

Familienfreundliches Einfamilienhaus mit Herz und Perspektive! Mit Sonnenterrasse, zwei Garagen, gepflegtem Garten und modernisierter Ausstattung – sofort einziehen und die Naturkulisse der Steyr genießen.



Objektnummer: 6674/209

Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4593 Obergrünburg
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	137,79 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	235.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Matthias Nussbaumer

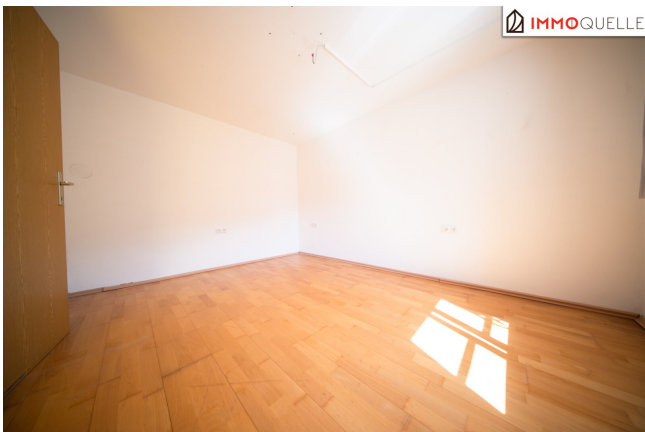
IMMOVENCE GmbH
Kaiser Joseph Platz 28/3
4600 Wels

