

Einfamilienhaus mit Charme, Aussicht und Potenzial in Sierning/Neuzeug



Objektnummer: 1793/39

Eine Immobilie von OVB Allfinanzvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4522 Sierning
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	143,00 m²
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	 302,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,82
Kaufpreis:	299.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.090,91 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

BSc Sara Hufnagl

OVB Allfinanzvermittlungs GmbH
Sironastraße 4/1/C
5071 Wals b. Salzburg

T +43 650 3069982

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









Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses gepflegte Einfamilienhaus vereint **historischen Charakter mit vielfältigem Entwicklungspotenzial**. Die Liegenschaft erstreckt sich über Erd- und Obergeschoss mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 143 m².

Das Haus wurde ursprünglich um 1850 errichtet und ca. 1949 aufgestockt. In den vergangenen Jahren wurden laufend Sanierungen durchgeführt, um den Wohnkomfort zu erhöhen und die Bausubstanz zu erhalten. So wurden im Jahr 2011 das Schlaf- und Wohnzimmer umfassend erneuert, inklusive **moderner doppelverglaster Schallschutzfenster**. 2014 erfolgte die Erneuerung des Zählerkastens, der gesamten Stromleitungen und der Küche, außerdem wurde das gesamte Erdgeschoss umfassend modernisiert. Im Jahr 2016 wurden schließlich das Vorhaus und das Badezimmer saniert.

Das Haus befindet sich in einem soliden baulichen Zustand und bietet ideale Voraussetzungen für individuelle Modernisierungen.

Besonders hervorzuheben ist die **südliche Ausrichtung** mit freiem Blick ins Grüne und auf den Fluss Steyr. Die großzügigen Balkonflächen laden zum Verweilen ein und bieten viel Platz für Erholung, Freizeit und Naturgenuss.

Auch der **Garten wurde mit viel Liebe, Zeit und Einsatz neu gestaltet**: Alte Bäume und dichte Sträucher wurden entfernt, um Raum für eine durchdachte Bepflanzung und ein offenes, gepflegtes Gartenbild zu schaffen. Ein eigener Weg führt in den unteren Teil des Gartens und unterstreicht die liebevolle Gestaltung und Nutzbarkeit der gesamten Außenanlage.

Die Immobilie liegt in einer gewachsenen, ruhigen Wohngegend mit hervorragender Anbindung an die Infrastruktur.

Dank ihrer Raumaufteilung eignet sich das Objekt ideal für **Mehrgenerationenwohnen oder als Anlageobjekt**: Mit geringem Aufwand lassen sich zwei eigenständige Wohneinheiten schaffen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <3.500m

Universität <5.500m

Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap