

**Wohnen am Land, raus aus der Hektik des Alltags, rein in  
die entspannende Natur**



Luftaufnahme

**Objektnummer: 1637\_3464**

**Eine Immobilie von RE/MAX ImmoCenter Vöcklabruck**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4873 Frankenburg am Hausruck
<b>Baujahr:</b>	ca. 1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	183,75 m²
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 150,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,79
<b>Kaufpreis:</b>	398.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Reindl, akad. IM univ.**

RE/MAX ImmoCenter Vöcklabruck  
Stadtplatz 36  
4840 Vöcklabruck

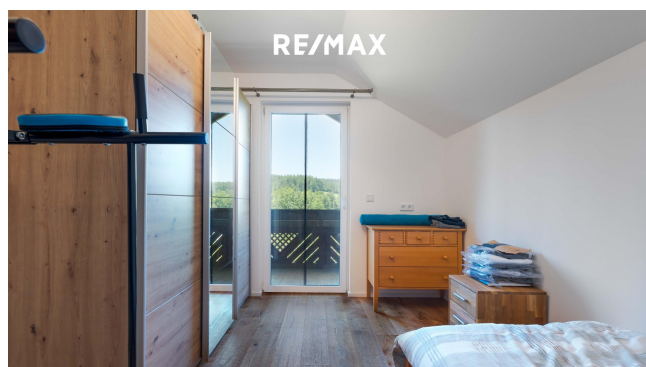
H +43 699 10 77 10 71



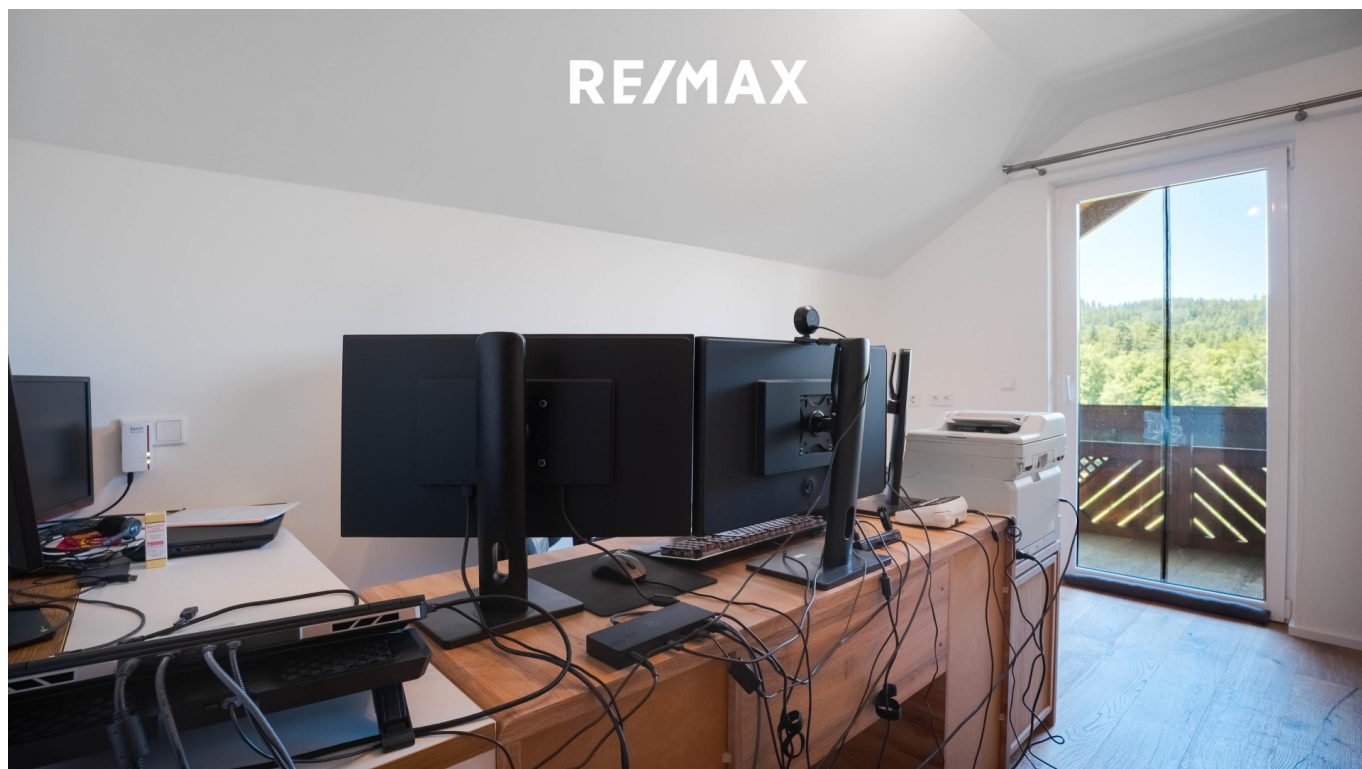


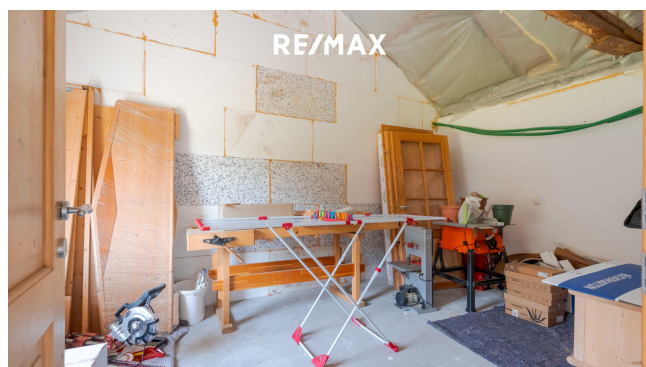














## Objektbeschreibung

Wohnen in der Natur. Wohnen am Land. Umgeben von Wiesen und Wäldern. Ruhe und Erholung pur.

Der ursprüngliche Zeitpunkt der Errichtung dieser Liegenschaft kann nicht mehr exakt bestimmt werden. Vermutet wird die Erbauung in der Zeit der Hochblüte des Braunkohleabbaus in Frankenburg um die vorletzte Jahrhundertwende. Nach zahlreichen Um- und Ausbauten, erinnert heute nichts mehr an die ursprüngliche Nutzung. Möglicherweise diente die Liegenschaft als Unterkunft für Bergarbeiter.

