

# Entzückendes Einfamilienhaus im Zentrum Ottensheim



Hausansicht

**Objektnummer: 3828\_531**

**Eine Immobilie von RE/MAX Joy**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4100 Ottensheim
<b>Baujahr:</b>	ca. 1630
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 254,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,02
<b>Kaufpreis:</b>	325.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Carina Öttl**

REMAX Joy in Linz-Urfahr









## Objektbeschreibung

Dieses liebevoll gepflegte Einfamilienhaus befindet sich in einer malerischen Gasse direkt im Zentrum von Ottensheim – nur wenige Schritte vom idyllischen Marktplatz entfernt. Mit ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf drei Ebenen bietet das Haus trotz der kompakten Grundstücksgröße (ca. 86 m<sup>2</sup>) viel Raum für individuelle Wohnträume.

Bereits beim Betreten spürt man den besonderen Charakter dieses Hauses. Im Erdgeschoss ist größtenteils noch das ursprüngliche Steinmauerwerk vorhanden.

Im Zuge von Sanierungsmaßnahmen wurde etwa 1975 teilweise ein Isolierputz aufgetragen. Zu den wesentlichen Erneuerungen gehören ein neuer Zählerkasten (ca. 2019) sowie die Erneuerung des Innenlebens der Gastherme.

Das kreativ gestaltete Badezimmer mit Tageslichtfenster, Dusche und Badewanne vereint künstlerisches Geschick mit historischem Charme.

Ein besonderes Highlight des Hauses ist die begrünte Terrasse mit Innenhofcharakter – eine idyllische Rückzugsoase trotz der kleinen Grundstücksfläche.

Vom Obergeschoss eröffnet sich ein schöner Blick auf umliegende Gärten – mit einem Hauch Donaupanorama.

Wissenswertes im Überblick:

- Sanierungsmaßnahmen ca. 2019: neues Innenleben der Gastherme, neuer Zählerkasten
- Gaszentralheizung
- Holzfenster mit 2-fach-Verglasung und traditionellen Holzläden
- Keine Garage oder Stellplatz – jedoch kostenlose Parkmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe
- Begrünte Terrasse mit Innenhofcharakter
- Teilweiser Donau-Blick vom Obergeschoss

Lage:

Die zentrale Lage im Ortskern von Ottensheim verbindet den Charme der Gemeinde mit hoher Lebensqualität: Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, sehr gut angebundene, öffentliche Verkehrsmittel und die Donauuferpromenade sind bequem zu Fuß erreichbar.

Sonstiges:

Ideal für Paare oder kleine Familien, die das Besondere schätzen: Dieses Haus erzählt Geschichte – und bietet ein individuelles Zuhause jenseits von Standardimmobilien. Die überschaubaren Außenflächen machen das Objekt besonders pflegeleicht, ohne auf privaten

Freiraum verzichten zu müssen.

Die tatsächlichen Abmessungen können von den Planunterlagen abweichen. Alle Flächenangaben sind daher als Circa-Werte zu verstehen und dienen der allgemeinen Orientierung.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin!

Gemäß § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir daraufhin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer 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. Die tatsächlichen Abmessungen können vom Plan abweichen. Hierfür übernehmen wir keine Haftung.

Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung.

Dieses Angebot ist unverbindlich und frei bleibend.

Zwischenverwertung, Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Angaben gemäß

gesetzlichem

Erfordernis:

Heiz 254.

wär 8 kW

meß h/(m<sup>2</sup>

edarf a)

:

Klas G

se H

eizw

ärme

beda

rf:

Fakt 3.02

or G

esa

mten

ergie

effizi

enz:

Klas E

se F

aktor

Gesa

mten

ergie  
effizi  
enz: