Gemütliches Einfamilienhaus – Top-Gelegenheit zum kleinen Preis in Ohlsdorf!



Eingangsbereich

Objektnummer: 1660/48

Eine Immobilie von IMMOLIKE e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus
Land: Österreich
PLZ/Ort: 4694 Ohlsdorf

Altbau Alter: Wohnfläche: 105,00 m² Nutzfläche: 155,00 m² 4,50 Zimmer: Bäder: 1 WC: 1 Terrassen: 1 Stellplätze: 1

Garten: 16,00 m²

Heizwärmebedarf: F 192,30 kWh / m² * a

Infos zu Preis:

auf Anfrage/ nach Verbrauch und Vorschreibung Gemeinde

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ing. Marko Tarabic

IMMOLIKE e.U. Janshartweg 22 4053 Ansfelden

T 06642215440 H 06642215440































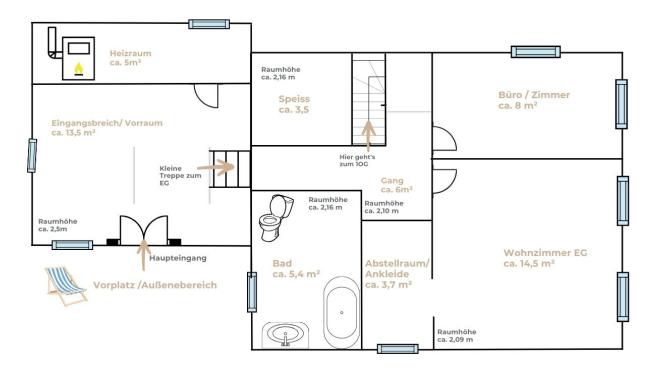




Erdgeschoss



Vereinfachte Darstellung Raumaufteilung genaue Ausführung, Flächen und Maße bitte selbständig Vorort entnehmen



Diese Skizze dient ausschließlich der Veranschaulichung der Raumaufteilung. Sie ist nicht maßstabsgetreu und berücksichtigt weder Türausrichtungen, genaue Fenster-, und Türpositionen noch Installationen. Die Raumflächen und höhen wurden grob vermessen – mögliche Abweichungen vorbehalten. Für jegliche Informationsnutzung aus dieser Skizze wird ausdrücklich die Haftung ausgeschlossen.

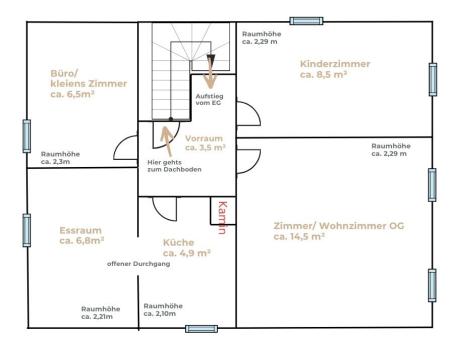
www.immolike.at



Obergeschoss



Vereinfachte Darstellung Raumaufteilung genaue Ausführung, Flächen und Maße bitte Vorort entnehmen



(info)

Diese Skizze dient ausschließlich der Veranschaulichung der Raumaufteilung. Sie ist nicht maßstabsgetreu und berücksichtigt weder Türausrichtungen, genaue Fenster-, und Türpositionen noch Installationen. Die Raumflächen und -höhen wurden grob vermessen – mögliche Abweichungen vorbehalten. Für jegliche Informationsnutzung aus dieser Skizze wird ausdrücklich die Haftung ausgeschlossen.

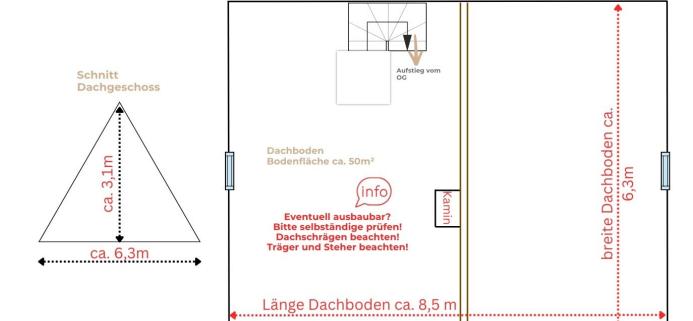
www.immolike.at



Dachgeschoss



Vereinfachte Darstellung Raumaufteilung genaue Ausführung, Flächen und Maße bitte Vorort entnehmen



(info)

Diese Skizze dient ausschließlich der Veranschaulichung der Raumaufteilung. Sie ist nicht maßstabsgetreu und berücksichtigt weder Türausrichtungen, genaue Fenster-, und Türpositionen noch Installationen. Die Raumflächen und Maße wurden grob vermessen – mögliche Abweichungen vorbehalten. Für jegliche Informationsnutzung aus dieser Skizze wird ausdrücklich die Haftung ausgeschlossen.