Zuletzt wurde die Liegenschaft ab den 2000ern und von der gegenwärtigen Eigentümerin ab 2021 modernisiert und ausgebaut. Haustechnik erneuert, Fußbodenheizung mit Luft-Wärmepumpe, neue Böden, Türen, Fenster, usw. Ca. 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche präsentieren sich in einem fast neuwertigen Zustand. Ca. 49 m<sup>2</sup> warten darauf, wieder in das modernisierte Wohnen eingegliedert zu werden. Wobei auch hier bereits eine Fußbodenheizung, die an der Wärmepumpenheizung angeschlossen ist, vorhanden ist. Lediglich die Dachkonstruktion müsste erneuert werden. Dies ist im renovierten Gebäudeteil bereits geschehen.

Obwohl historischen Ursprungs, präsentiert sich die Liegenschaft nun größtenteils in einem absoluten Top-Zustand.

Die zur Liegenschaft unmittelbar gehörende Grundstücksfläche beträgt 601 m<sup>2</sup>. Das Gartengrundstück, 30 Meter entfernt, verfügt über 1.428 m<sup>2</sup>. Das Grundstück ist auch für Kinder völlig ungefährlich zu erreichen. Lediglich ein einziger Nachbar nutzt diesen Weg. Auf dem Gartengrundstück befindet sich lt. Auskunft der Vorbesitzer eine Quelle.

Aus konsumentenschutzrechtlichen Gründen weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Damit ist gemeint, dass wir sowohl Käufer als auch Verkäufer zum gleichen professionellen Standard in der Dienstleistung vertreten. Auch weisen wir darauf hin, dass wir keinerlei familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer haben. Angaben

gemäß  
gesetzlichem  
Erfordernis:  
Hei 150  
zwä.0 k  
rmeWh/  
bed (m<sup>2</sup>  
arf: a)  
Kla E  
sse  
Hei  
zwä



rne  
bed  
arf:  
Fak 1.7  
tor 9  
Ges  
amt  
ene  
rgie  
effiz  
ienz  
:  
Kla D  
sse  
Fak  
tor  
Ges  
amt  
ene  
rgie  
effiz  
ienz  
: