

## **Wohnen und Arbeiten mit Weitblick!**



Der Herbst zieht ins Land

**Objektnummer: 1068\_5073**

**Eine Immobilie von RE/MAX Traunsee**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4694 Ohlsdorf
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	200,00 m²
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	9
<b>Keller:</b>	110,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 2.179,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,44
<b>Kaufpreis:</b>	1.190.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Wolfgang Hechfelner**

RE/MAX Traunsee



























## Objektbeschreibung

Wohnen und arbeiten mit Ausblick!

In Ohlsdorf - Hochbau, steht diese außergewöhnliche Juwel zum Kauf bereit. Dieses Anwesen bietet nicht nur eine großzügige Wohnnutzfläche von ca. 200 m<sup>2</sup>, sondern auch einen atemberaubenden Ausblick auf den majestätischen Traunstein und die umliegende Bergwelt. Wohnen und arbeiten von zu Hause aus sind möglich.

Der weitläufige Garten, ergänzt die Ruhelage perfekt und lädt zur Entspannung ein. Insgesamt verfügt das Haus über 6 - 8 Zimmer, darunter zwei Badezimmer und vier Toiletten.

Das Haus zeichnet sich durch eine intelligente Raumaufteilung aus, die modernes Wohnen mit gemütlichem Ambiente vereint. Im Erdgeschoss wurde ein Anbau realisiert, der ein komfortables Wohnen auf einer Ebene ermöglicht – ideal auch, für ältere Familienmitglieder. Hier befindet sich auch ein großzügiges Bad mit der einzigartigen „Schneckendusche“ sowie einem Solarium für entspannende Stunden.

Im Obergeschoss haben die Kinder ihr eigenes Reich mit einem separaten Bad.

Zusätzlich gibt es noch 2 Zimmer mit je ca. 20 m<sup>2</sup> im OG. Eines davon dient als Abstellraum, das zweite wurde mit einem Bett versehen, wo auch schnell mal wer übernachten kann.

Die Innenausstattung besticht durch die Verwendung von hochwertigen Vollholzmöbeln und eine luxuriöse Küche mit modernen Geräten. Die großzügige Terrasse und der Balkon bieten herrliche Möglichkeiten, den Blick auf die umliegende Landschaft und Bergwelt zu genießen. Vom OG sogar einen leichten Seeblick.

Der Keller beherbergt eine "Kellerbar" samt einem gemütlichen "Jagdstüberl", die über einen eigenen Zugang für Gäste verfügt. Des weiteren über einen Hauswirtschaftsraum, der mit 2 Waschmaschinen und Trockner schon einsatzbereit wäre sowie diverse Lagerräume.

Ein besonderes Highlight ist der XXL Pool, der an warmen Sommertagen für Abkühlung sorgt. Das Nebengebäude umfasst drei Garagen und genügend Außenstellplätze, um alle Fahrzeuge bequem unterzubringen. Um den Rasen kümmert sich der "Roby"....

Dieses einzigartige Anwesen ist perfekt für Familien, die Ruhe, Geräumigkeit und Luxus suchen, ohne auf die Nähe zur Natur verzichten zu müssen. Dank der großzügigen Ausstattung und der beeindruckenden Ausblicke ist dieses Angebot ein echtes Juwel auf dem Immobilienmarkt.

Ohlsdorf liegt im Bezirk Gmunden, in Oberösterreich, und bietet eine harmonische Verbindung aus ländlicher Idylle und guter Erreichbarkeit. Die Ringstraße erstreckt sich durch diese charmante Gemeinde, umgeben von grünen Wiesen und einer beeindruckenden Bergkulisse. In unmittelbarer Nähe befinden sich Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie diverse



Freizeitmöglichkeiten. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls gut erreichbar. Besonders die gute Anbindung über die A1 in beide Richtungen, macht Ohlsdorf äußerst attraktiv.

Gerne zeige ich Ihnen dieses Juwel und freue mich von Ihnen zu hören. Angaben gemäß

gesetzlichem

Erfordernis:

Heiz 2179.

wärm0 kW

ebed h/(m<sup>2</sup>

arf: a)

KlassF

e Hei

zwär

mebe

darf:

Fakto2.44

r Ges

amte

nergi

eeffiz

ienz:

KlassD

e Fak

tor G

esam

tener

gieeff

izienz

:

Für weitere Fragen und für einen Besichtigungstermin rufen Sie Herrn Wolfgang Hechfelner unter der Büronummer 07612 89 232 an.