

Schönes Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten in Aussichtslage



Außenansicht

Objektnummer: 0004006260

Eine Immobilie von Real-Treuhand Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4755 Zell an der Pram
Baujahr:	1985/1987
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	172,00 m ²
Nutzfläche:	30,00 m ²
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Keller:	65,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 179,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,60
Kaufpreis:	485.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Georg Brunner

Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH
Europaplatz 1a
4020 Linz

T +43 50 6596 8002















Objektbeschreibung

Dieses charmante Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten wurde 1985/87 in solider 50er-Ziegelmassivbauweise errichtet und bis 2025 laufend modernisiert.

Die Liegenschaft liegt nur wenige Kilometer vom Ortszentrum der Gemeinde Zell an der Pram entfernt, wo sich ein Bahnhof, Einkaufsmöglichkeiten, Volksschule, Kindergarten, ein Friseur sowie diverse Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten befinden.

Mit einer Wohnnutzfläche von rund **172 m²** bietet es ein ideales Zuhause für alle, die Wert auf Komfort, Qualität und eine durchdachte Raumgestaltung legen. Der Keller mit ca. **65 m²** bietet praktischen Stauraum. Der großzügige Vorplatz mit Granitpflasterung führt zur Doppelgarage mit ca. **30 m²** und dem Carport.

Das **1.261 m² große Grundstück** befindet sich in herrlicher Aussichtslage – ein perfekter Rückzugsort mit viel Privatsphäre, gepflegter Bepflanzung und großzügigem Gartenbereich.

Das Haus erstreckt sich über drei Ebenen – Untergeschoss, Erdgeschoss, einem ausbaufähigen Dachgeschoss – und überzeugt durch eine klare, funktionale Aufteilung sowie hochwertige Ausstattungsdetails.

Doppelverglaste Holzfenster, ein Kaltdach mit Beton Schindeleindeckung, eine Öl-Zentralheizung aus ca. 2017 (teilweise Fußbodenheizung, teilweise Radiatoren) sowie ein Glasfaseranschluss bieten funktionalen Wohnkomfort. Der Hauseigene Brunnen (ca. 100 m tief) wird als Nutzwasser für die Gartenanlage mit diversen Sträuchern und Obstbäumen genutzt. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über eine Ortswasserleitung (Wassergenossenschaft).

Im **Erdgeschoss** befinden sich ein einladender Eingangsbereich mit Garderobe, ein großzügiges Wohnzimmer mit Erker und modernem Kachelofen mit Sichtfenster, der für behagliche Wärme sorgt.

Die moderne Küche mit Holzherd und Frühstücksbar bietet einen direkten Blick und Zugang in den Garten über die verglaste, überdachte Terrasse. Direkt angrenzend befindet sich eine praktische Speis und eine erweiterte Küche. Ergänzt wird diese Etage durch ein Schlafzimmer mit Zugang zur überdachten Terrasse, ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinder- oder Arbeitszimmer eignet, ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein separates WC.

Über den Eingangsbereich gelangt man ins **Untergeschoss**, das mit einer ca. **58 m² großen, geschickt geschnittenen Wohnung** ausgestattet ist.

Diese verfügt über eine Küche mit Essbereich und Schwedenofen, Zugang zur gemütlichen Terrasse, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein WC sowie eine einladende Diele. Darüber hinaus finden sich hier ein Erdkeller der mit Ziegelsteinen ausgelegt ist, eine Waschküche, der Heizraum mit Lagermöglichkeit und der Öllagerraum.

Das **Dachgeschoss** ist bereits für den Ausbau vorbereitet: Die Leitungen für Fußbodenheizung und Wasserversorgung sind vorhanden. Drei Terrassentüren führen auf den Balkon, von dem aus man einen wunderschönen, weiten Ausblick in die Inntal Landschaft genießen kann.

Die gelungene Kombination aus modernem Wohnkomfort, durchdachter Architektur und einem traumhaften Außenbereich verleiht diesem Haus seinen besonderen Reiz und macht es zu einem einzigartigen Angebot.

Nicht barrierefrei