# Bungalow mit großem Wintergarten

Realbüro Wimmer

Aus Freude an der Immobilie



**Objektnummer: 160879**

**Eine Immobilie von Wimmer Realitäten**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Lärchenstraße |
| **Art:** | Haus - Bungalow |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 4623 Gunskirchen |
| **Baujahr:** | 1967 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Wohnfläche:** | 152,60 m² |
| **Nutzfläche:** | 291,30 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Keller:** | 101,70 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | G 299,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | E 3,05 |
| **Kaufpreis:** | 380.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# Ihr Ansprechpartner



**Maria Wimmer**

Wimmer Realitäten GmbH
Pfarrgasse 28
4600 Wels





































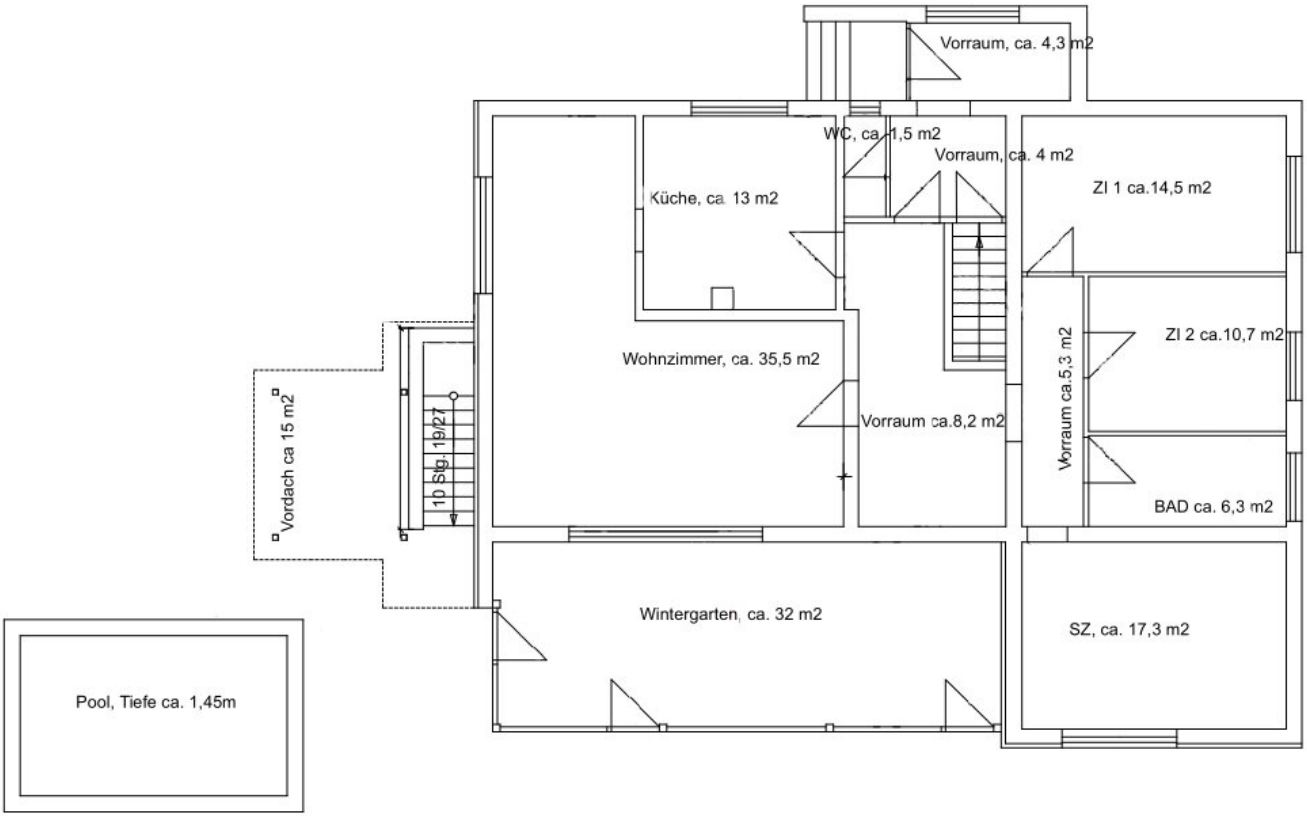


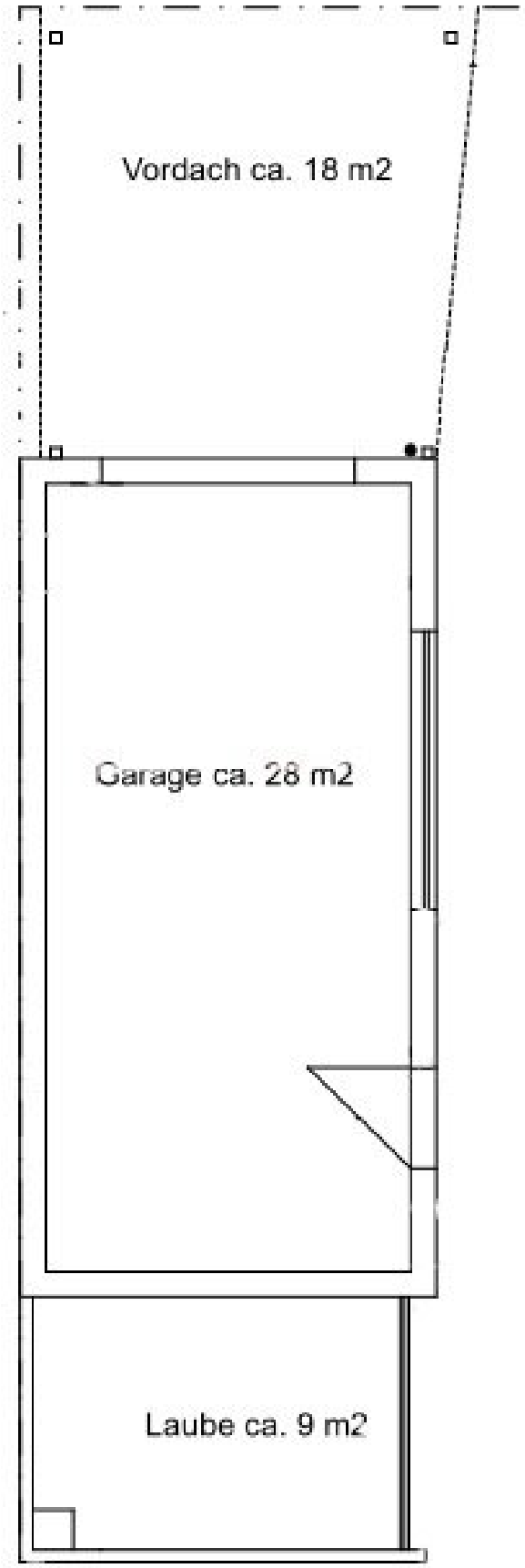


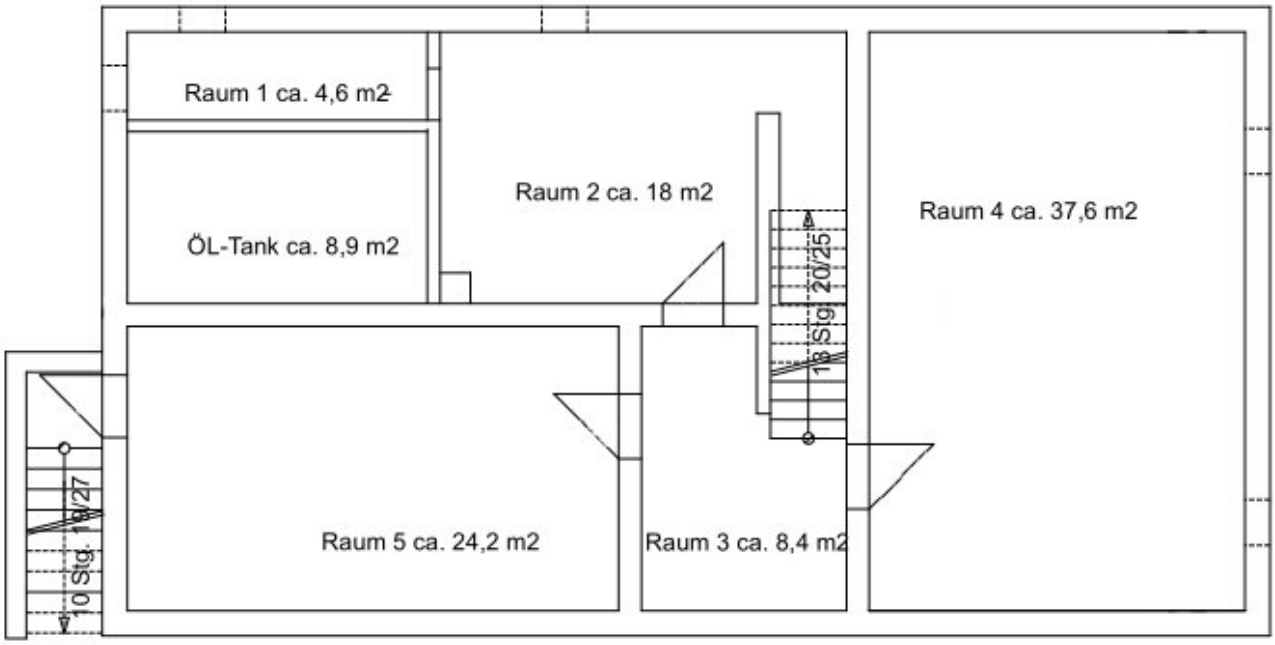







Vorraum, ca. 4,3 m2
WC, ca. 1,5 m2
Vorraum, ca. 4 m2
Küche, ca. 13 m2
Zl 1 ca.14,5 m2
Zl 2 ca.10,7 m2
Wohnzimmer, ca. 35,5 m2
Vorraum ca.5,3 m2
Vorraum ca.8,2 m2
Vordach ca 15 m2
10 Stg. 19/27
BAD ca. 6,3 m2
Wintergarten, ca. 32 m2
SZ, ca. 17,3 m2
Pool, Tiefe ca. 1,45m


