

## Einfamilienhaus mit viel Potenzial



Außenansicht

**Objektnummer: 0004006721**

**Eine Immobilie von Real-Treuhand Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4754 Andrichsfurt
<b>Baujahr:</b>	1955
<b>Wohnfläche:</b>	117,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	71,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 222,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,01
<b>Kaufpreis:</b>	178.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

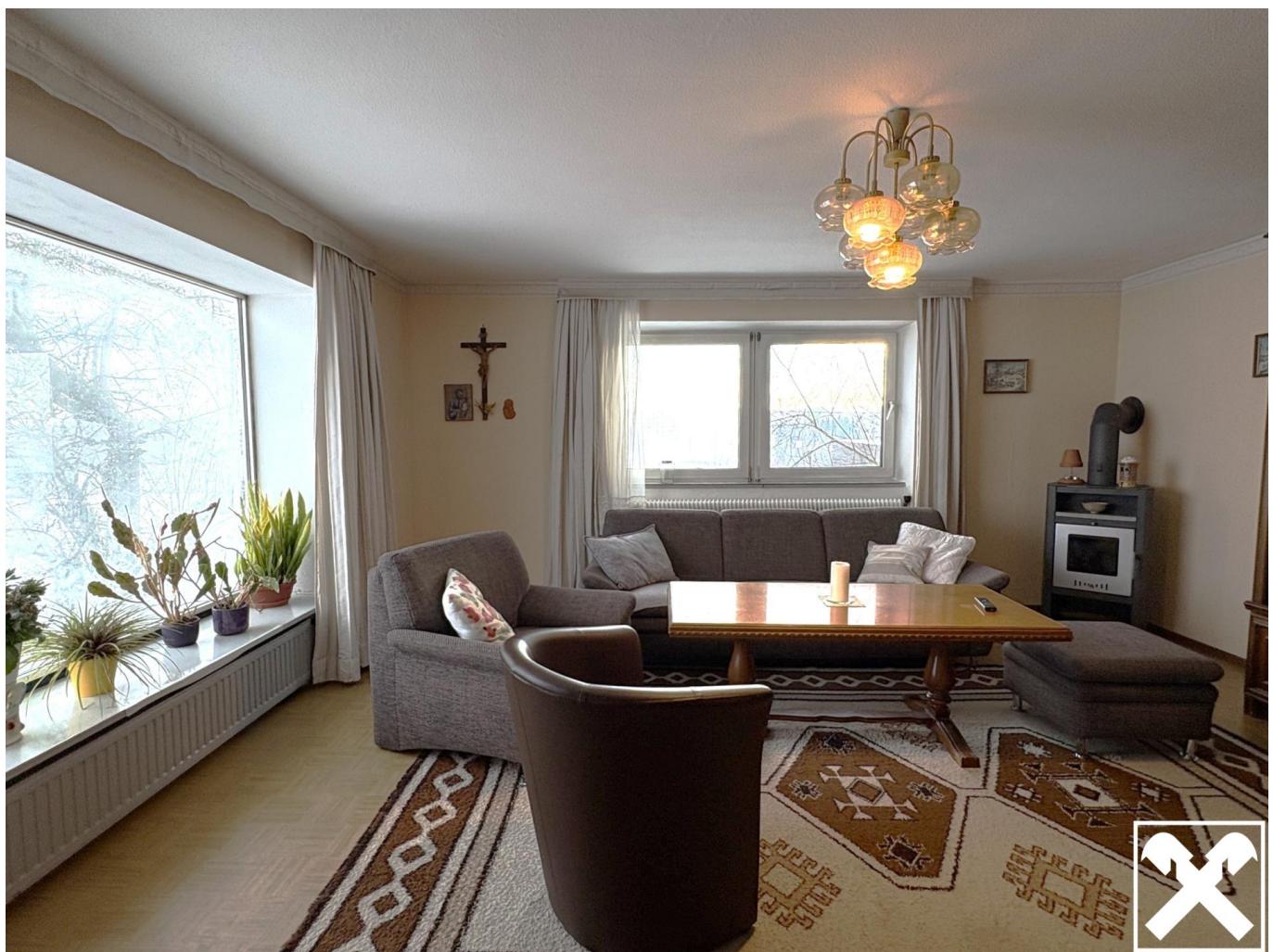


**Christina Niklas**

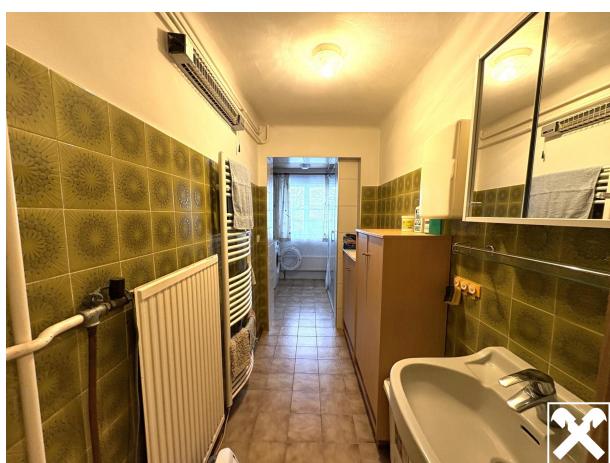
Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH  
Europaplatz 1a  
4020 Linz

T +43 50 6596 80029783  
H +43 676 8141 9786

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









## Objektbeschreibung

Dieses charmante, sanierungsbedürftige Einfamilienhaus liegt in naturnaher Umgebung mit schönem Fernblick.

Die Einkaufsstadt Ried im Innkreis sowie der Autobahnanschluss A8 (Walchshausen) sind nur wenige Kilometer entfernt und sorgen für eine gute Erreichbarkeit.

Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 117 m<sup>2</sup>.

Im Erdgeschoss befinden sich der Eingangsbereich mit angrenzendem Abstellraum, eine Küche, ein Esszimmer, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein Flur.

Das Obergeschoss bietet zwei weitere Schlafzimmer. Zusätzlich steht ein Dachboden zur Verfügung, der weiteren Stauraum bietet.

Der Keller mit ca. 71 m<sup>2</sup> eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Er umfasst unter anderem eine Garage mit ca. 24,5 m<sup>2</sup> für einen Pkw. Über einen praktischen Kellerzugang gelangt man direkt in den Garten.

Beheizt wird das Haus mittels Zentralheizung mit Pellets. Die Fenster wurden teilweise in den Jahren 1981 und 1998 erneuert.

Das Grundstück mit ca. 751 m<sup>2</sup> bietet ausreichend Platz für Gartenliebhaber, Familien oder entspannte Stunden im Freien. Der im Garten befindliche Holzschuppen ist zu entfernen.

Diese Liegenschaft eignet sich ideal für Käufer, die ein Haus mit Charakter suchen und ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten. Die attraktive Lage mit schöner Aussicht rundet dieses Angebot ab.

Nicht barrierefrei.