentiert sich insgesamt sehr gepflegt und bietet:

- schönen Garten mit gewachsenem Baumbestand
- Glashaus für Tomaten, Gemüse und Hobbygärtner
- angenehme Grünflächen
- viel Platz für Freizeit und Erholung

Auch die Nebenflächen überzeugen:

Im Keller befindet sich eine außergewöhnlich große Garage mit rund 47 m² Fläche. Zusätzlich steht eine weitere Fertiggarage am Grundstück zur Verfügung, inklusive zusätzlicher Stellmöglichkeiten in der Zufahrt.

Ein Haus mit viel Platz und ehrlicher Substanz

Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem sehr gepflegten Zustand und bietet eine solide Basis für verschiedenste Wohnkonzepte. Je nach Wunsch kann das Haus sofort bewohnt, modernisiert oder Schritt für Schritt weiterentwickelt werden.

Ein ideales Zuhause für Familien, Paare oder alle, die ein großzügiges Haus in guter Lage mit schönem Garten und viel Nutzfläche suchen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap