

**Platz für Alle! Haus mit Garten, Doppelgarage und Hütte!**



Front

**Objektnummer: 0004006168**

**Eine Immobilie von Real-Treuhand Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4901 Ottnang am Hausruck
<b>Baujahr:</b>	ca. 1940
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	146,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	24,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	170,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	G 268,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 3,17
<b>Kaufpreis:</b>	248.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



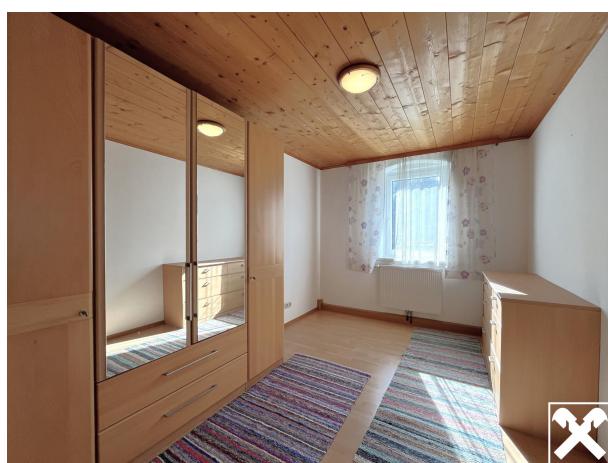
**Carina Zwahr**

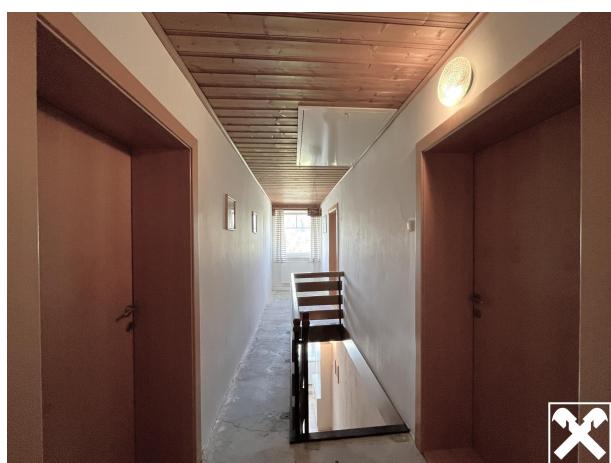
Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH  
Europaplatz 1a  
4020 Linz

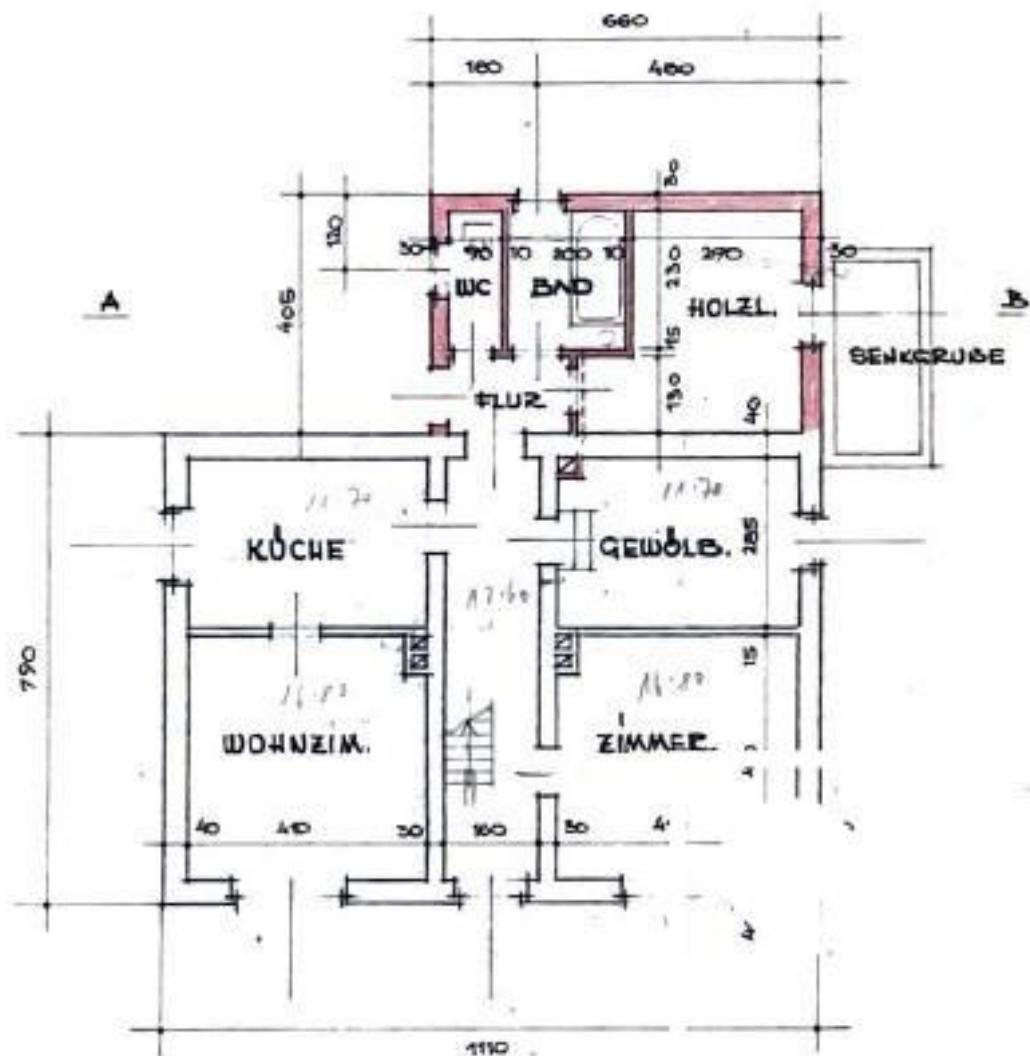




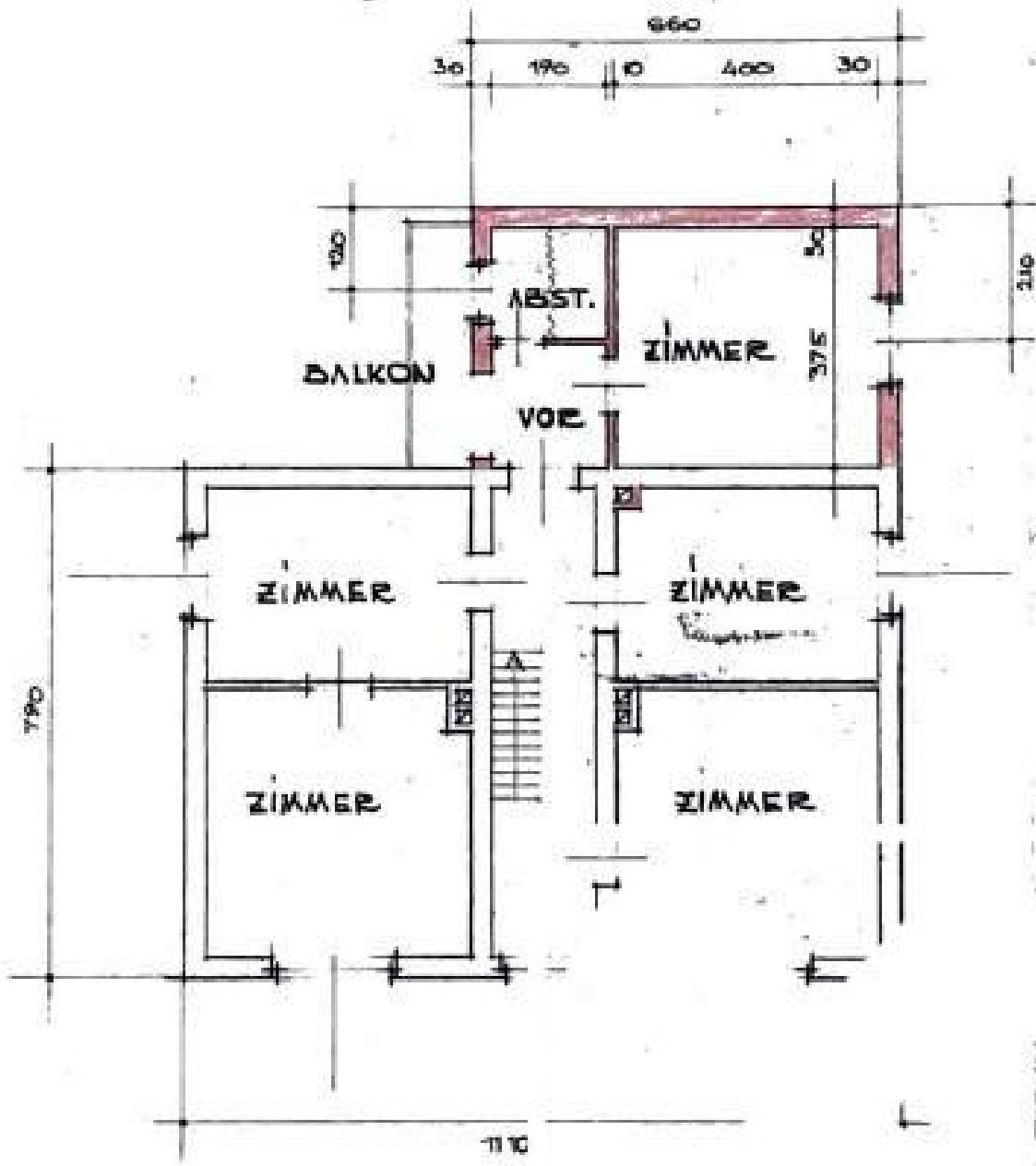








EG GESCHOSS



— 1. STOCK —

# Objektbeschreibung

Dieses großzügige Wohnhaus in massiver Bauweise (Baujahr ca. 1940) bietet viel Platz für die ganze Familie und zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Mit bis zu drei möglichen Wohneinheiten eignet es sich ideal sowohl für Mehrgenerationenwohnen als auch für Arbeiten und Wohnen unter einem Dach.

Ein Highlight ist die hochwertige Tischlereinbauküche mit gemütlichem Essbereich, die teilweise Möblierung erleichtert den sofortigen Start. Insgesamt stehen **sechs Schlafzimmer** zur Verfügung – perfekt für Familien mit viel Platzbedarf oder als Wohngemeinschaft.

Das Badezimmer und das WC sind getrennt, beide mit Fenster, jedoch sanierungsbedürftig. Kunststofffenster mit 2-fach Verglasung (2002 erneuert, Westseite noch Holz) sowie eine Öl-Zentralheizung sind vorhanden. Der Balkon erfordert noch die Ergänzung einer Reling.

## Außenbereich

Das Haus verfügt über eine riesige Doppelgarage mit zusätzlichem Stauraum, zwei vorgelagerte Stellplätze, eine Gartenhütte mit überdachter Terrasse für gemütliche Stunden im Freien. Der Garten bietet ausreichend Platz für Erholung, Spiel- und Freizeitgestaltung.

## Lage

Ottnang am Hausruck punktet mit seiner familienfreundlichen Lage im Grünen und zugleich guter Anbindung:

- Vöcklabruck ca. 20 Min.,
- Attnang-Puchheim und Ried im Innkreis je ca. 25 Min.,
- Linz ca. 1 Stunde.

Die Autobahnauffahrten A8 (Meggenhofen) und A1 (Regau) sind in rund 20 Minuten erreichbar. Der Bahnhof Ottnang-Wolfsegg sowie Busverbindungen bieten eine gute öffentliche Anbindung.

## **Infrastruktur**

Die Nahversorgung ist ausgezeichnet: Supermarkt, Apotheke, Bank, Post, Schule und Kindergarten befinden sich in unmittelbarer Nähe, ein Arzt ist in rund 3 km erreichbar.

## **Highlights auf einen Blick**

- Massives Wohnhaus, ca. 1940
- Bis zu 3 Wohneinheiten realisierbar
- 6 Schlafzimmer
- Teilmöbliert & hochwertige Einbauküche
- Doppelgarage + 2 Stellplätze
- Garten, Gartenhütte & überdachte Terrasse
- Balkon (Reling noch zu ergänzen)
- Öl-Zentralheizung, Kunststofffenster 2-fach verglast (2002)
- Familienfreundliche Lage mit sehr guter Infrastruktur