

Pinsdorf bei Gmunden: gepflegtes EFH mit Garten, Carport & Kachelofen



Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at

Objektnummer: 7056/160

Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4812 Moos
Baujahr:	1962
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	112,00 m²
Nutzfläche:	142,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	E 157,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,46
Kaufpreis:	318.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl. Ing.(FH) MBA Martin Grün

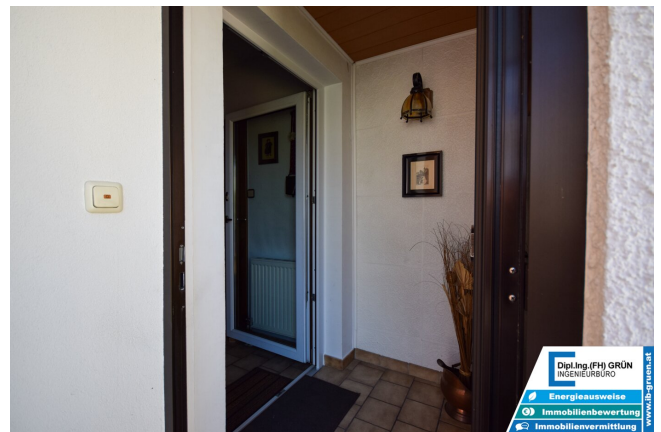
Ingenieurbüro Grün
Aurikelstraße 45

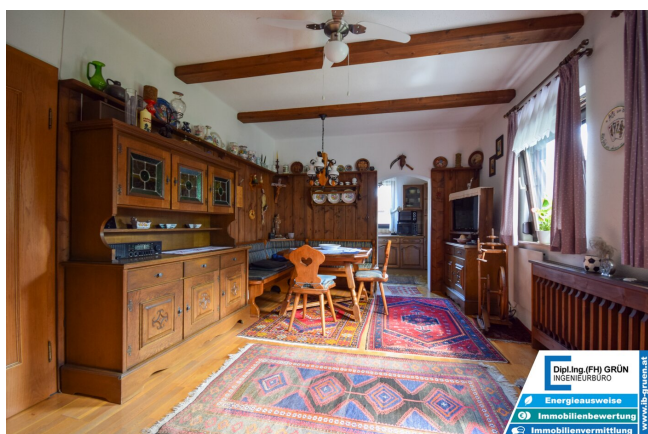




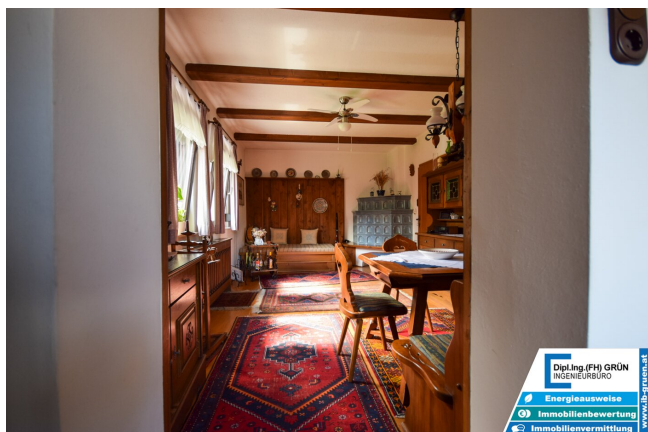


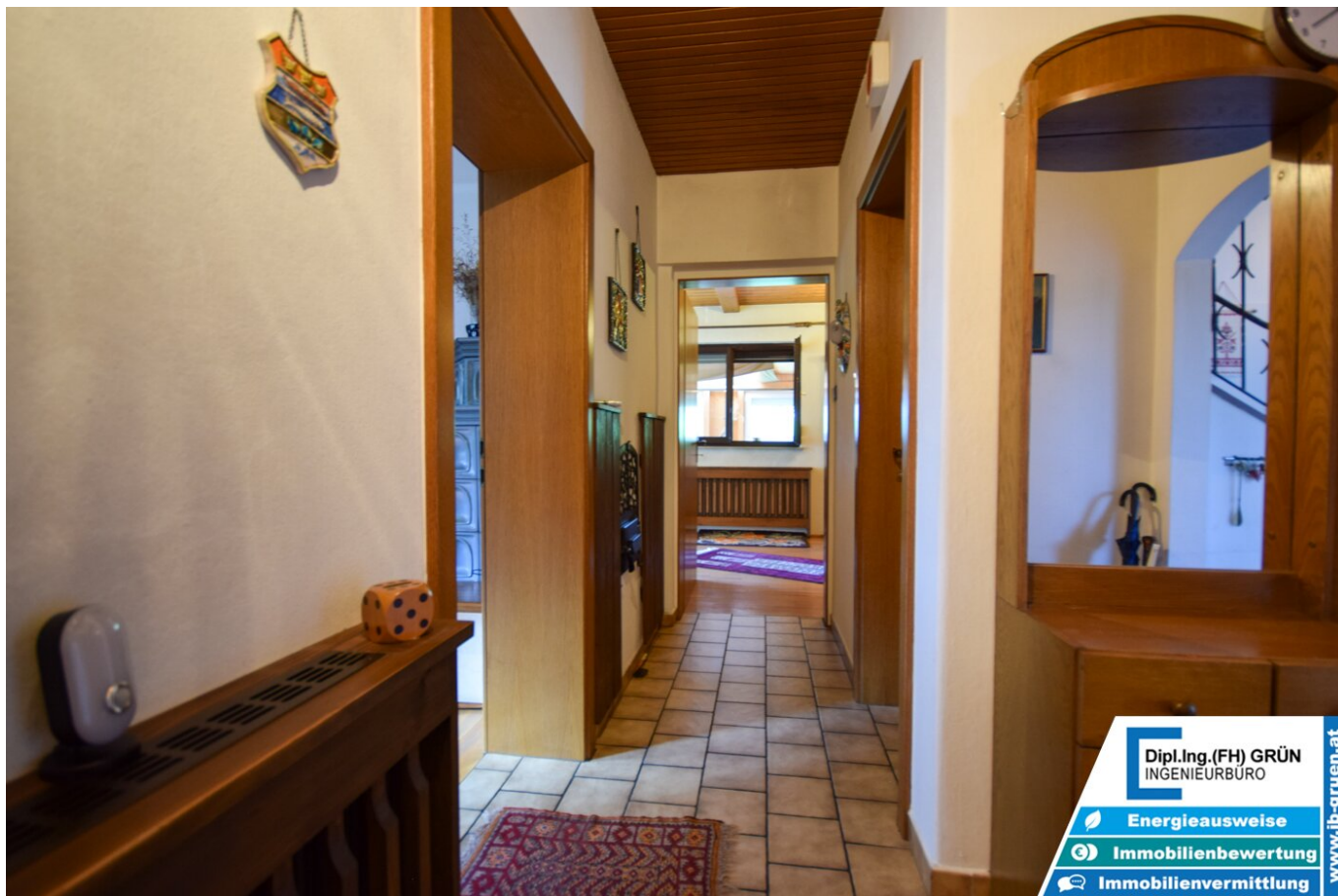
Grundriss Dachgeschoss



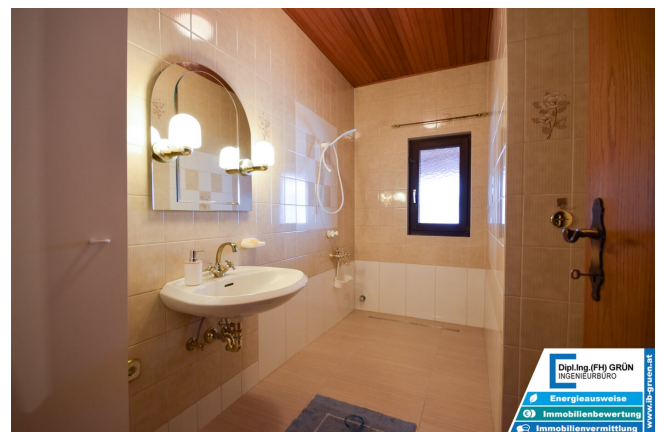
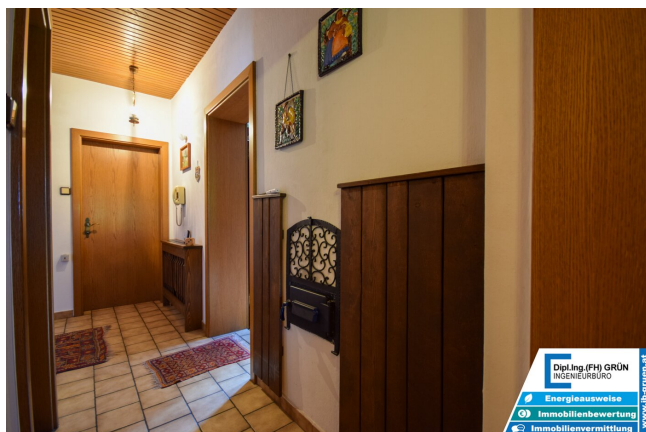


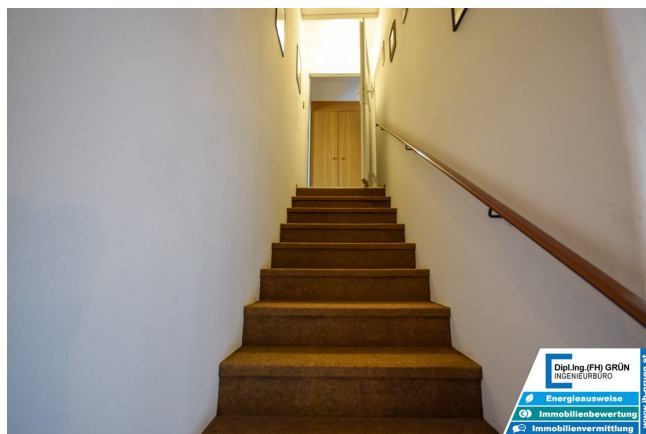
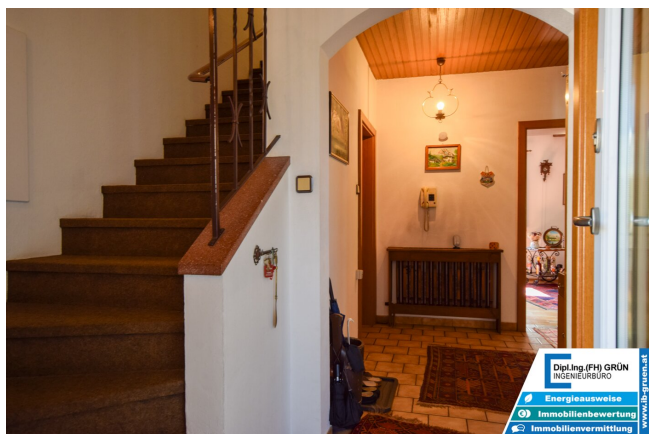


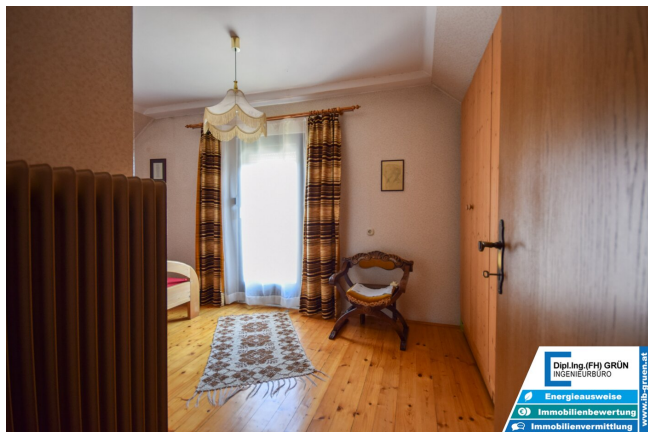


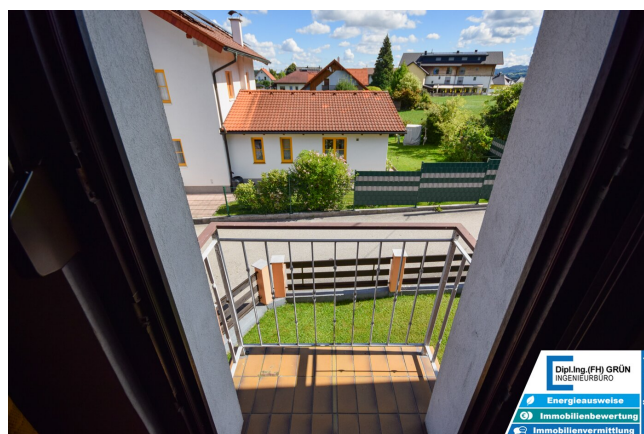
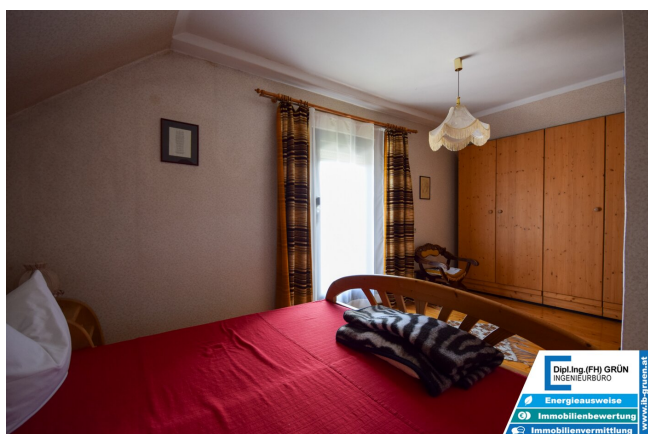




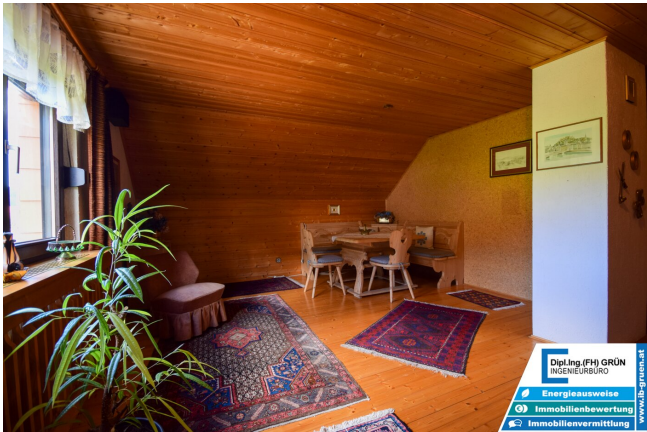


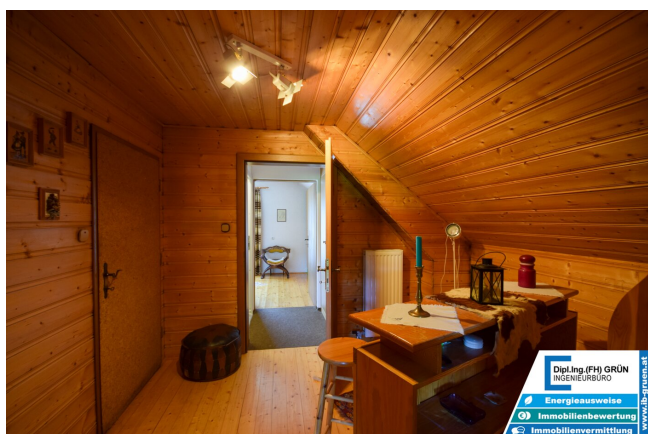


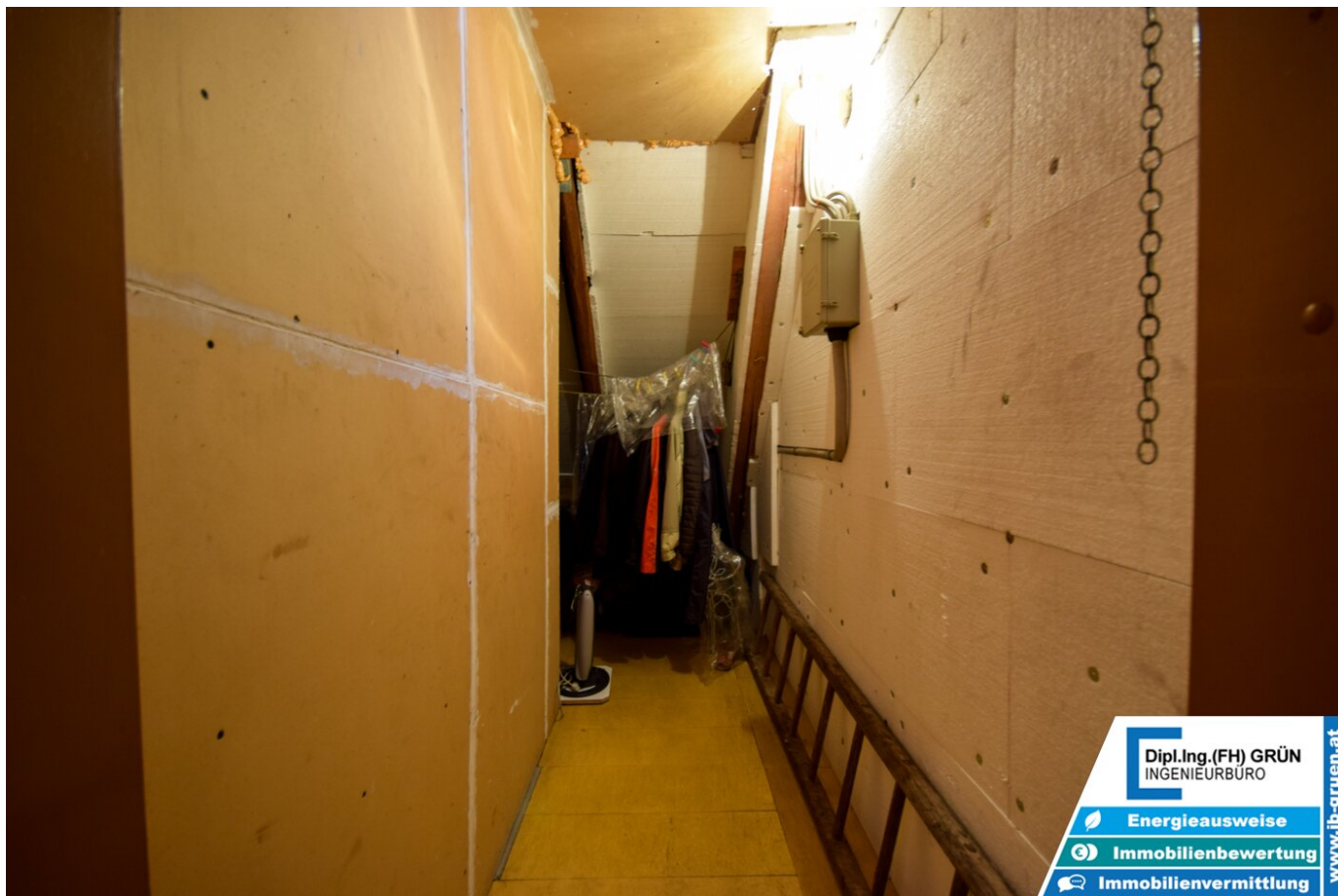


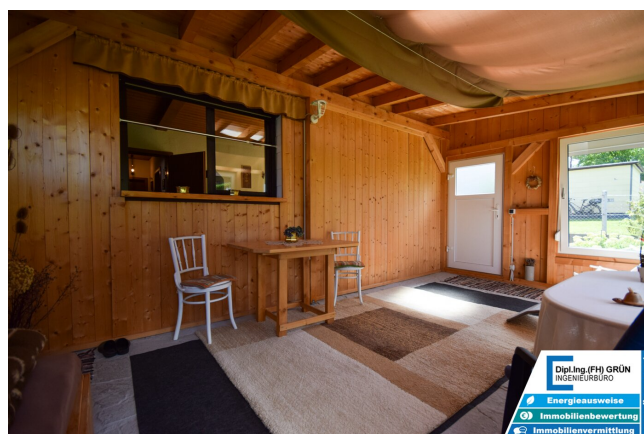
















Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO



Energieausweise



Immobilienbewertung



Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at



Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO



Energieausweise



Immobilienbewertung



Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at



Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO



Energieausweise



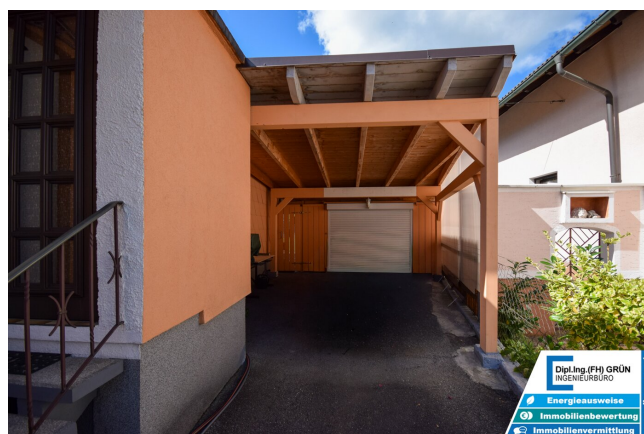
Immobilienbewertung



Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at







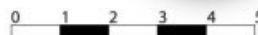








Grundriss Erdgeschoss





Grundriss Dachgeschoss

Objektbeschreibung

Dieses **kompakte Einfamilienhaus** (Baujahr **1962**) präsentiert sich dank laufender Pflege in einem **sehr ordentlichen Gesamtzustand** – mit **schönen Größenverhältnissen** und einem **angenehmen Garten**.

Innen erwartet Sie eine **gemütliche, ländlich-authentische Atmosphäre**; eine **Einbauküche** ist bereits vorhanden.

Das Haus ist **sofort bezugsfertig** und bietet zugleich Potenzial für Individualisten.

Wesentliche Erneuerungen & Erweiterungen

- **1991**: erstmaliger **Ausbau eines Großteils des Dachgeschosses**
- **ca. 2000**: **Ölbrenner** getauscht
- **ca. 2015**: **Vollwärmeschutz** (ca. 12 cm) an **2,5 Fassadenseiten** aufgebracht; **Bad im EG** auf **bodentiefe Dusche** umgebaut; rückseitig ein **Holz-Wintergarten** (Art Anbau) ergänzt
- **2014**: **Carport** errichtet; zusätzlich **kleine Blechgarage** für ein Auto

Darüber hinaus wurden **stets kleinere Umbauten und Sanierungen** durchgeführt – das Ergebnis ist ein **laufend gepflegtes** Haus.

Heizung & Komfort

Beheizt wird über eine **Ölzentralheizung mit Heizkörpern**. Für zusätzliche Behaglichkeit sorgen ein **Kachelofen** sowie ein **weiterer Einzelofen** – ideal für gemütliche Abende.

Außenbereich

Der **Garten** ist ein echtes Plus: **grün, angenehm und gut nutzbar** – perfekt zum Entspannen, Gärtnern oder für die Kaffeepause im **Wintergarten**.

Über **Carport** und **Garage** stehen praktische Abstell- und Stellflächen zur Verfügung.

Lage

Die Adresse verbindet zwei Welten: **zentrumsnah** gelegen und zugleich **mitten in der Natur**.

Naturliebhaber kommen auf ihre Kosten – **Wanderungen auf den Gmundnerberg**, **Skifahren am Feuerkogel** und der **Traunsee** als nahe Highlights machen die Umgebung besonders attraktiv.

Für wen eignet sich das Haus?

Für alle, die **ohne großen Aufwand einziehen** möchten – und ebenso für **handwerklich versierte Käufer**, die aus einem soliden Bestand mit überschaubaren Maßnahmen ein **kleines Schmuckstück** schaffen wollen.

Kontaktieren Sie uns für weitere Details oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <2.000m

Klinik <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <3.000m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap