

Sanierungsbedürftige 3-Zi-Eigentumswohnung mit Garten!



Küche mit Essbereich

Objektnummer: 0004005973

Eine Immobilie von Real-Treuhand Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4901 Thomasroith
Baujahr:	1870
Wohnfläche:	103,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	40,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 238,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,00
Kaufpreis:	98.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



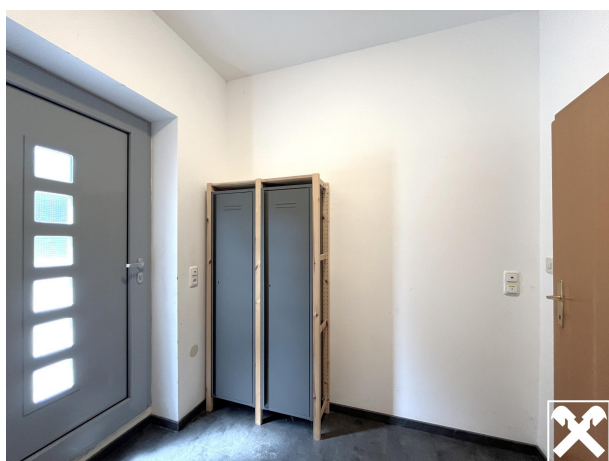
Carina Zwahr

Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH
Europaplatz 1a
4020 Linz

T +43 50 6596 8002
H +43 676 8142 82864











Objektbeschreibung

3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Garten in ruhiger Lage

Objektbeschreibung

Diese charmante 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss eines historischen Gebäudes aus ca. 1870 in Massivbauweise mit charakteristischen Holztramdecken. Das Wohnhaus liegt ruhig und doch zentral im Ortskern von **Thomasroith**, einem Ortsteil der Marktgemeinde **Ottwang am Hausruck** im Bezirk Vöcklabruck (Oberösterreich).

Die großzügig geschnittene Wohnung mit ca. 103 m² Wohnfläche verfügt über:

- **Zwei Schlafzimmer**
- **Ein großes Wohnzimmer**
- **Eine moderne Tischlerküche** mit funktionierendem Backofen „wie zu Omas Zeiten“
- **Ein Badezimmer** mit Wanne, Dusche und Fenster
- **Ein separates WC**, ebenfalls mit Fenster

Die Wohnung ist sofort verfügbar und eignet sich ideal für handwerklich Begabte oder Investoren mit einem Blick für Altbau-Charme, ist aber nicht barrierefrei.

Ein Highlight ist der **Allgemeingarten**, der von den Bewohnern genutzt werden darf – inklusive **Gemüsegarten** für Selbstversorger.

Zugehörig zur Wohnung sind **drei praktische Abteile im Nebengebäude**, die als Lagerfläche dienen. **Parkmöglichkeiten** befinden sich direkt vor dem Haus und sind **kostenlos**, da sie von der Gemeinde zur Verfügung gestellt werden.

Bauzustand & Ausstattung

- **Baujahr:** ca. 1870
- **Bauweise:** Massivbau mit Holztramdecken

- **Dach:** Eternit
- **Fenster:** Kunststofffenster mit 2-fach Verglasung (Firma Gaulhofer, BJ 2003) inkl. Rollläden
- **Heizung:** Fernwärme seit 2020
- **Sanierungsbedarf:** Deutliche Feuchtigkeit im Mauerwerk sichtbar – umfangreiche Sanierungsmaßnahmen notwendig
- **Verfügbarkeit:** Sofort beziehbar

Lagebeschreibung

Thomasroith ist eine ruhige, familienfreundliche Ortschaft in der Gemeinde Ottnang am Hausruck und überzeugt durch seine naturnahe Umgebung sowie die gute Erreichbarkeit wichtiger Orte des täglichen Bedarfs.

Infrastruktur in unmittelbarer Nähe:

- Nahversorger, Bank, Volksschule und Kindergarten in wenigen Minuten erreichbar
- Nächste Bushaltestelle ca. 250 m entfernt
- Weiterführende Schulen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten im ca. 4 km entfernten **Ottnang am Hausruck** bzw. in **Ampflwang**

Entfernungen zu wichtigen Verkehrsanbindungen:

- **Autobahn A1 (Anschlussstelle Regau):** ca. 20 km / 25 Autominuten
- **Autobahn A8 (Anschlussstelle Ried im Innkreis):** ca. 30 km / 30–35 Autominuten
- **Bahnhof Attnang-Puchheim (Anbindung Richtung Salzburg/Linz/Wien):** ca. 15 km / 20 Autominuten
- **Zentrum Vöcklabruck:** ca. 18 km
- **Wels:** ca. 35 km
- **Salzburg:** ca. 75 km

Besonderheiten

- Historisches Gebäude mit Charme
- Großzügige Wohnfläche
- Allgemeingarten mit Gemüsegarten

- Sanierungsbedürftig – Potenzial zur Wertsteigerung
- Fernwärme 2020 neu eingebaut mit neuen Heizkörpern
- Sofort verfügbar