

## Älterer, aber gepflegter 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:	<b>G</b> 299,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>E</b> 3,05
Kaufpreis:	410.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Maria Wimmer**

Wimmer Realitäten GmbH  
Pfarrgasse 28  
4600 Wels

























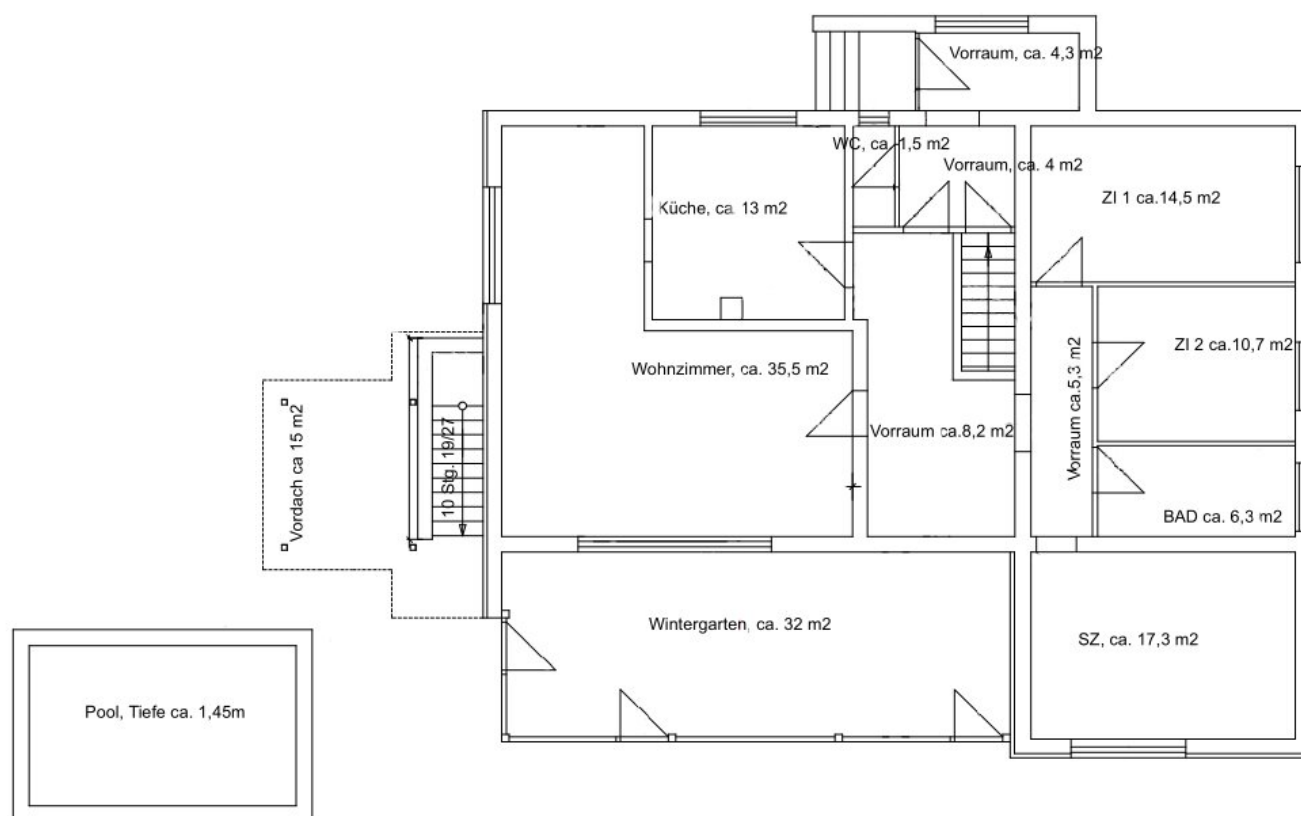




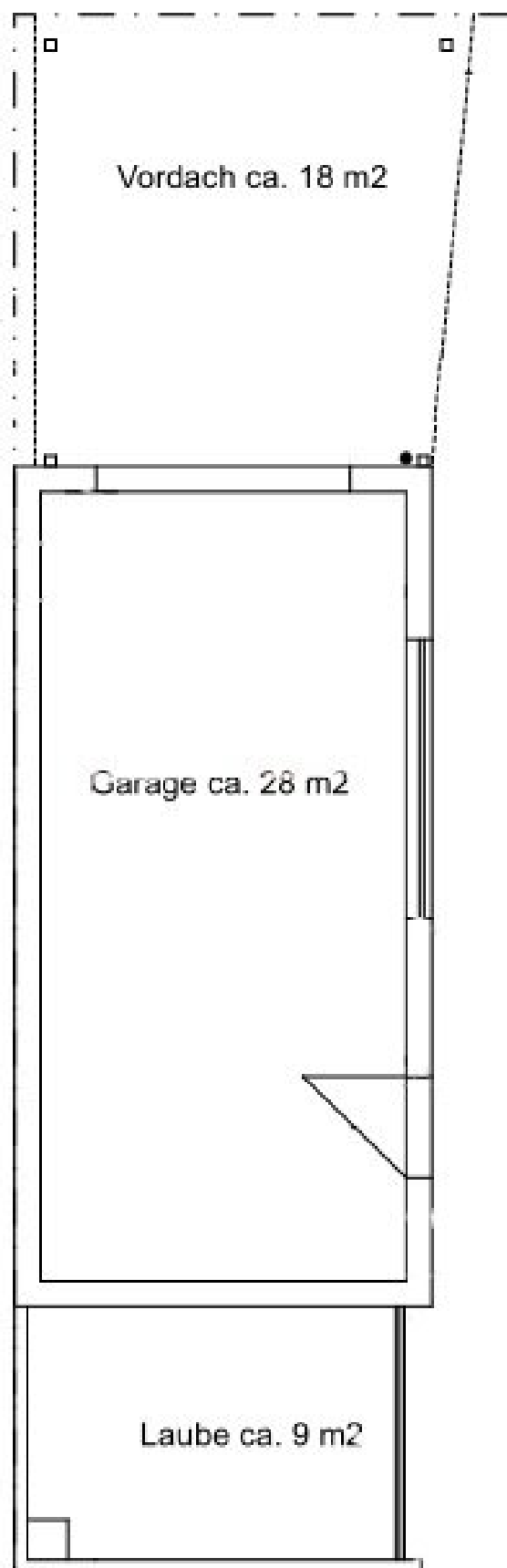




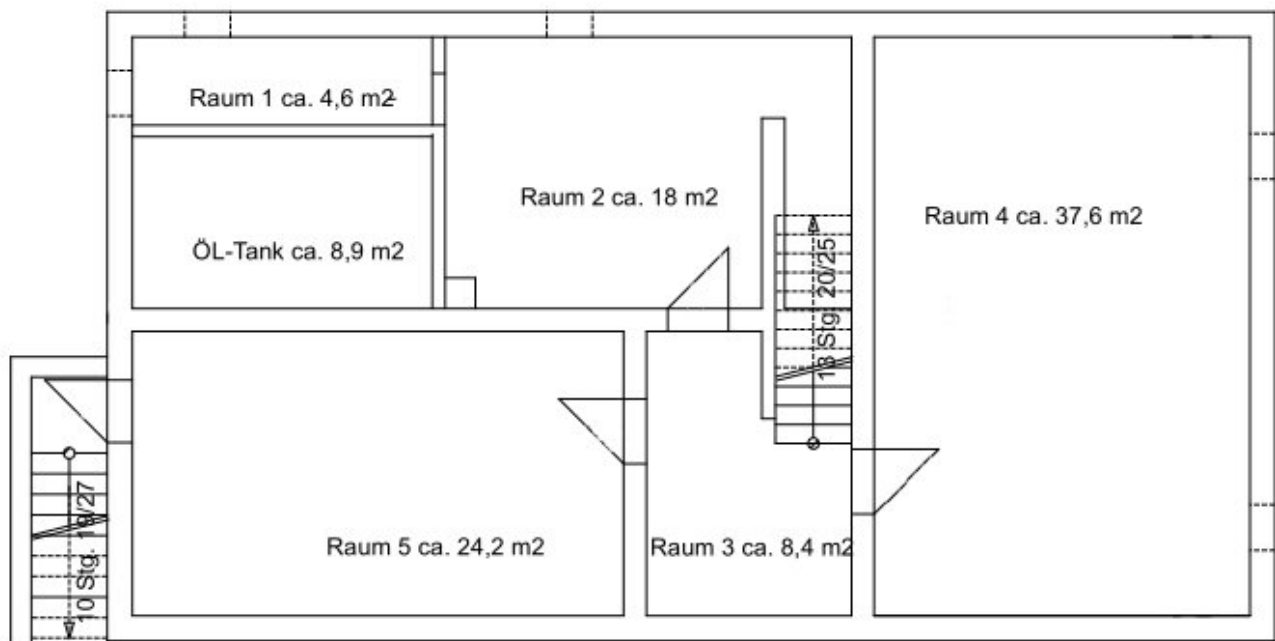












## Objektbeschreibung

Dieser Bungalow ist das perfekte Heim für Paare oder Familien, die es schätzen, den Wohnbereich auf 1 Ebene vorzufinden. Somit kann der gesamte Tagesablauf ohne lästiges Stiegensteigen gestaltet werden. Für den barrierefreien Zugang zur Haustüre wurde eine eigene Rampe hergestellt, die je nach Bedarf natürlich auch wieder entfernt werden kann.

**Raumaufteilung:** Küche, 35 m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer mit 32 m<sup>2</sup> Wintergarten, 3 Zimmer, Bad mit Wanne und Dusche, WC, Vorraum, Windfang

Das Gebäude ist größtenteils unterkellert. Der Zugang ist sowohl vom Vorraum als auch direkt vom Garten möglich. Im Keller befindet sich neben den üblichen Lager- und Technikräumen auch eine Sauna.

Das Gebäude wurde 1967 errichtet und 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.

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.