



#0004003159

Saniertes Reihenhaus mit Grundstück und Doppelcarport

4902 Wolfsegg



Purchase price: 255.000,00 €

Usage Area: 163,00 m²

Rooms: 6

YOUR CUSTODIAN



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





DESCRIPTION

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>



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES

Category	Terraced House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Year of construction	1860
Heating	Central Heating: Gas
Car Spaces	2 x Carport, 2 x Open

AREAS

Usage Area	ca. 163 sqm
Base Area	ca. 783 sqm
Terrace Area	ca. 14 sqm

ENERGY CERTIFICATE

Available

Energy Certificate Date	26.04.2021
Valid until	25.04.2031
HWB-Value (KWh/m ² /a)	106,00
HWB Class	 D
fGEE Value	1,48
fGEE Class	 C

SEGMENTATION

Total Rooms	6
Floors	2
Bathrooms	2
Toilets	2
Bedrooms	4
Terraces	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.

**FEATURES**

Furnished	Partially furnished	Area	Village Area
Special configuration	Roller Shutter	Condition	Good condition
Age	Old Building	Exploitation	Common developed
Connections	Internet Connection	Floor	Flagstone, Laminate
Construction	Massive Construction, Double Pitch Roof	Cellar	No cellar
Sanitation	Show, Bathtub, Bathroom Window	Kitchen	Kitchenette, Pantry
Other	Garden Usage		

**PRICES AND FINANCIAL INFORMATION****BASE PRICES**

Unit Buy Price	255.000,00 €
----------------	--------------

TOTAL

Total buy price	255.000,00 €
-----------------	--------------

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



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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.

INFRASTRUCTURE

Education

Volksschule

Neue Mittelschule

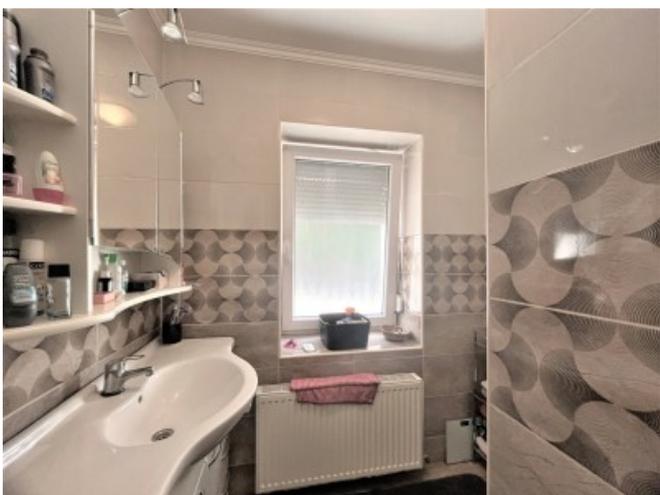
Health

Dr.Schmelz



GALLERY









LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Virtueller Rundgang](#)