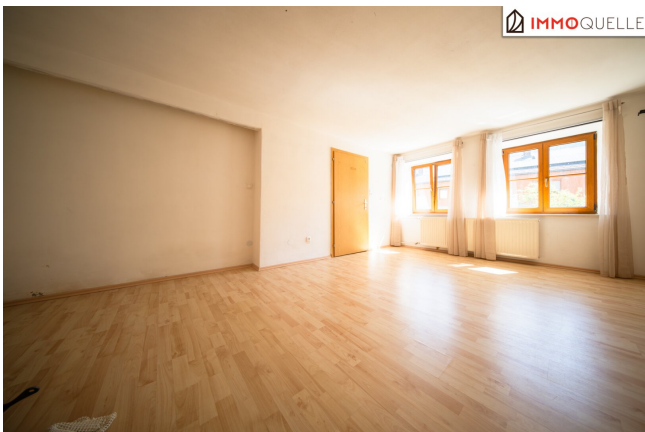
T +43 660 70 56 199

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



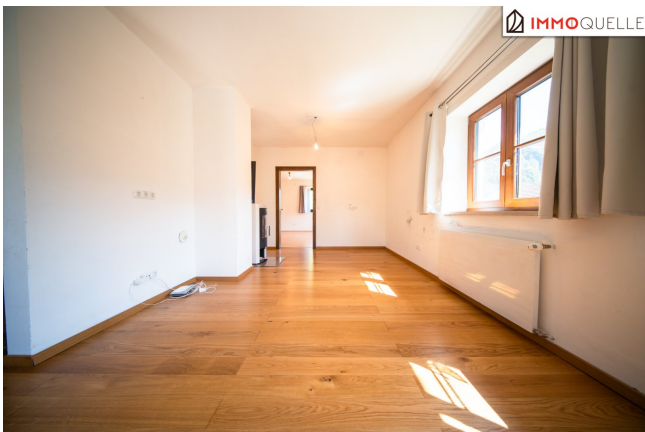


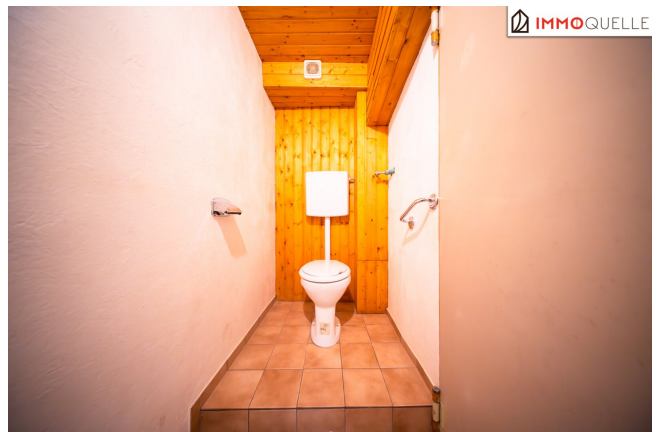








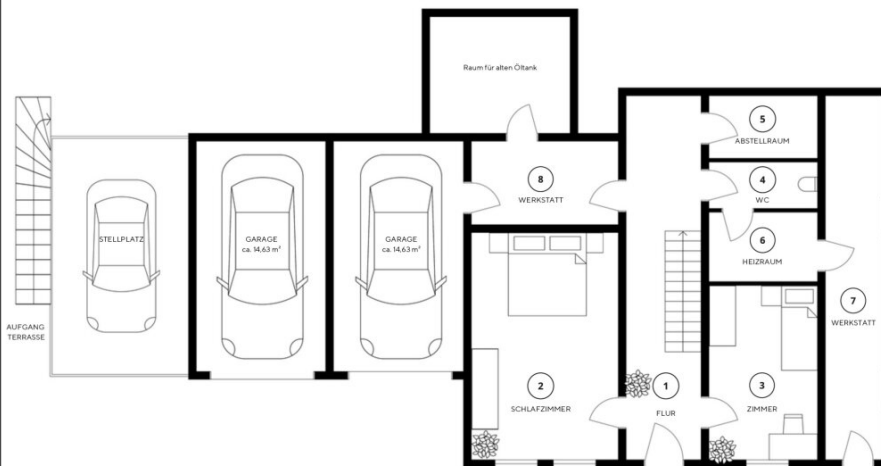






GRUNDRISSPLAN

ERDGESCHOSS



Ländliches Lebensgefühl trifft moderne Wohnkultur

Ein echtes Zuhause mit Geschichte
und Perspektive in Obergrünburg



Adresse: Schulstraße 12, 4593 Obergrünburg

01	FLUR	ca. 11,12 m ²
02	SCHLAFEN	ca. 21,70 m ²
03	ZIMMER	ca. 11,00 m ²
04	WC	ca. 3,20 m ²
05	ABSTELLRAUM	ca. 4,00 m ²

Wohnfläche: ca. 51,02 m²

06	HEIZRAUM	ca. 5,00 m ²
07	WERKSTATT	ca. 12,40 m ²
08	WERKSTATT	ca. 6,93 m ²

Wohnfläche EG + OG: ca. 137,79 m²

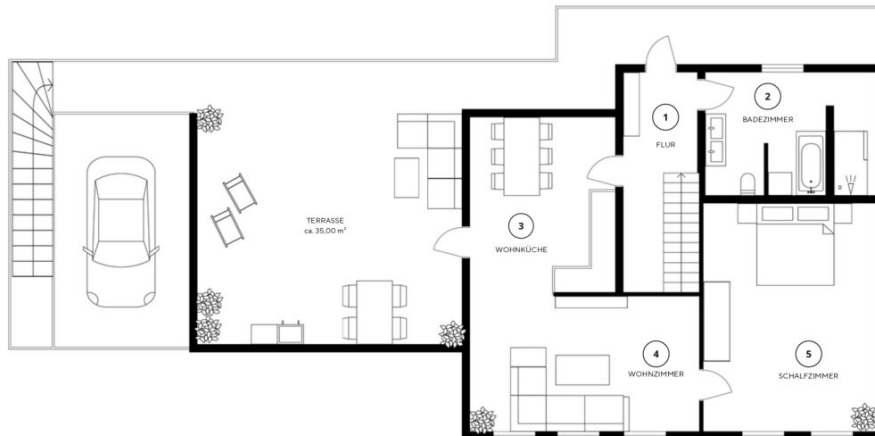
Stand: September 2025

Verkauf:

 **IMMOQUELLE**
Kaiser Joseph Platz 28, 4600 Wels
+43 660 7056199
office@immoquelle.at
www.immoquelle.at

GRUNDRISSPLAN

OBERGESCHOSS



Ländliches Lebensgefühl trifft moderne Wohnkultur

Ein echtes Zuhause mit Geschichte
und Perspektive in Obergrünburg



Adresse: Schulstraße 12, 4593 Obergrünburg

01 FLUR	ca. 9,00 m ²
02 BADEZIMMER	ca. 11,37 m ²
03 WOHNKÜCHE	ca. 18,90 m ²
04 WOHNZIMMER	ca. 20,50 m ²
05 SCHLAFEN	ca. 27,00 m ²