Objektbeschreibung

Zum Preis von nur € 209.000 bietet dieses Haus eine seltene Gelegenheit – sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger. Die zentrale Lage in Ohlsdorf, die Nähe zum Traunsee und zur Stadt Gmunden sowie die gute Verkehrsanbindung schaffen die perfekte Kombination aus Lebensqualität und Praktikabilität.

Das Gebäude wurde vermutlich um 1900–1910 errichtet (genaues Baujahr unbekannt) und verleiht mit seiner hübschen Fassade und dem leicht historischen Charakter ein besonderes Flair. Es wurde jedoch laufend instandgehalten und modernisiert, sodass es sich heute in einem gepflegten Zustand präsentiert. 2025 erfolgte eine Innenrenovierung: Alle Räume wurden neu weiß gestrichen, teils gespachtelt und aufgewertet. Der Gasheizungskessel ist aus dem Jahr 1994 und die schönen Holzfenster stammen ca. aus den 1990er Jahren . Der Zubau verfügt über standardgemäße Raumhöhen, im Erd- und Obergeschoss des Haupthauses sind die Decken niedriger.

Raumaufteilung und Nutzungsmöglichkeiten:

Das Haus bietet im Erd- und Obergeschoss eine Wohnfläche von rund 105 m². Rechnet man den teils gedämmten Dachboden hinzu, stehen insgesamt ca. 155 m² Nutzfläche zur Verfügung – mit zusätzlichem Ausbaupotenzial (bitte Ausbaumöglichkeiten und Flächen eigenständig prüfen). Die vielseitige Raumaufteilung macht das Haus ideal für Familien, Paare oder alle, die Wert auf mehrere Zimmer legen.

Vor dem Haus befindet sich ein eigener Stellplatz, daneben gibt es weitere öffentliche Parkmöglichkeiten. Ein kleiner, südseitiger Vorplatz mit rund 16–18 m² schafft sonnigen Freiraum im Alltag und eignet sich bestens als pflegeleichter Gartenersatz.

Im Erdgeschoss gelangt man über den Zubau (ca. 1950 errichtet) in einen großzügigen Vorraum mit Zugang zum Heizraum (Gastherme). Von hier führt eine kleine Treppe ins Haupthaus: Ein Badezimmer mit Wanne und WC, eine Speis sowie zwei weitere Zimmer, die flexibel als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume genutzt werden können, runden das Erdgeschoss ab.

Im Obergeschoss befinden sich die Küche mit angrenzendem Essbereich – von dessen Fenster aus man sogar den Traunstein erblicken kann – sowie ein großes Wohn- oder Schlafzimmer, ein Kinderzimmer und ein kleines, vielseitig nutzbares Zimmer. Der Dachboden bietet eventuell zusätzliche Ausbaureserven sowie über 50 m² Abstellfläche.

Besonderheiten:

Laufend instandgehaltenes Haus mit historischem Flair.

- Sonniger Außenbereich klein, fein und ohne großen Pflegeaufwand.
- Viel Platz durch mehrere Zimmer ideal für Familien oder auch als Anlageobjekt.
- Durch Umbau- und Sanierungsarbeiten bietet das Haus zusätzlich die Möglichkeit, es ganz nach den eigenen Wünschen zu gestalten.

Sonstiges:

- Flächenangaben sowie Bau- und Jahreszahlen stammen teilweise aus den vom Eigentümer mündlich übergebenen Informationen. Eine vollständige Überprüfung war nicht möglich, da verständlicherweise manche Unterlagen nicht mehr vorhanden sind – Abweichungen können daher bestehen. Auch hinsichtlich etwaiger Umbau- oder Sanierungsarbeiten wird, falls erforderlich, um eigenständige Prüfung ersucht.
- Gasheizung (individuell steuerbar, ca. € 150–200 Heizkosten/Monat durch Energiemaßnahmen oder Tarifoptimierung reduzierbar).
- Betriebskosten: Gemeindeabgaben It. Vorschreibung Gemeinde Ohlsdorf. (Verbrauchsabghängig, derzeit wenig genutzt)

Dieses Einfamilienhaus vereint leistbares Wohnen mit Charme und Vielfalt – und das zu einem Preis, der oft sogar unter dem einer Eigentumswohnung liegt.

Bei Interesse kontaktieren Sie uns!

Klicken Sie einfach auf "Anbieter kontaktieren", um eine kostenlose Besichtigung zu vereinbaren oder weitere Informationen zu erhalten.

Gerne sind wir auch per E-Mail an <u>office@immolike.at</u> oder telefonisch unter 0664 22 15 440 ?????für Sie da.

Wir freuen uns auf Ihre Nachricht!

IMMOLIKE

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <3.000m Krankenhaus <5.000m Klinik <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <500m Geldautomat <500m Post <500m Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m Straßenbahn <4.000m Bahnhof <4.000m Autobahnanschluss <4.500m Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap