



#0004003159

## Saniertes Reihenhaus mit Grundstück und Doppelcarport

4902 Wolfsegg



Kaufpreis: 255.000,00 €

Nutzfläche: 163,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 6

### IHR BETREUER



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





## BESCHREIBUNG

Dieses Reihenhaus befindet sich im Luftkurort Wolfsegg am Hausruck.

In das Reihenhaus gelangen Sie durch die moderne Eingangstür im Erdgeschoss. Hier betreten Sie den Eingangsbereich, der hell und sehr gepflegt einlädt, näherzutreten und ihr neues Domizil zu erkunden.

Gleich zu Beginn finden Sie einen praktischen Abstellraum, den man vor allem für die sperrigen Utensilien wie Putzmittel, Staubsauger und dergleichen nutzen kann. Genug Platz für eine großzügige Garderobe ist gegeben, sodass Jacken und Schuhe gut verstaut werden können. Wenn Sie weitergehen, kommen Sie in die Diele. Von hier aus gelangen Sie in den kleinen Vorraum, der zum Bad mit Waschplatz und Dusche führt, einen Wirtschaftsraum für Waschmaschine und Trockner sowie die Heiztherme beherbergt und den Weg zum separaten WC freigibt. Von hier aus gelangen Sie über die Stiege auch ins Obergeschoss.

Vorerst gehen wir aber noch weiter im Erdgeschoss, denn die Diele führt uns weiter in die großzügige Küche, deren Einbauküche im Preis inkludiert ist. Sie führt geradewegs auf die Terrasse hinaus, die einen herrlichen Blick ins Land freigibt. Von der Terrasse führen Stufen in den gepflegten Garten hinab, der mit genug Platz zum Toben und Ausrasten aufwartet.

Von der Küche geht dann das elegante Wohnzimmer ab, das vor allem durch seine gemütliche Wohnlandschaft und eine interessante Wand- sowie Deckengestaltung auf sich aufmerksam macht. Der letzte große Raum im EG ist das Schlafzimmer, welches an das Wohnzimmer angrenzt.

Zurück in der Diele gehen wir nun die Treppe hinauf ins Obergeschoss. Zuerst gelangt man rechts vom Stiegenaufgang in das großzügige Wohnzimmer, gelangt dann in ein Schlafzimmer, neben dem sich ein Badezimmer mit Wanne befindet, separat daneben finden Sie das WC und am Ende des Flures gibt es noch ein weiteres großes Schlafzimmer. Links neben dem Stiegenaufgang findet man das 3. Schlafzimmer des OG, welches vor der Sanierung einmal eine Küche war, weshalb die Anschlüsse in den Wänden noch vorhanden sind und dieser Raum auch wieder rückumgewandelt werden könnte.

Im Außenbereich gehören zum Objekt noch eine Hütte mit viel Stauraum für Räder, Ski und Gartenwerkzeuge. Außerdem finden Ihre PKWs im Doppelcarport ihren Stellplatz. Gäste können auf weiteren Freistellplätzen parken.



**Maklerservice & Bewertung**

Alles in allem ist dieses sanierte Reihenhaus ein tolles Objekt, um sich wohlfühlen und sofort einzuziehen. Schauen Sie doch schonmal im virtuellen Rundgang vorbei:

<https://tour.ogulo.com/2yEd>



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Reihenhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	1860
Heizung	Zentralheizung: Gas
Stellplätze	2 x Carport, 2 x Freiplatz

### FLÄCHEN

Nutzfläche	ca. 163 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 783 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	ca. 14 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	26.04.2021
Gültig bis	25.04.2031
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	106,00
HWB Klasse	 D
fGEE Wert	1,48
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	6
Etagen	2
Bäder	2
Toiletten	2
Schlafzimmer	4
Terrassen	1

Das Dach ist mit Eternit eingedeckt, die Fassade wurde 2016 mit 15 cm Styropor neu gemacht und isoliert. Die Fenster wurden 2015 gewechselt und sind mit Rollläden sowie teilweise mit Fliegengittern ausgestattet. Da das Haus schon etwas älter ist, handelt sich bei den Decken um Holztramdecken. Die Fensterbänke im Außenbereich sind aus Granit, innen aus Kunststoff. Die Böden sind mit Fliesen im Nassbereich und mit Laminat in den restlichen Bereichen ausgeführt.



Es handelt sich bei diesem Reihenhaus um einen Massivbau.

**MERKMALE**

Möblierung	Teilmöbliert	Gebiet	Siedlungslage
Sonderausstattung	Rolladen	Zustand	Gut
Alterskategorie	Altbau	Erschließung	Ortsüblicherschlossen
Anschlüsse	Internetanschluss	Fußboden	Fliese, Laminat
Bauart	Ziegel-Massivbauweise, Satteldach	Keller	Nicht unterkellert
Sanitäreinrichtungen	Duschkabine, Badewanne, Badezimmerfenster	Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche, Speisekammer
Sonstiges	Gartennutzung		



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

---

Kaufpreis	255.000,00 €
-----------	--------------

---

### GESAMTKOSTEN

---

Gesamtkaufpreis	255.000,00 €
-----------------	--------------

---

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

---



## LAGE UND UMGEBUNG

Das Reihenhaus liegt in einer ruhigen Wohngegend mit viel Natur wie Wäldern und Wiesen drumherum. Die Entfernung nach Vöcklabruck beträgt ca. 17 km und nach Ried im Innkreis ca. 24 km. Mit dem Auto benötigen Sie zur A8 Autobahnauffahrt in Haag am Hausruck ca. 13 Minuten, zur A1 Auffahrt in Regau ca. 29 Autominuten und zu den beiden Seen Attersee in Seewalchen oder Traunsee in Gmunden fahren Sie ca. 32-35 Minuten.

Volks- und Neue Mittelschule finden Sie im Ort Wolfsegg, der mit dem Auto 5 Minuten entfernt ist. Verschiedenste Nahversorger, öffentliche Einrichtungen und was man sonst an Infrastruktur benötigt sind in Wolfsegg und im Nachbarort Ottnang zu finden.

## INFRASTRUKTUR

### Bildung

Volksschule

Neue Mittelschule

### Gesundheit

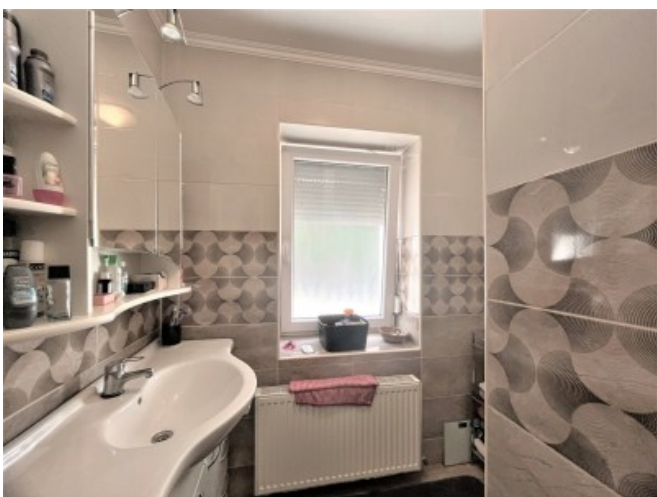
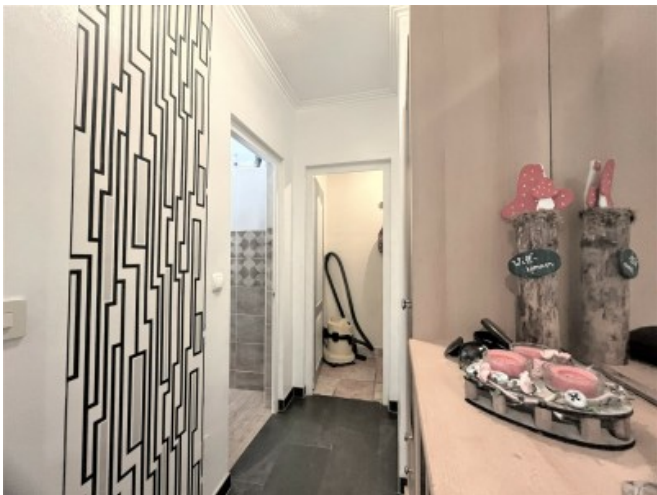
Dr.Schmelz

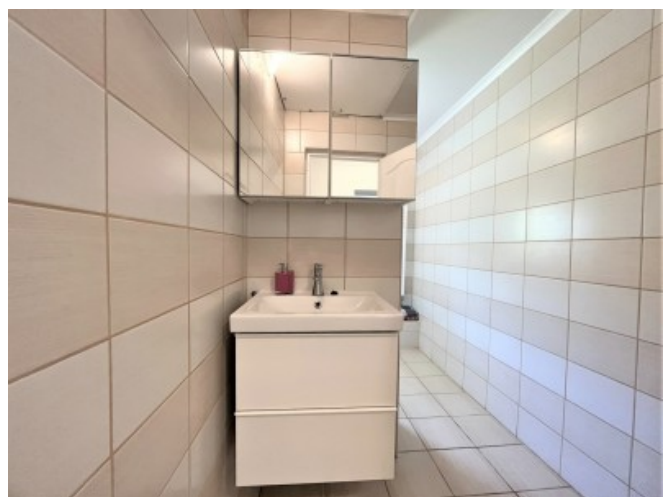
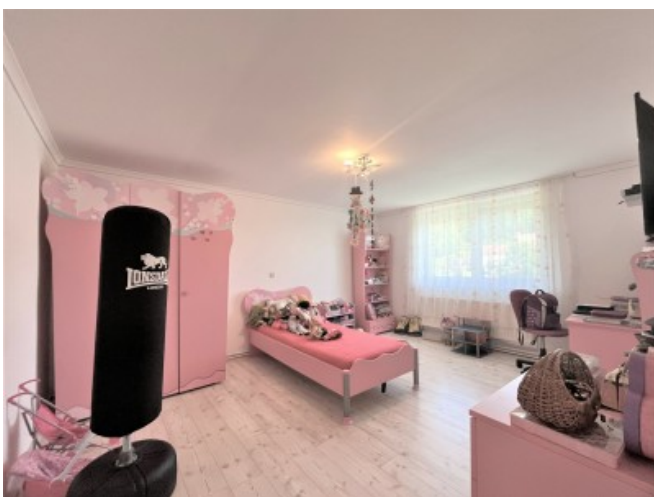


GALERIE











LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Virtueller Rundgang](#)