Wohnfläche: ca. 86,77 m²

06 TERRASSE ca. 35,00 m²

Wohnfläche EG + OG: ca. 137,79 m²

Stand: September 2025

Verkauf:

 **IMMOQUELLE**
Kaiser Joseph Platz 28, 4600 Wels
+43 660 7056199
office@immoquelle.at
www.immoquelle.at

Objektbeschreibung

Familienfreundliches Einfamilienhaus mit Herz und Perspektive

Mit Sonnenterrasse, zwei Garagen, gepflegtem Garten und modernisierter

Ausstattung – sofort einziehen und die Naturkulisse der Steyr genießen.

Inmitten der idyllischen Landschaft von Obergrünburg erhebt sich ein Einfamilienhaus, das seinen einzigartigen Charakter bewahrt hat und zugleich durch durchdachte Sanierungen überzeugt. Ein Ort für Menschen, die Ruhe suchen, die Natur schätzen und sich ein Zuhause wünschen, das zugleich Charme und Komfort bietet.

Ländliches Lebensgefühl trifft Funktionalität

Das Haus wurde in den letzten 10–15 Jahren mit Liebe und Weitblick modernisiert. So sorgen ein hochwertiges Prefa-Dach mit Kaltdachaufbau, eine effiziente Gasheizung (2013) sowie Solarpaneele für Warmwasser (2014) für zeitgemäße Standards. Auch Fenster, Fassade, Böden und die Dachbodenisolierung wurden umfassend erneuert, ein Beweis für die Pflege und Substanz dieser besonderen Immobilie.

Raum für Familie, Gäste und persönliche Freiheit

Die ca. 137 m² Wohnfläche verteilen sich auf zwei Etagen und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Im Erdgeschoss befinden sich zwei großzügige Schlafzimmer, ein Abstellraum, ein Gäste-WC sowie eine Werkstatt mit praktischem Durchgang zur Garage, ideal für regnerische Tage und trockenen Zugang ins Haus.

Im Obergeschoss eröffnet sich ein lichtdurchfluteter Wohnbereich mit einem stilvollen Wohnzimmer samt Kaminanschluss und einer geräumigen Küche mit Blick in den Garten. Von hier aus gelangt man auf die neu abgedichtete Terrasse über der Garage – ein Rückzugsort im Freien mit Platz für laue Sommerabende. Ein drittes Schlafzimmer sowie ein aufwendig modernisiertes Badezimmer mit Badewanne, WC und begehbare Dusche runden das Raumangebot ab. Zusätzlich wäre auch der Dachboden ausbaufähig, mit einem Balkon.

Natürlich wohnen – mit Blick auf die Steyr

Der Garten zeigt sich in zwei Gesichtern: vorne übersichtlich, gepflegt und direkt am Hauseingang gelegen, hinten weitläufig, grün und voller Ruhe. Vom oberen Schlafzimmer schweift der Blick bis zur Steyr, die nur wenige Gehminuten entfernt zur Abkühlung oder zum

Spazieren einlädt. Hier lebt man nicht nur in der Natur, man lebt mit ihr.

Obergrünburg, wo man sich kennt und grüßt

Die Nachbarschaft ist freundlich, das Umfeld gepflegt. Nahversorger, Schulen und Freizeiteinrichtungen liegen in angenehmer Nähe, während das tägliche Leben von einem naturnahen Rhythmus bestimmt ist. Wer ländliche Bodenhaftung mit wohnlicher Qualität verbinden will, ist hier genau richtig.

Dieses Einfamilienhaus vereint ländliche Idylle, solide Bausubstanz und durchdachte Modernisierungen. Ob als Familienwohnsitz, Rückzugsort für Paare oder Refugium für Naturliebhaber, dieses Haus ist mehr als ein Objekt. Es ist ein Zuhause mit Herz und Perspektive.

Interesse?

Kontaktieren Sie uns gerne für einen unverbindlichen Besichtigungstermin, wir freuen uns auf Ihre Nachricht.

Matthias Nussbaumer, konzessionierter Immobilientreuhänder

Telefon: +43 660 7056199

E-Mail: m.nussbaumer@immoquelle.at

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m

Apotheke <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m

Kindergarten <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <3.000m

Polizei <6.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <3.500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap