

**\*\*\*OPEN HOUSE Freitag, 3. Juli 2026 von 13 - 15 Uhr\*\*\*  
Wohnhaus mit großem Grundstück in Pram am Hausruck**



**Objektnummer: 3040/2230**

**Eine Immobilie von FIT-am Immobilien GmbH REMAX Fit**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4742 Pram
<b>Baujahr:</b>	1928
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	280,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 215,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,95
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

14.364,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Juliane Kerschberger, BA**

FIT-am Immobilien GmbH  
Roßmarkt 29  
4710 Grieskirchen

















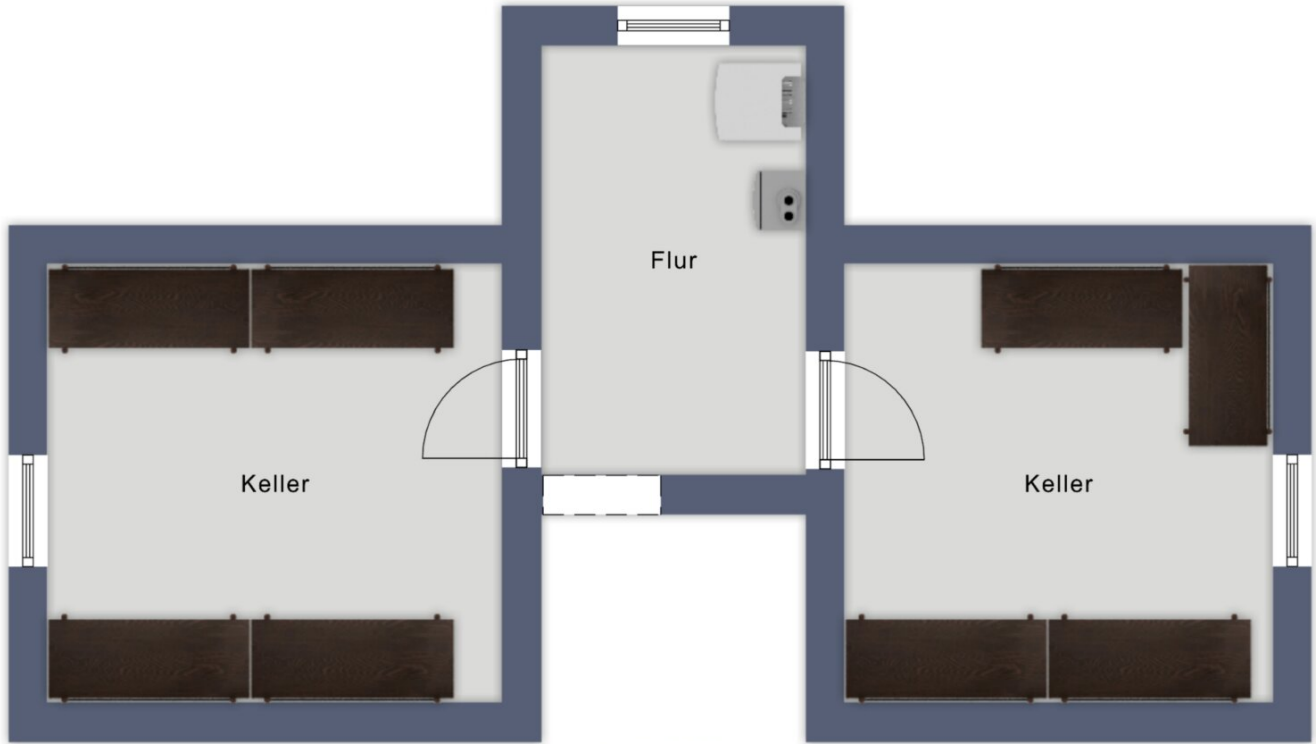






REMAX





Spezialplan, nicht maßstäblich

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein charmantes Wohnhaus aus dem Jahr 1928 auf einem großzügigen Grundstück mit insgesamt ca. 9.846 m<sup>2</sup> Fläche in Pram am Hausruck.

OPEN HOUSE, Freitag, 3. Juli 2026 von 13 - 15 Uhr

Diese vielseitige Immobilie eignet sich besonders für Familien, Naturliebhaber, Hobbylandwirte, Handwerker oder all jene, die großzügige Flächen und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten schätzen. Die Kombination aus Wohnhaus, Nebengebäuden, Werkstatt, Garagenflächen sowie landwirtschaftlicher Nutzfläche bietet ausreichend Platz für individuelle Wohn- und Lebenskonzepte.

Die Liegenschaft umfasst ca. 9486 m<sup>2</sup> Grundfläche (davon ca. 1.900 m<sup>2</sup> Widmung Dorfgebiet, ca. 6.401 m<sup>2</sup> landwirtschaftliche Nutzfläche sowie ca. 1.545 m<sup>2</sup> Wald- und Gewässerfläche).

Das Wohnhaus verfügt über eine Wohn- und Nutzfläche von insgesamt rund 185 m<sup>2</sup>:

- Keller: ca. 35 m<sup>2</sup> (2 Räume)
- Erdgeschoss: ca. 90 m<sup>2</sup> mit Küche, Wohnzimmer, Wintergarten, Schlafzimmer, Badezimmer mit Badewanne und Dusche und separatem WC
- Dachgeschoss: ca. 60 m<sup>2</sup> mit 2 Zimmern, jeweils mit zusätzlichem Dachboden-Stauraum, sowie weiteren Räumen mit Dachschrägen (Galerie)

Die Beheizung erfolgt derzeit mittels Elektroheizung. Zusätzlich sind ein Kachelofen sowie eine Holzheizmöglichkeit in der Küche vorhanden.

Zur Liegenschaft gehören außerdem:

- Anbau / Nebengebäude mit ca. 25 m<sup>2</sup> (Kaminanschluss vorhanden, Beheizung noch nicht in Betrieb)
- 3-fach-Garage mit ca. 50 m<sup>2</sup>
- Container als Lagerraum mit ca. 14 m<sup>2</sup>

- Überdachtes Holzlager mit ca. 12 m<sup>2</sup>
- Gartenhütte mit ca. 8 m<sup>2</sup>

Diverse Werkstatt-, Garten- und KFZ-Ausstattung (z.B. Hebebühne oder Rasenmähertraktor) können bei Interesse zusätzlich übernommen werden.

Die Wasserversorgung erfolgt über einen Gemeinschaftsbrunnen, die Abwasserentsorgung über den Ortskanal.

In den vergangenen Jahren wurden laufend Sanierungen und Modernisierungen durchgeführt, darunter Dachsanierung und Fenstertausch (2003/2004), Wintergartenausbau (2007/2008), Terrassenbetonierung (2010), kleine Dachgaube (2016) sowie umfangreiche Innenausbauten (2020) und die Errichtung eines Anbaus (2017).

Auf dem Grundstück befand sich früher ein Teich. Die Teichmulde ist noch vorhanden und könnte bei Bedarf wieder reaktiviert werden.

**Anmerkung:** Beim Wintergarten besteht trotz bereits erfolgter Sanierungsmaßnahmen weiterhin eine Undichtigkeit. Nach Einschätzung der ausführenden Fachfirma wäre für eine dauerhafte Behebung voraussichtlich eine Erneuerung des Wintergartens bzw. der Fenster- und Rahmenelemente im darüberliegenden Zimmer erforderlich. Die letzte Rauchfangkehrung erfolgte im Jahr 2023. Seither wurden weder Kachelofen noch Holzherd genutzt. Ein Verkauf der gesamten Liegenschaft wird bevorzugt. Bei entsprechendem Interesse besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, Teilflächen vermessen zu lassen und nicht benötigte Grünflächen separat zu veräußern.

**Wichtiger Hinweis:** Aufgrund der Größe und Widmung der Liegenschaft kann für den Erwerb eine Genehmigung der zuständigen Grundverkehrsbehörde erforderlich sein.

Nutzen Sie die Gelegenheit und entdecken Sie das Potenzial dieser außergewöhnlichen Liegenschaft bei einer persönlichen Besichtigung. Oft entfaltet ein Objekt seinen besonderen Charme erst vor Ort. Wir freuen uns darauf, Ihnen die Immobilie persönlich präsentieren zu dürfen.

[hier](#) Besichtigungstermin buchen!

**Bitte beachten Sie, dass wir aus Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigem Namen und Anschrift bearbeiten können. Gerne senden wir Ihnen ein kostenloses Detailangebot zu. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und erfolgen ohne Gewähr.**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://remax-fit-am-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://remax-fit-am-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.500m

Apotheke <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <2.500m

### **Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <4.000m

Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <3.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap