

Großzügiges, saniertes Wohnhaus mit viel Platz, fast 1600m² Grund, Pool u. Garage



Objektnummer: 7056/79

Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4713 Gallspach
Baujahr:	1973
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	197,61 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	6
Keller:	47,40 m ²
Heizwärmebedarf:	D 138,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,67
Kaufpreis:	458.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl. Ing.(FH) MBA Martin Grün

Ingenieurbüro Grün
Aurikelstraße 45





Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
 Energieausweise
 Immobilienbewertung
 Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at



Untergeschoss

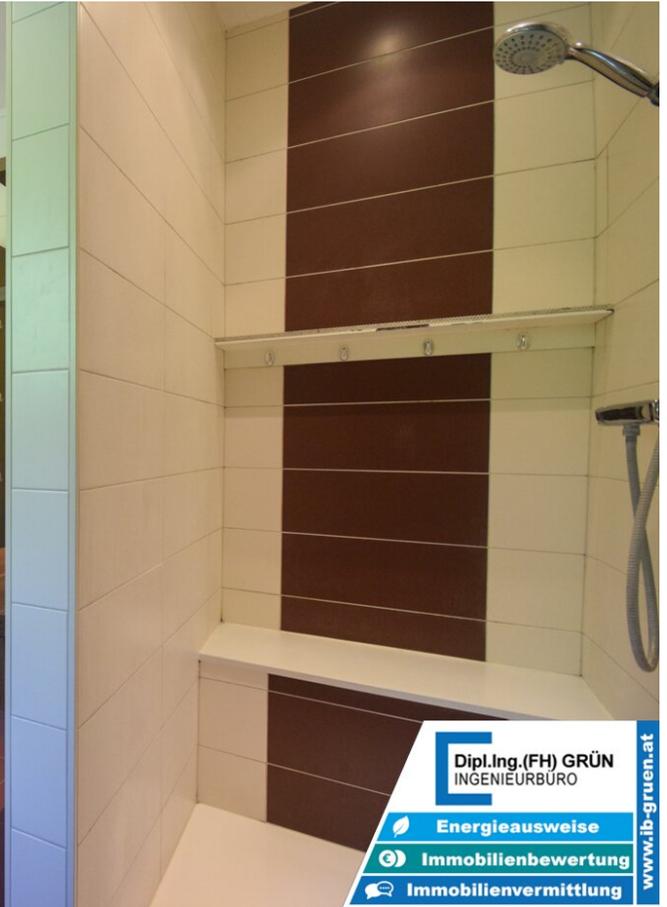


Obergeschoss





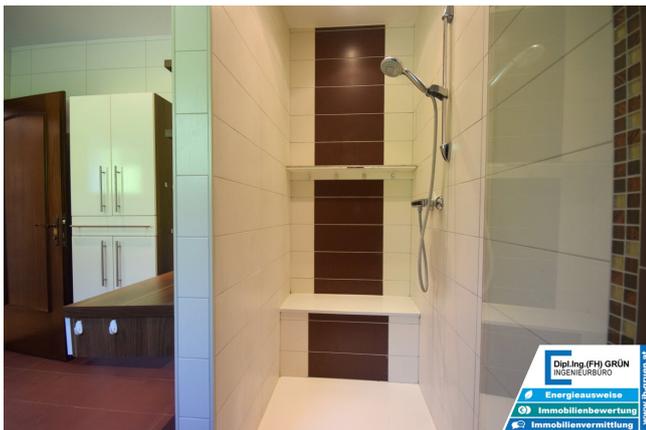




Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

- Energieausweise
- Immobilienbewertung
- Immobilienvermittlung

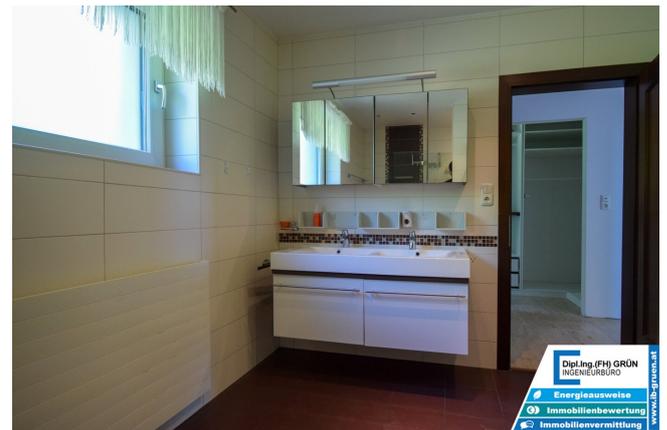
www.ib-gruen.at



Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

- Energieausweise
- Immobilienbewertung
- Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at