Vordach ca. 18 m2
Garage ca. 28 m2
Laube ca. 9 m2


Raum 1 ca. 4,6 m2
Raum 2 ca. 18 m2
Raum 4 ca. 37,6 m2
ÖL-Tank ca. 8,9 m2
18 Stg. 20/25
Raum 5 ca. 24,2 m2
Raum 3 ca. 8,4 m2
10 Stg. 19/27

# Objektbeschreibung

Dieser Bungalow ist das perfekte Heim für Paare oder Familien, die es schätzen, den gesamten Tagesablauf ohne lästiges Stiegensteigen gestalten zu können und alle Räume auf einer Ebene barrierefrei zu erreichen.

Die Raumaufteilung ist sehr geschickt gelöst mit Küche und Wohnzimmer auf der einen Seite sowie Schlafzimmern und Bad auf der anderen Seite des Flurs.

Die große Küche bietet genügend Raum für einen kleinen Essplatz. Das angrenzende Wohnzimmer ist mit rund 35 m² sehr großzügig gestaltet und wird durch den ca. 32 m² großen Wintergarten optisch zusätzlich erweitert. Hier bietet sich auch für größere Familienfeiern ausreichend Platz.

Im Flur ist eine gemütliche Sitzecke untergebracht, dieser Bereich könnte aber auch für eine sehr großzügige Garderobe genutzt werden.

Die 3 Schlafzimmer liegen, wie schon erwähnt, auf der anderen Seite des Flurs und sind durch einen eigenen Vorraum begehbar. Zwischen dem Schlafzimmer und den beiden Kinderzimmern befindet sich das Bad – ausgestattet mit Wanne und Dusche.

**Raumaufteilung:** Küche, 35 m² großes Wohnzimmer mit 32 m² Wintergarten, 3 Zimmer, Bad mit Wanne und Dusche, WC, Vorraum, Windfang

Das Gebäude ist großteils unterkellert. Der Zugang zum Keller ist sowohl vom Vorraum als auch direkt vom Garten möglich. Einer der Räume wurde als Wellnessbereich genutzt. Hier befinden sich eine Sauna sowie eine Dusche.

Das Gebäude wurde 1967 errichtet. Im Laufe der Jahre wurden immer wieder Sanierungen durchgeführt. Es wurden u.a. die Fenster getauscht, das Dach erneuert und der Wintergarten errichtet. Zuletzt wurde 2010 das Bad saniert. Trotz dieser laufenden Verbesserungen sind sicherlich weitere Investitionen nötig, um das Haus wieder auf aktuellen Stand zu bringen. Dessen ungeachtet ist aber ein Bezug sofort möglich.

Im Garten finden sich sowohl sonnige, als auch schattige Plätzchen und auch kaum einsehbare Bereiche mit größtmöglicher Privatsphäre.

Der vorhandene kleine Pool ist seit Jahren nicht mehr in Betrieb und sanierungsbedürftig.

Die Garage befindet sich direkt an der Grundstücksgrenze. Durch ein großes Vordach wurde ein Carport geschaffen, der Platz für ein zweites Fahrzeug bietet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



# Österreichs beste Makler/innen

## Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.