Top gepflegtes, großes Wohnhaus in idyllischer Lage am Wimbach

Realbüro Wimmer

Aus Freude an der Immobilie



Objektnummer: 160898

Eine Immobilie von Wimmer Realitäten

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gänsenau
Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4654 Bad Wimsbach-Neydharting
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	283,58 m²
Nutzfläche:	494,67 m²
Zimmer:	10
Bäder:	4
WC:	4
Keller:	128,62 m²
Heizwärmebedarf:	E 156,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,78
Kaufpreis:	635.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bettina Gruber

Wimmer Realitäten GmbH
Pfarrgasse 28
4600 Wels



































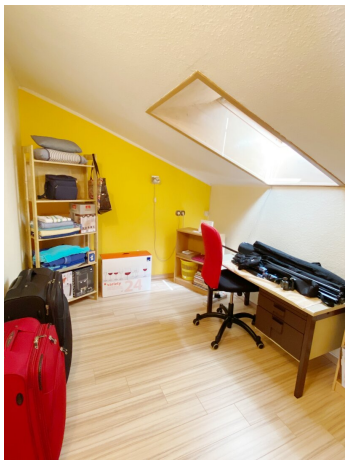






























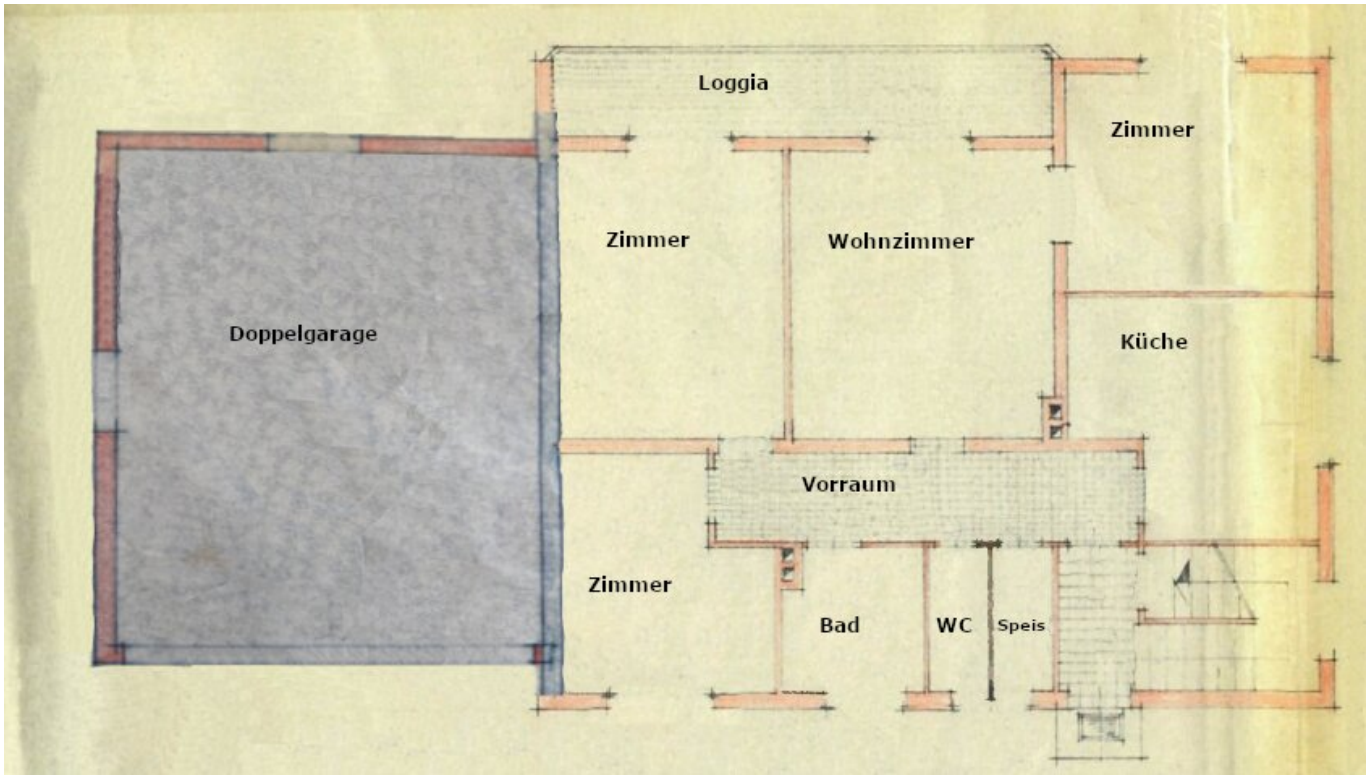


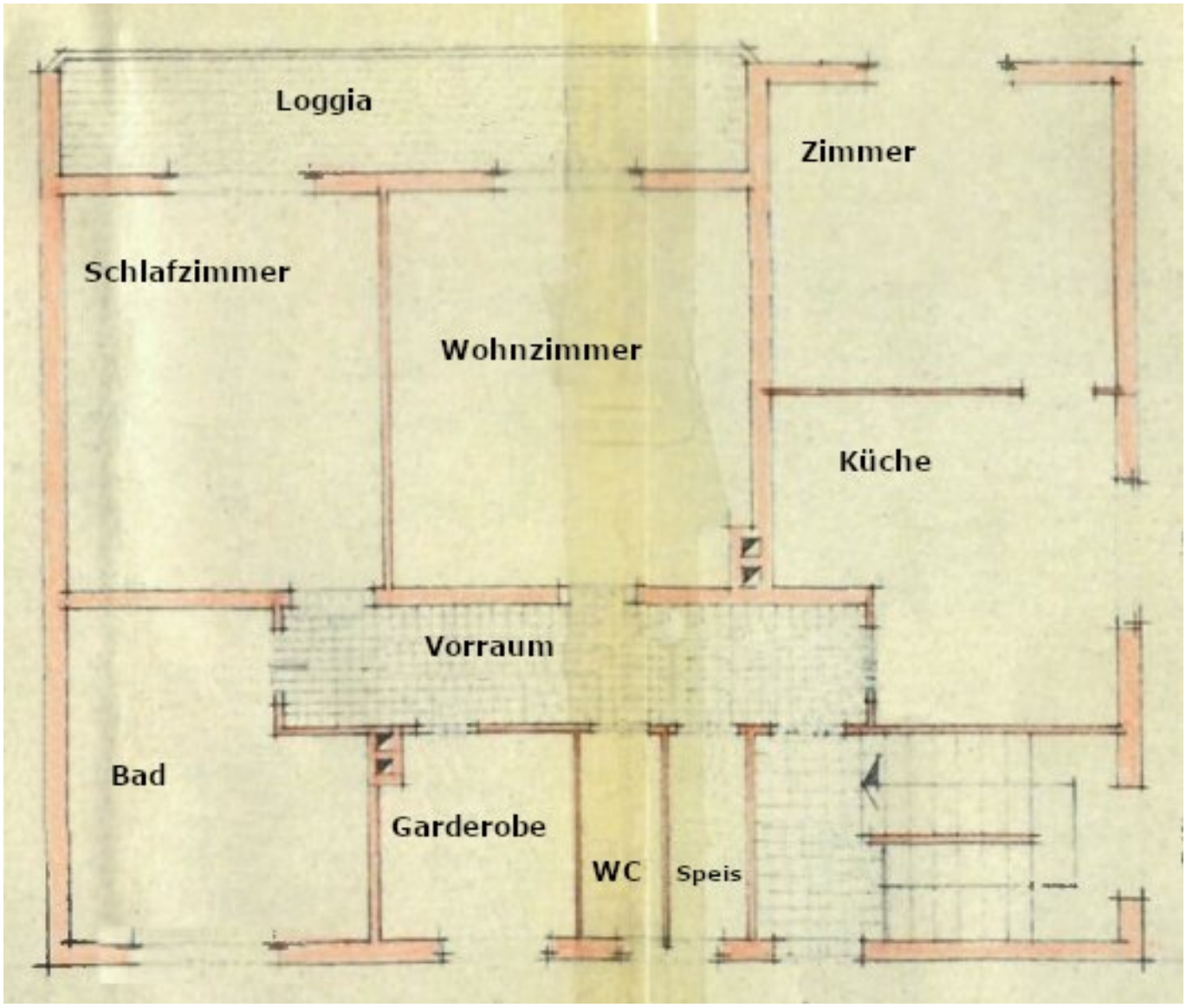


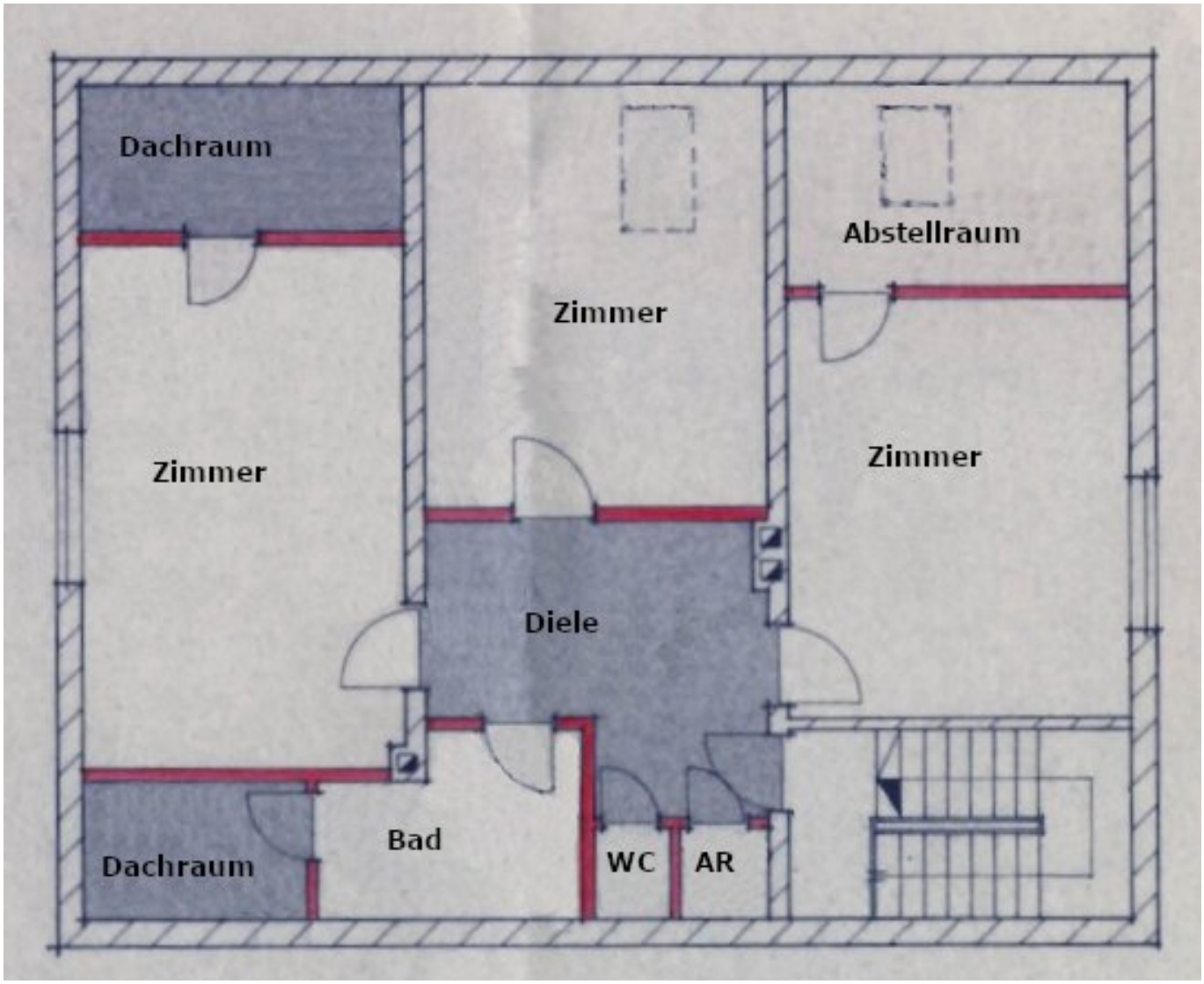


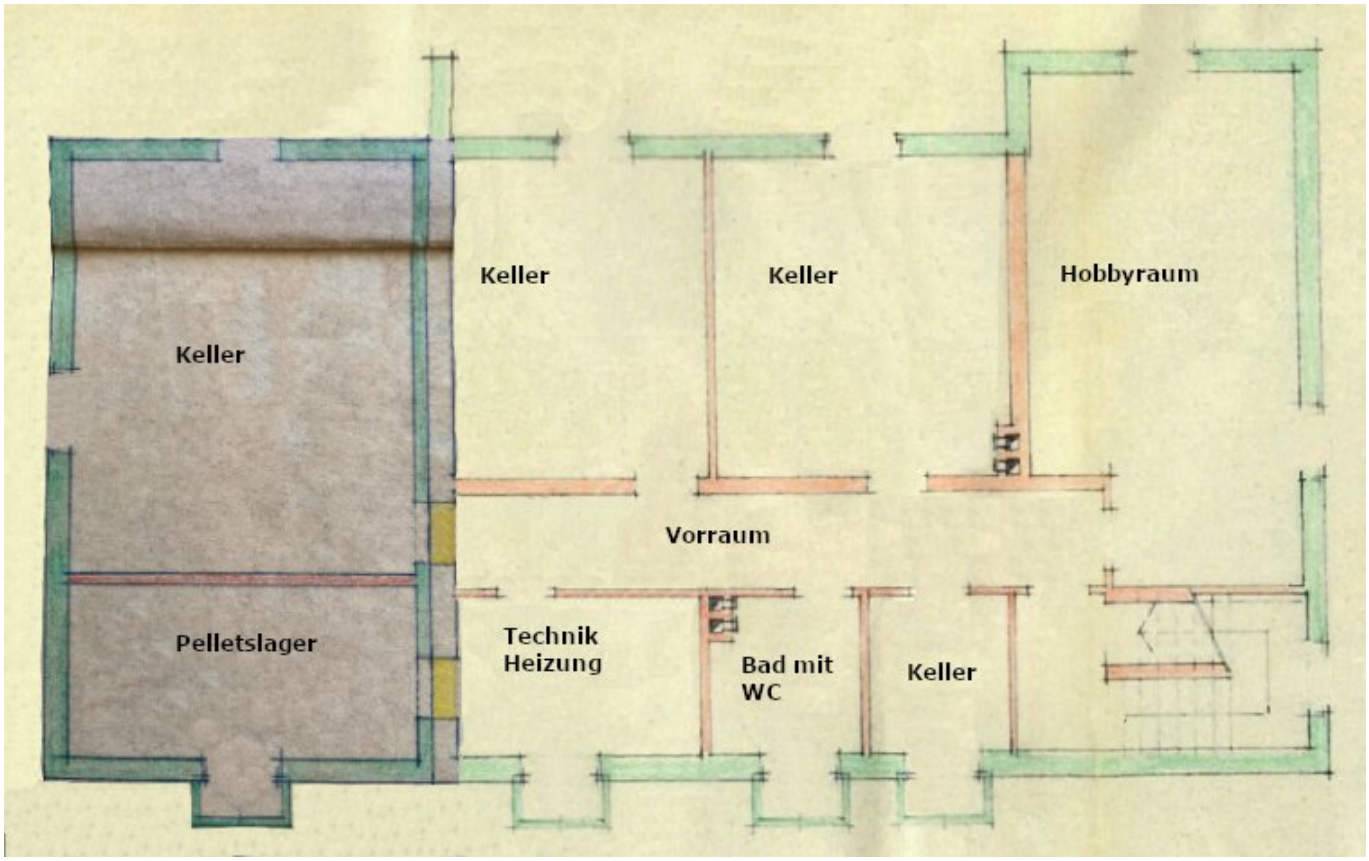





Loggia
Zimmer
Zimmer
Wohnzimmer
Doppelgarage
Küche
Vorraum
Zimmer
Bad
WC
Speis


Loggia
Zimmer
Schlafzimmer
Wohnzimmer
Küche
Vorraum
Bad
Garderobe
WC
Speis


Dachraum
Zimmer
Abstellraum
Zimmer
Zimmer
Diele
Bad
Dachraum
WC
AR


Keller
Keller
Hobbyraum
Keller
Vorraum
Pelletslager
Technik
Heizung
Bad mit
WC
Keller

Objektbeschreibung

Dieses Wohnhaus liegt in einer ruhigen Siedlung direkt am Wimbach, nur 500 m außerhalb des Ortszentrums. Somit ist die gesamte Infrastruktur des Ortes auch fußläufig schnell erreichbar.

Bisher wurde das Haus als Zweifamilienhaus genutzt, es ist aber durchaus auch möglich, eine dritte Wohneinheit im Dachgeschoss einzurichten - die ideale Möglichkeit für eine Großfamilie, um sich hier ein gemeinsames Zuhause zu schaffen!

Raumaufteilung:

Wohnung EG: Küche, 4 Zimmer (davon 2 mit Zugang zur Loggia), Bad, WC, Speis, Vorraum

Wohnung OG: Küche, 3 Zimmer (davon 2 mit Zugang zur Loggia), Bad, WC, Speis, Garderobe, Vorraum

Die Wohnung im OG wurde 1985 durch den Ausbau des Dachgeschosses um 3 Zimmer und zusätzliche Sanitärräume erweitert.

Das Gebäude wurde laufend perfekt instand gehalten und bei Bedarf entsprechend renoviert. Die wichtigsten und größten Sanierungsmaßnahmen waren die Erneuerung von Dach und Heizung und Teilen der Fassade sowie die Installation einer Solaranlage.

Das Gebäude samt Doppelgarage ist komplett unterkellert, wobei sich aufgrund der leichten Hanglage die südlichen Kellerräume auf Gartenniveau befinden. Diese Räume würden sich auch perfekt als Party-/Hobbyräume anbieten.

Eine 2015 errichtete Gartenlaube und der top gepflegte Garten bieten den idealen Rahmen für gemütliche Feste in geselliger Runde. Der Garten reicht bis zum Wimbach, der an heißen Sommertagen zu einem kühlenden Bad einlädt.

Die liebevolle Gestaltung und Bepflanzung des Gartens samt Uferböschung und mehrere Sitzplätze verteilt im Garten bilden ein kleines Paradies und einen idealen Ort der Entspannung - hier findet jeder seinen ganz persönlichen Kraftplatz.

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.