Gemütliches Holzblockhaus für Genießer

Titelbild

Objektnummer: 3040_1965

Eine Immobilie von RE/MAX Fit in Grieskirchen

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4710 Tollet
Baujahr:	ca. 1983
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	87,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	40,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 142,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,22
Kaufpreis:	250.000,00 €

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

Juliane Kerschberger, BA

RE/MAX Fit Grieskirchen
Roßmarkt 29
4710 Grieskirchen

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

Vaillant
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

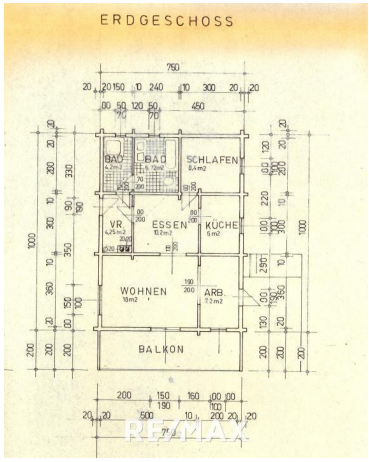
RE/MAX

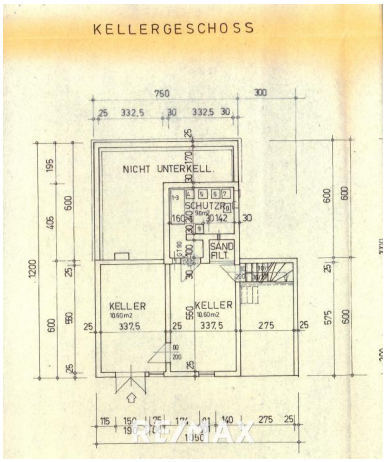
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX


ERDGESCHOSS
BAD
BAD
SCHLAFEN
VR
ESSEN
KÜCHE
WOHNEN
ARB.
BALKON
RE/MAX


KELLERGESCHOSS
NICHT UNTERKELL.
SCHUTZRAUM
SAND FILT.
KELLER
KELLER
RE/MAX

Objektbeschreibung

Nachhaltiges Wohnen im Holzblockhaus mit Naturgarten – KLEIN, FEIN und leistbar!

Dieses einzigartige Holzblockhaus in Tollet bei Grieskirchen ist der perfekte Ort für alle, die naturnah und nachhaltig wohnen möchten.

Das charmante Haus wurde aus heimischen Fichtenbohlen aus dem Salzburger Raum gebaut und vereint traditionelle Handwerkskunst mit modernen technischen Raffinessen.

Ihre Vorteile:
Neue Heizung - Luftwärmepumpe mit Photovoltaik und Fußbodenheizung
Schwedenofen
Stadtnähe - wunderschöne Wanderwege
Schöner Naturgarten
Wintergarten und Loggia
Teilweise unterkellert - massive Bauweise

Hier finden Sie ein gesundes, langlebiges und zugleich gemütliches Zuhause.
Ein Haus aus der Natur für die Zukunft.

Mit einer Wohnnutzfläche von insgesamt ca. 87 m² inkl. Loggia und Wintergarten und einem durchdachten Raumkonzept bietet es Platz für eine kleine Familie. Auch als Wochenendhaus wäre es perfekt geeignet. Der charmante Charakter des Hauses wird durch die natürliche Sichtschalung aus Holz auch Innen verstärkt, was für eine warme, natürliche Atmosphäre sorgt. Einfach zum Wohlfühlen.

Technische Daten im Überblick:
• Baujahr: 1985, (letzte Erneuerung 2022 Heizung)
• Wohnnutzfläche: ca. 60 m² zzgl. Wintergarten und Loggia
(Küche, WZ, SZ mit weiteren Schlafmöglichkeit für 2 Personen, Arbeitszimmer, Bad, WC)
• Kellerfläche: ca. 40 m² (massiv erbaut, 2 Abstellräume und 1 Technikraum) + Schutzraum
• Grundstück: Eingezäunt, mit altem Baumbestand, Glashaus für Gemüse, Abstellflächen und Holzlager, Grünfläche etagenförmig
angelegt
• Heizung: Luftwärmepumpe (Neu 2022) - Fußbodenheizung
Schwedenofen im Wohnzimmer
• Energievers.: Photovoltaikanlage (3400 kW, Neu 2022)
• Fenster: 3-fach verglaste Vollholzfenster + teilweise Sonnenrollos Innen, Fensterläden
• Sonstiges: Sauna im Außenbereich
Carport

Im Inneren des Hauses erwartet Sie ein Gesamtkonzept einer Vollholz-Ausstattung, die sowohl

Komfort, Gemütlichkeit als auch Energieeffizienz in den Mittelpunkt stellt. Das Haus wurde mit einer Fußbodenheizung und Fliesenboden ausgestattet. Eine neuwertige Luftwärmepumpe sorgt für effiziente Heizmöglichkeit. Besonders hervorzuheben ist die Photovoltaik-Anlage (Neu 2022) auf dem Carport, die mit einer Leistung von 3400 kW für eine umweltfreundliche Energieversorgung sorgt. Zusätzlich sorgt der Kaminofen im Wohnzimmer für autarke Wärme und trägt zur behaglichen Atmosphäre bei.

Die Raumaufteilung im Detail
• Küche (ca. 6 m²) mit Blick auf den Garten
• Esszimmer (ca. 10 m²) als zentraler Treffpunkt im Haus
• Wohnzimmer (ca. 10 m²) mit Kaminofen, offen
• Arbeitszimmer (ca. 7 m²) mit direktem Zugang zum Wintergarten
• Schlafzimmer (ca. 8,4 m²) mit zusätzlicher Schlafmöglichkeiten im Zwischengeschoss
• Badezimmer und Gäste-WC sind funktional und neutral gehalten

Ein toller und behaglicher Platz im Haus ist der Wintergarten (ca. 10 m²), der sich ideal als Pflanzenparadies eignet und Ihnen auch in den Wintermonaten einen herrlichen Rückzugsort bietet. Die südseitig angelegte Loggia (ca. 14 m²) ist perfekt für die Übergangszeiten und lässt sich bei Sonnenschein in einen gemütlichen und warmen Rückzugsort verwandeln. Der Garten mit altem Baumbestand und einem Glashaus für Gemüse lädt zur Gartenarbeit oder zum Entspannen ein.

Der Keller (ca. 40 m²) ist massiv erbaut und bietet Platz für Technik und viel Stauraum.
Mit zwei Kellerräumen (je ca. 10 m²), einem Abstellraum (ca. 9 m²) und einem Gemüsekeller können Sie all Ihre Utensilien und Vorräte bequem unterbringen. Der Keller ist direkt durch das Untergeschoss zugänglich und rundet das Raumkonzept perfekt ab.
Sogar einen Luftschutzraum ist hier integriert.

Lage und Infrastruktur

Neben der wunderschönen Lage in einer ruhigen und grünen Umgebung ist das Haus nur 3 Autominuten von der Bezirkshauptstadt Grieskirchen entfernt, wo Sie alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen wie Geschäfte, Schulen und Krankenhaus, Ärzte, uvm. finden.

Eine wundervolle Spielplatzanlage befindet sich gleich nebenan, was besonders für Familien mit Kindern ein großes Plus ist.
Der Garten ist leicht terrassenförmig angelegt und wurde südlich ausgerichtet, was für eine ausgezeichnete Sonneneinstrahlung sorgt.

Fazit:
Dieses Holzblockhaus ist der ideale Rückzugsort für Menschen, die Naturverbundenheit und gemütliches Wohnen in perfektem Einklang erleben möchten. Mit seinen nachhaltigen Materialien, den energieeffizienten Erneuerungen und der wunderbaren Lage bietet es Ihnen nicht nur ein gemütliches Zuhause, sondern auch die Möglichkeit, nachhaltig und

umweltbewusst zu leben.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS UND DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN - GERNE SENDEN WIR IHNEN EIN KOSTENLOSES DETAILANGEBOT MIT WEITEREN INFORMATIONEN ZU.

Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind daher ohne Gewähr!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis: Heizwärmebedarf: 14 kWh/(m²a) Klasse Heizwärmebedarf: 1.22 Kto 2 r Gesamtenergieeffizienz: KlaCss e Fakt

or
Ge
sa
mt
en
erg
iee
ffiz
ien
z: