

## **Charmantes Einfamilienhaus in Ottensheim - Ein Raum für neue Geschichten!**



Außenansicht

**Objektnummer: 1033\_25941**

**Eine Immobilie von RE/MAX Linz-City**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4100 Ottensheim
<b>Baujahr:</b>	ca. 1956
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	139,75 m²
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 268,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,48
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Kurt Gattringer, MBA, akad. IM**

RE/MAX Linz-City  
Landstraße 115a  
4020 Linz

T +43 732 660 260 47  
H +43 664 41 29 950  
F +43 732 660 260 - 22













## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem gemütlichen Einfamilienhaus, aus dem Sie durch etwas Geschick ein tolles Zuhause mit Wohlfühlfaktor schaffen können? Dann könnten Sie hier genau richtig sein!

Dieses Wohnhaus bietet viel Platz für Sie alleine oder mit Ihrer Familie – ein wahrer Ort zum Ankommen!

Die Wohnfläche dieses großzügigen Objekts beträgt ca. 139,75 m<sup>2</sup> und teilt sich auf Erdgeschoss und Dachgeschoss wie folgt auf:

EG:

- Garderobe
- WC
- Bad inkl. Badewanne
- Küche
- Esszimmer
- Schlafzimmer
- Wohnzimmer

DG:

- Abstellraum
- Bad inkl. Badewanne
- Küche
- Schlafzimmer
- Zimmer

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1956 bietet auf rund 139,75 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein gemütliches Zuhause mit viel Potential zur individuellen Gestaltung. Die großzügige Raumaufteilung verteilt sich auf zwei Ebenen und bietet ausreichend Platz für Familienleben, Homeoffice oder Hobbys.

Der klassische Grundriss bietet Potenzial zur individuellen Gestaltung. Generell sind die einzelnen Räume lichtdurchflutet und hell. Im Obergeschoss sorgt die Dachschräge für eine gemütliche Atmosphäre und durch eine weitere Küche und ein weiteres Badezimmer ist hier eine separate kleine Wohneinheit vorhanden.

Ebenso ist das Haus unterkellert, wodurch weiterer Stauraum und Platz vorhanden ist. Hier finden Sie unter anderem eine Werkstatt, den Heizraum, einen Lagerraum und einen Erdkeller.

Ein Highlight ist mit Sicherheit der große Garten. Dieser ist ein Ort der Erholung, ein Spielplatz für Kinder, ein Platz für laue Sommerabende und gemeinsame Stunden unter freiem Himmel.



Die großzügige Gartenfläche bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten: Ob Sie Blumenbeete anlegen, frisches Gemüse ziehen oder einfach nur im Liegestuhl entspannen möchten – hier ist Raum für all das, was das Leben im Grünen ausmacht.

Die Garage bietet nicht nur Platz für ein Fahrzeug, sondern verfügt auch über einen großen Dachboden, der als Stauraum oder potenzieller Ausbauort genutzt werden kann.

Weitere relevante Fakten:

- Brunnengrabung 1957
- Garage inkl. Dachboden wurde 1988 gebaut
- dreifachverglaste Fenster wurden 2007 erneuert
- Lärmschutzwand wurde 2007 errichtet
- Dach wurde mit Kaltdach Schornsteinen 2013 erneuert

Ebenso ist zu erwähnen, dass alternativ zur Gasheizung auch ein Holzofen im Heizraum vorhanden ist. Mit diesem können Sie mit wenigen Handgriffen auch von Gas auf Holzheizung umsteigen. Des weiteren befindet sich im EG ein Kachelofen, der für eine wohlige Wärme im EG sorgt.

Lagebeschreibung:

Das Objekt befindet sich nur unweit entfernt vom Ortskern der Marktgemeinde Ottensheim, einer der beliebtesten Gemeinden im oberösterreichischen Zentralraum. Die Lage überzeugt durch ihre Nähe zur Donau, einem charmanten Ortskern mit Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten sowie einer hervorragenden Anbindung an die Stadt Linz – ideal für Familien, Berufspendler oder Ruhesuchende. Nur wenige Kilometer von Linz entfernt haben Sie hier die perfekte Balance zwischen Naturidylle und urbaner Nähe. Fußläufig erreichen Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Nahversorger und Ärzte. Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist durch die Nähe zur Bus- und Zughaltestelle gegeben.

Vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin mit uns, um sich selbst von dieser tollen Gelegenheit ein Bild zu machen.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber der Eigentümerin nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können. Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten.

Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümerin und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärme 268.0

bedarf: kWh/(m²a)

Klasse Hei G

zwärmebed

arf:

Faktor Ges 3.48



amtenergie  
effizienz:  
Klasse F  
Faktor Ges  
amtenergie  
effizienz:

Für Fragen steht Ihnen Herr Gattringer gerne unter der Nummer 0664 / 41 29 950 zur Verfügung! Gerne können Sie auch unverbindlich einen Besichtigungstermin vereinbaren.