

**Leben in Balance - Großzügiges Haus in Obergrünburg  
zwischen ländlicher Idylle und Stadtnähe zu verkaufen!**



**Objektnummer: 6674/129**

**Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4593 Obergrünburg
<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	277,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 175,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,22
<b>Kaufpreis:</b>	375.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Matthias Nussbaumer**

IMMOVENCE GmbH  
Vorhdorferstraße 64  
4643 Pettenbach

T +43 660 70 56 199

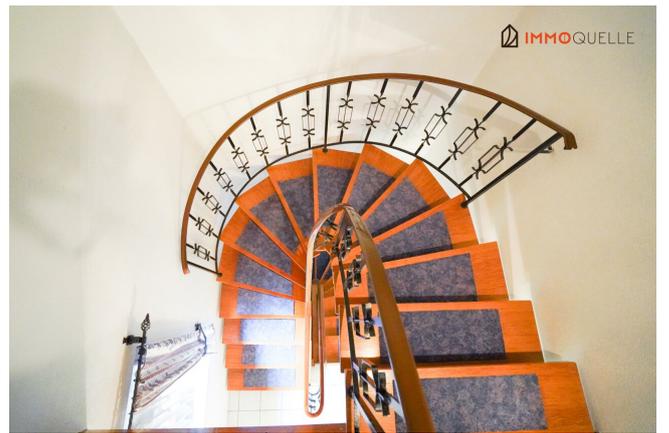








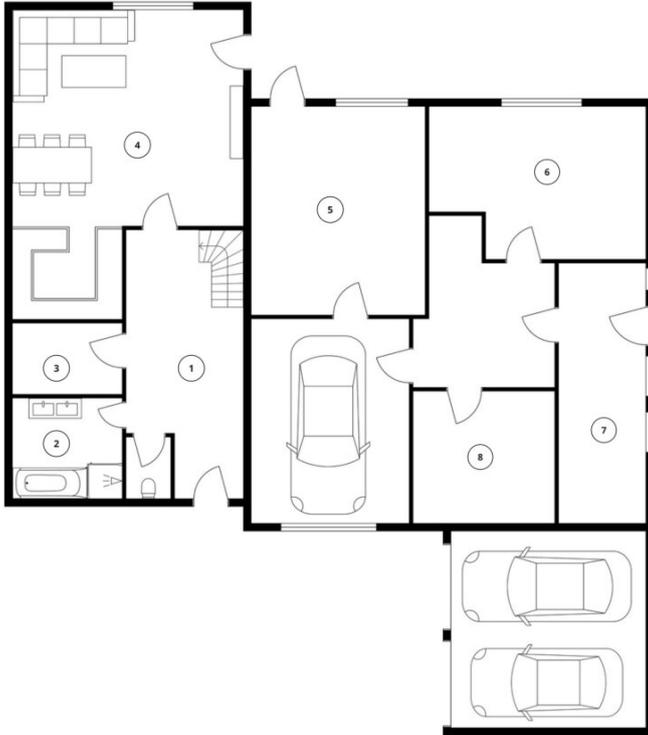




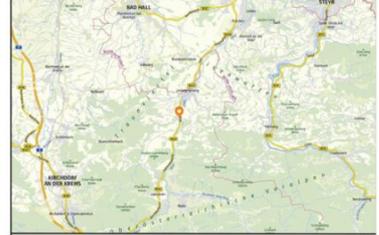




## Erdgeschoss



## Leben in *Balance*



Adresse: **Pfarrbergsiedlung 13, 4593 Obergrünburg**

01	VORRAUM	15,30 m <sup>2</sup>
02	BAD	6,88 m <sup>2</sup>
03	AR	4,95 m <sup>2</sup>
04	WOHNEN - ESSEN	34,30 m <sup>2</sup>
05	BRENNMATERIAL	21,91 m <sup>2</sup>
06	KELLER	17,25 m <sup>2</sup>
07	STIEGENHAUS	12,86 m <sup>2</sup>
08	WASCHKÜCHE	10,27 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche EG:** 61,43 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche EG:** 62,29 m<sup>2</sup>

Stand: **März 2024**

Verkauf:

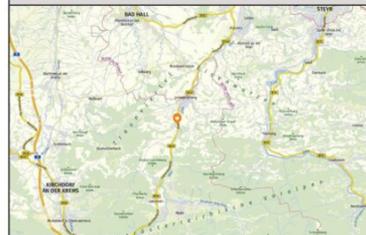


Vorchdorfer Straße 64, 4643 Pettenbach  
+43 660 7056199  
office@immoquelle.at  
www.immoquelle.at

## Obergeschoss Haus links



## Leben in *Balance*



Adresse: **Pfarrbergsiedlung 13, 4593 Obergrünburg**

01	VORRAUM	7,75 m <sup>2</sup>
02	WC	11,31 m <sup>2</sup>
03	ZIMMER	9,30 m <sup>2</sup>
04	SCHLAFEN	28,00 m <sup>2</sup>
05	SCHLAFEN	12,29 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche OG links:** 68,65 m<sup>2</sup>

Stand: **März 2024**

Verkauf:

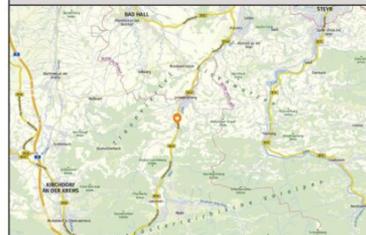


Vorchdorfer Straße 64, 4643 Pettenbach  
+43 660 7056199  
office@immoquelle.at  
www.immoquelle.at

## Obergeschoss Haus rechts



## Leben in *Balance*



Adresse: **Pfarrbergsiedlung 13, 4593 Obergrünburg**

01	VORRAUM	7,40 m <sup>2</sup>
02	AR	1,90 m <sup>2</sup>
03	SCHLAFEN	19,00 m <sup>2</sup>
04	WOHNEN	21,80 m <sup>2</sup>
05	KÜCHE	16,80 m <sup>2</sup>
06	BAD	6,80 m <sup>2</sup>
07	WC	3,30 m <sup>2</sup>
08	STIEGENHAUS	10,71 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche OG rechts:** 87,71 m<sup>2</sup>

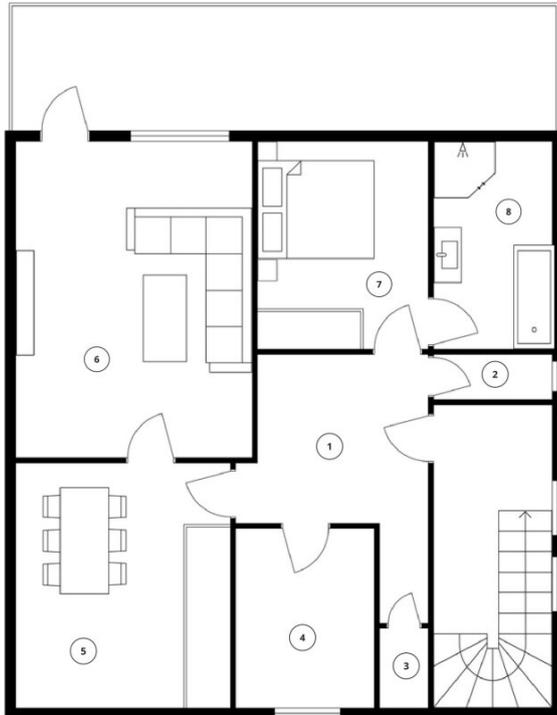
Stand: **März 2024**

Verkauf:

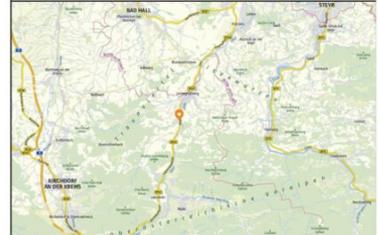


Vorchdorfer Straße 64, 4643 Pettenbach  
+43 660 7056199  
office@immoquelle.at  
www.immoquelle.at

## Dachgeschoss



## Leben in *Balance*



Adresse: **Pfarrbergsiedlung 13, 4593 Obergrünburg**

01	VORRAUM	8,12 m <sup>2</sup>
02	AR	1,98 m <sup>2</sup>
03	WC	2,99 m <sup>2</sup>
04	ZIMMER	7,20 m <sup>2</sup>
05	KÜCHE	16,86 m <sup>2</sup>
06	WOHNEN	21,91 m <sup>2</sup>
07	SCHLAFEN	12,00 m <sup>2</sup>
08	BAD	7,00 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche DG:** 78,06 m<sup>2</sup>

Stand: **März 2024**

Verkauf:



Vorchdorfer Straße 64, 4643 Pettenbach  
+43 660 7056199  
office@immoquelle.at  
www.immoquelle.at

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause

Dieses großzügige Mehrfamilienhaus mit einer Wohnfläche von etwa 277m<sup>2</sup> könnte der nächste Meilenstein in Ihrem Leben sein. Ob Sie eine Familie sind, auf der Suche nach einem neuen Zuhause, oder ein Investor, der das Potenzial erkennt - dieses Haus hat viel zu bieten.

Ihr neues Zuhause ist mehr als nur eine Immobilie

Das Haus verzaubert durch seine charmante Architektur und die Möglichkeit, mehrere unabhängige Wohnungen zu gestalten. Jede Einheit hat ihren eigenen Eingang, was individuelle Freiheit und Privatsphäre gewährleistet. Die sorgfältig ausgewählten Materialien strahlen sowohl einen rustikalen Charme als auch modernen Komfort aus. Die Fenster, die 1985 modernisiert wurden, bieten einen atemberaubenden Blick auf den großzügigen Gartenbereich. Für Ihr Fahrzeug steht eine Garage zur Verfügung.

Die perfekte Balance aus ländlicher Idylle und guter Erreichbarkeit

Das Haus liegt in der ruhigen und grünen Umgebung von Obergrünburg. Hier können Sie die ländliche Idylle genießen, ohne auf die Bequemlichkeit der Nähe zu den umliegenden Städten verzichten zu müssen. Ob Sie die malerische Landschaft bei einem Spaziergang genießen oder die gut erreichbaren Städte erkunden möchten – hier haben Sie die Wahl.

Erleben Sie es selbst

Nun ist es an der Zeit, sich selbst ein Bild zu machen. Wir laden Sie herzlich ein, dieses wunderschöne Mehrfamilienhaus in Obergrünburg persönlich zu besichtigen. Lassen Sie sich von der Vielseitigkeit und dem Charme dieses Hauses überzeugen. Vereinbaren Sie noch heute einen kostenlosen und unverbindlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

**Nutzen Sie diese Gelegenheit und nehmen Sie noch heute Kontakt mit uns auf, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Wohnung zeigen zu dürfen.**

-----

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben in diesem Exposé nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden und wir keine Haftung auf Schreibfehler & Irrtümer übernehmen werden. Eine Weitergabe dieses Angebotes an Dritte ohne ausdrückliche Genehmigung verpflichtet zu Schadenersatz.

### **Haftungsausschluss für 3D-Visualisierung**

Unser Angebot enthält Bilder einer 3D-Visualisierung von einem Dritten. IMMOVENCE GmbH übernimmt keinerlei Gewähr für die Korrektheit, Aktualität oder Qualität der bereitgestellten Bilder. Diese Bilder wurden ausschließlich dafür erstellt, um die Vorstellungskraft und Kreativität unserer Kunden zu unterstützen.

**Auf ein allfälliges wirtschaftliches oder familiäres Näheverhältnis wird hingewiesen.**

-----

**Qualität bringt Sie ins Rennen. Service jedoch, bringt Sie zum Erfolg.**

Verleihen Sie Ihrer Immobilie den Glanz, den sie verdient, und verkaufen Sie mit überzeugender Präsentation. Unter der Nummer 0660 7056199 erfahren Sie, wie wir Ihr Zuhause in ein begehrtes Highlight auf dem Markt verwandeln können. Jetzt anrufen und den [ersten Schritt zum erfolgreichen Immobilienverkauf](#) machen!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <4.500m

Apotheke <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <5.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <5.500m

**Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.500m

Polizei <6.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <3.000m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap