



#0004002984

## Sanierte Doppelhaushälfte im Grünen!

4901 Ottnang



Purchase price: 355.000,00 €

Living Area: 174,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 6

### YOUR CUSTODIAN



Carina Zwahr  
Immobilientreuhänderin (Makler)  
Real-Treuhand Immobilien  
zwahr@raiffeisen-immobilien.at  
+43 676 8142 82864





## DESCRIPTION

Idyllisch gelegene und sanierte Doppelhaushälfte mit viel Platz im Grünen!

Dieses um 1940 erbaute Gebäude wurde umfassend saniert. Dazu gehören das Dach, der gesamte Innenausbau mit Böden, neuer Elektrik, neuem Bad und neuer Küche, Wände wurden herausgenommen und Räume vergrößert, neue Böden eingesetzt und neue Fenster mit Rollläden und teilweise Fliegengittern ausgestattet.

Ein Wintergarten verschönert und erweitert den Lebensraum, sodass auch in der Übergangszeit die Natur genossen werden kann. Zusätzlich gibt es im Außenbereich eine Garage, ein Carport sowie Gärten mit Spielplatz, Pool und Obstbäumen, Platz zum Tollen und Abstellplätze für PKW. Einen Stadl teilt man sich mit dem Nachbarn, sodass genug Stauraum für Holz und dergleichen vorhanden ist.

Das Haus wird über eine Zentralheizung beheizt, die mit Festbrennstoffen betrieben wird. Solarkollektoren unterstützen gerade in der Sommer- und Übergangszeit mit Warmwasser, die mit großen Pufferspeichern zu einem komfortablen Wohngefühl beitragen.

Beim Eintreten in das Gebäude ist man sofort überrascht von der Größe der Räume, die hell und großzügig einladen zu verweilen. Es gibt die Möglichkeit durch den Hintereingang oder vorne über den Wintergarten in das Haus zu gelangen. In beiden Fällen finden Sie sich in einem kleinen Vorraum wieder. Von diesem ausgehend gelangen Sie in das sehr geräumige Wohnzimmer. Hier befindet sich der Stiegenaufgang ins Obergeschoss.

Das Haus verfügt über 3 Bäder und 3 WCs, 5 Schlafzimmer, wovon sich 4 im OG befinden und eines im EG mit einem eigenen Zugang zum Bad, das bisher den Eltern vorbehalten war. Die Kinder haben das OG bewohnt und dort ihr eigenes Bad und WC benutzt.

Rund um das Haus sind die Freiflächen verteilt. So findet sich hinterm Haus genug Platz zum Abstellen der PKW sowie auf dem Hang weiter oben ein Plateau, auf dem jetzt ein aufstellbarer Pool steht und die Kinder Fußball spielen. Außerdem gelangen Sie von hier aus sofort in den angrenzenden Wald, der Ihnen viel Freude und Freiraum bieten wird, wenn Sie Ihre Spaziergänge durch ihn machen werden. Rechts neben dem Haus sind die Garage, das Carport und der Stadl situiert. Und vor dem Haus befindet sich eine Wiese und gegenüber der Zubringerstraße ist der herrlich ebene Garten mit Obstbäumen, einer Gartenhütte und einem Spielplatz für die Kinder. Alles in Allem klingt das doch nach einer Wohlfühlloase!



**Maklerservice & Bewertung**

Hausruckedt ist eine kleine Ortschaft, die zur Gemeinde Ottnang gehört und somit auch die Kinder mit einem Kindergarten- bzw. Schulbus sicher in Schule und Kindergarten transportiert werden. Einkaufsmöglichkeiten finden sich in Bruckmühl und Ottnang, 5 Minuten mit dem Auto entfernt. Nach Vöcklabruck fährt man ca. 20 Minuten mit dem Auto und auf die Autobahn A1 fahren Sie ca. 27 Minuten.

Sollten Sie das Objekt persönlich besichtigen wollen, stehe ich Ihnen sehr gerne dafür zur Verfügung.

Carina Zwahr: 0676/ 8142 82864 oder per Mail: [zwahr@raiffeisen-immobilien.at](mailto:zwahr@raiffeisen-immobilien.at)



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES



Category	Semi-Detached House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	1940
Car Spaces	Garage, 3 x Open

### AREAS

Living Area	ca. 174 sqm
Usage Area	ca. 189 sqm
Base Area	ca. 1.501 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

#### *Available*

Energy Certificate Date	13.07.2021
Valid until	12.07.2031
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	70,00
HWB Class	 C
fGEE Value	1,83
fGEE Class	 D

### SEGMENTATION

Total Rooms	6
Bathrooms	3
Toilets	3
Bedrooms	5

### FEATURES

Condition	Good condition	Furnished	Partially furnished
Additional rooms and areas	Wintergarden		



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	355.000,00 €
----------------	--------------

### TOTAL

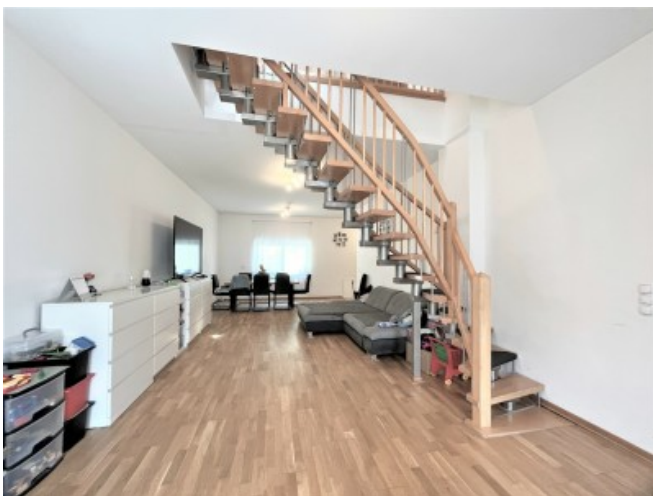
Total buy price	355.000,00 €
-----------------	--------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------





GALLERY















LINKS AND DOWNLOADS





[More information](#)

[Virtueller Rundgang](#)