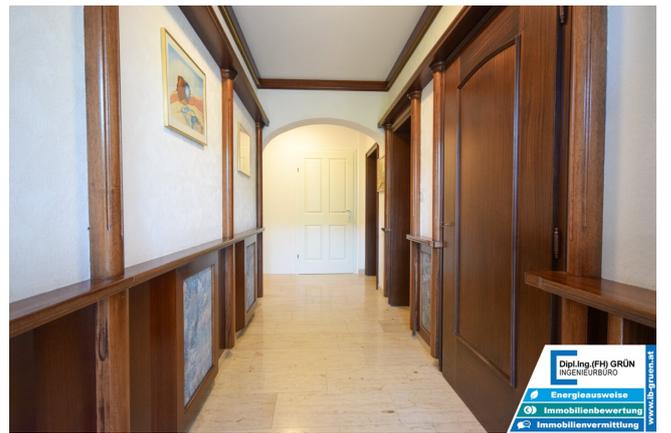
Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

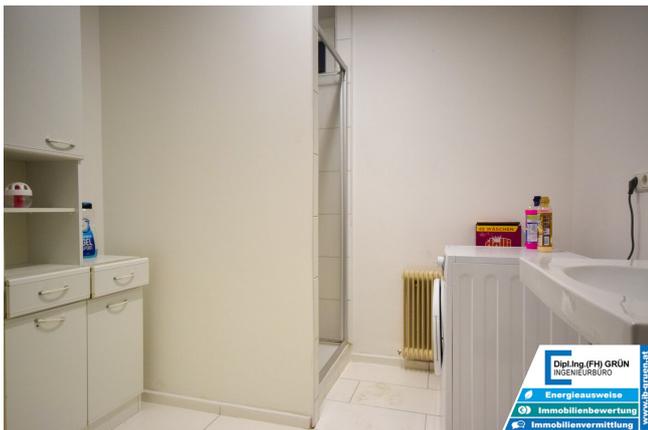
- Energieausweise
- Immobilienbewertung
- Immobilienvermittlung

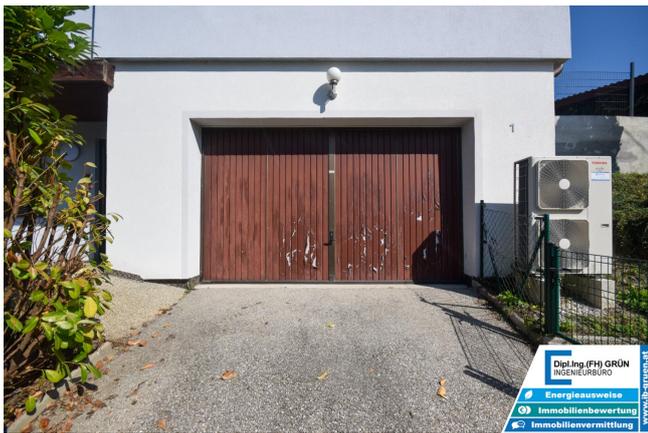
www.ib-gruen.at



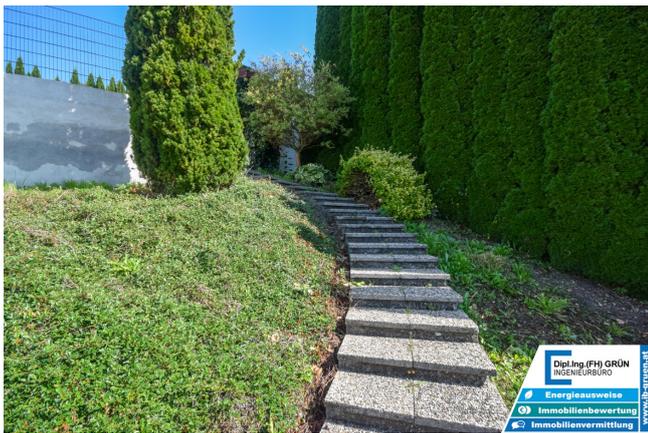




















Untergeschoss



Obergeschoss

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein großzügiges Wohnhaus in ruhiger Lage, das sich in ausgezeichnetem Zustand befindet und über eine sehr gute Infrastruktur verfügt.

Wohngebäude:

Das Wohnhaus erstreckt sich über zwei Etagen und bietet fast 200m² Wohnfläche. Im Obergeschoss befindet sich der Hauptwohnbereich, der als eigenständige Wohneinheit gestaltet ist. Im Untergeschoss befindet sich eine weitere kleinere Wohneinheit.

Untergeschoss:

Das Untergeschoss bietet knapp 60m² Wohnfläche, 3 Zimmer, ein Badezimmer und eine separate Toilette. Zudem finden Sie hier eine Küche und einen großzügigen Vorraum. Ein großer Heizraum, in dem sich die Zentralheizung und der Tankraum befinden, ergänzt diesen Bereich. Vor dem Haus im Bereich des Untergeschosses erstreckt sich eine große sonnige Terrasse.

Obergeschoss:

Das Obergeschoss beherbergt den Hauptwohnbereich des Hauses mit über 140m² Wohnfläche. Hier finden Sie ein riesiges Wohnzimmer mit Zugang zur davorliegenden Terrasse, eine moderne Küche mit dahinterliegender „Schmutzküche“ und einem Vorratsraum, ein Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, ein Badezimmer und eine separate Toilette. Ein weiterer kleiner Abstellraum sowie eine geräumige Diele vervollständigen das Obergeschoss.

Garage und Parkfläche:

Im Untergeschoss des Wohnhauses ist eine 32m² große Garage integriert, die Platz für bis zu 2 Autos bietet und tief genug ist, um auch noch einen Werkstattbereich aufzunehmen. Seitlich vor dem Wohnhaus wurde eine zusätzliche Parkfläche geschaffen, auf der 6-8 Autos parken können.

Garten und Außenbereich:

Das riesige Grundstück erstreckt sich über 1582m² und ist komplett als Baugrund gewidmet. Im Bereich des Untergeschosses gibt es eine sonnige Terrasse vor dem Haus. Beim Obergeschoss vor dem Hauptwohnbereich erstreckt sich eine riesige Terrasse, die mit einer großen überdachten Laube und einer Gartenhütte ausgestattet ist. Die Laube verfügt über eine

gemauerte Feuerstelle, die zum Grillen oder als Feuerstelle genutzt werden kann. Angrenzend an die gepflasterte Terrasse gibt es den Poolbereich mit einer weiteren Holzterrasse.

Sanierung und Technik:

Das Wohnhaus wurde ursprünglich 1973 errichtet. Im Jahr 2021 wurde eine umfassende Sanierung durchgeführt, bei der die Fassade isoliert und erneuert sowie sämtliche Fenster durch 3-fach verglaste Kunststofffenster ersetzt wurden. Das Obergeschoss wurde im Innenbereich ebenfalls vollständig saniert. Der Estrich wurde mit Fußbodenheizung ausgestattet, und es wurden neue Böden, eine neue Küche und ein neues Bad installiert. Die Zentralheizung wurde auf eine Luft-Wärmepumpe umgestellt.

Geheizt wird im Obergeschoss mittels Fußbodenheizung und im Untergeschoss mittels Heizkörper. Zusätzlich gibt es im Obergeschoss einen zentralen Kachelofen.

Lage und Infrastruktur:

Das angebotene Objekt befindet sich in einer ruhigen und grünen Lage, etwa 650m vom Ortszentrum von Gallspach entfernt. Volksschule, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeiteinrichtungen, Ärzte, Apotheke, usw. sind bequem zu Fuß erreichbar. Die nächste Autobahnauffahrt liegt etwa 4km entfernt.

Entfernungen:

Grieskirchen ca. 6km, Bad Schallerbach ca. 11km, Haag am Hausruck ca. 16km, Wels ca. 20km, Eferding ca. 25km, Ried im Innkreis ca. 30km, Linz ca. 50km

Nutzen Sie diese großartige Gelegenheit und kontaktieren Sie uns für weitere Informationen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.000m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <4.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <4.000m

Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap