

Gemütliches Einfamilienhaus – Top-Chance zum kleinen Preis in attraktiver Lage!



 **IMMOLIKE**

Eingangsbereich

Objektnummer: 1660/48

Eine Immobilie von IMMOLIKE e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4694 Ohlsdorf
Baujahr:	1901
Wohnfläche:	105,00 m ²
Nutzfläche:	155,00 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	16,00 m ²
Heizwärmebedarf:	F 192,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,67
Kaufpreis:	189.000,00 €

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



IMMOLIKE



IMMOLIKE



IMMOLIKE



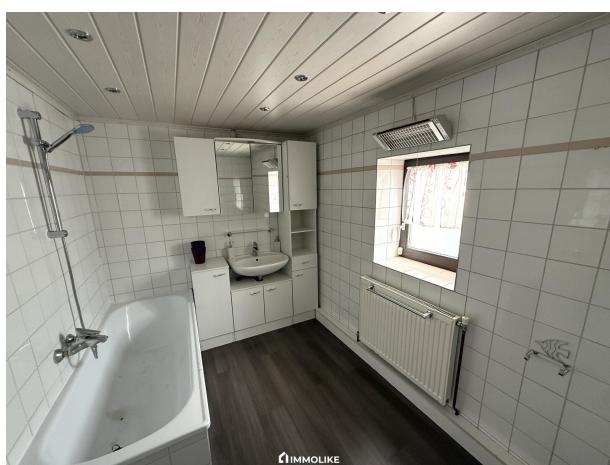
IMMOLIKE

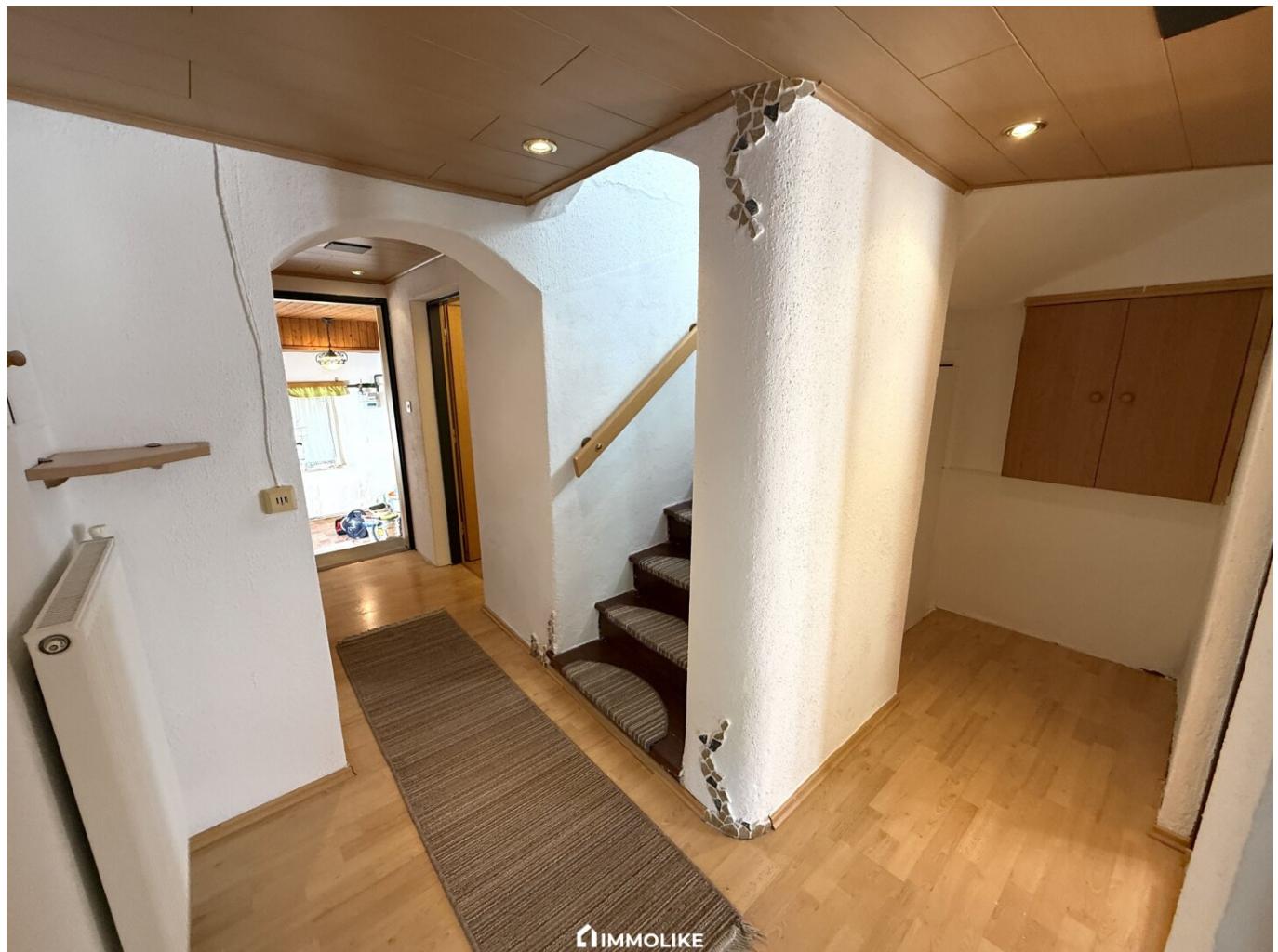


IMMOLIKE



IMMOLIKE





IMMOLIKE



IMMOLIKE



IMMOLIKE



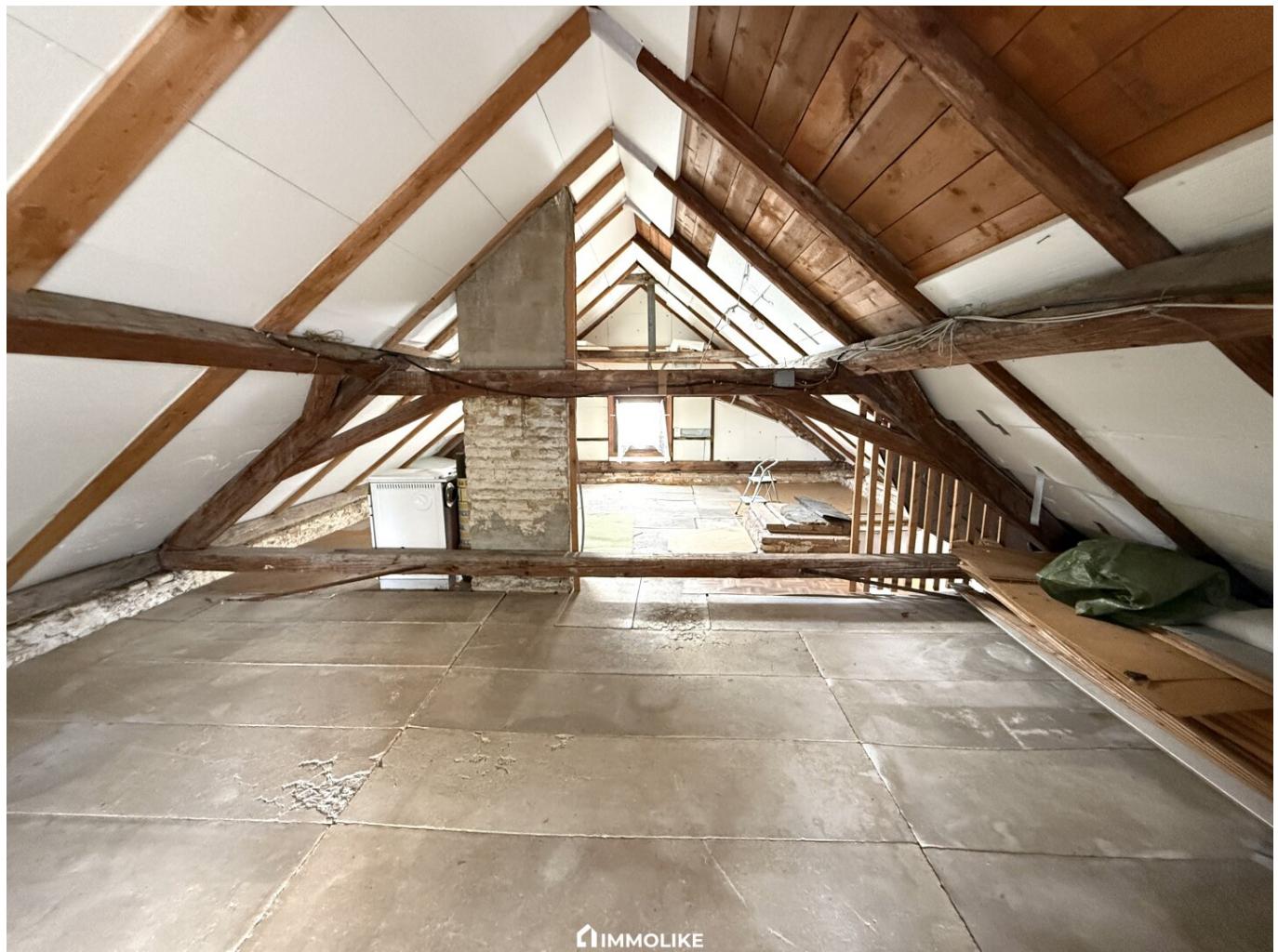
IMMOLIKE



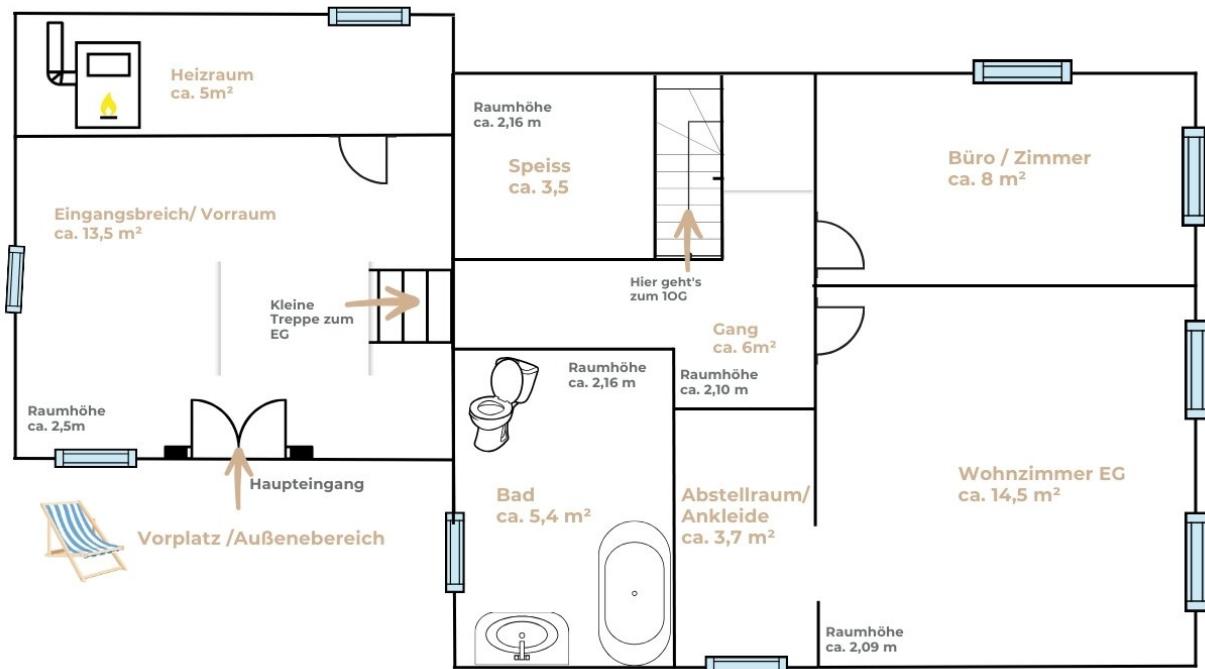
IMMOLIKE



IMMOLIKE



IMMOLIKE



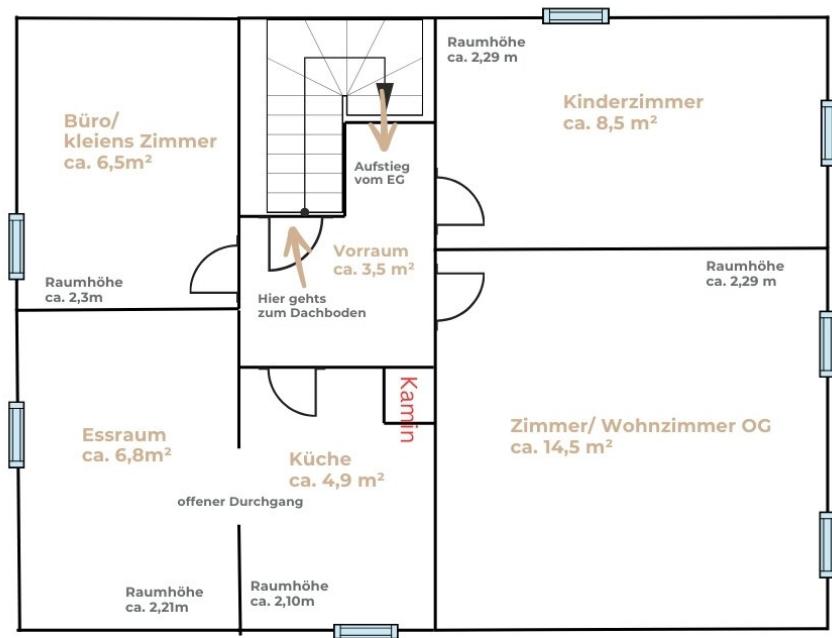
Diese Skizze dient ausschließlich der Veranschaulichung der Raumaufteilung. Sie ist nicht maßstabsgerecht und berücksichtigt weder Türausrichtungen, genaue Fenster-, und Türpositionen noch Installationen. Die Raumflächen und Höhen wurden grob vermessen – mögliche Abweichungen vorbehalten. Für jegliche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

www.immolike.at



Obergeschoss

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



Diese Skizze dient ausschließlich der Veranschaulichung der Raumaufteilung. Sie ist nicht maßstabsgerecht 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.

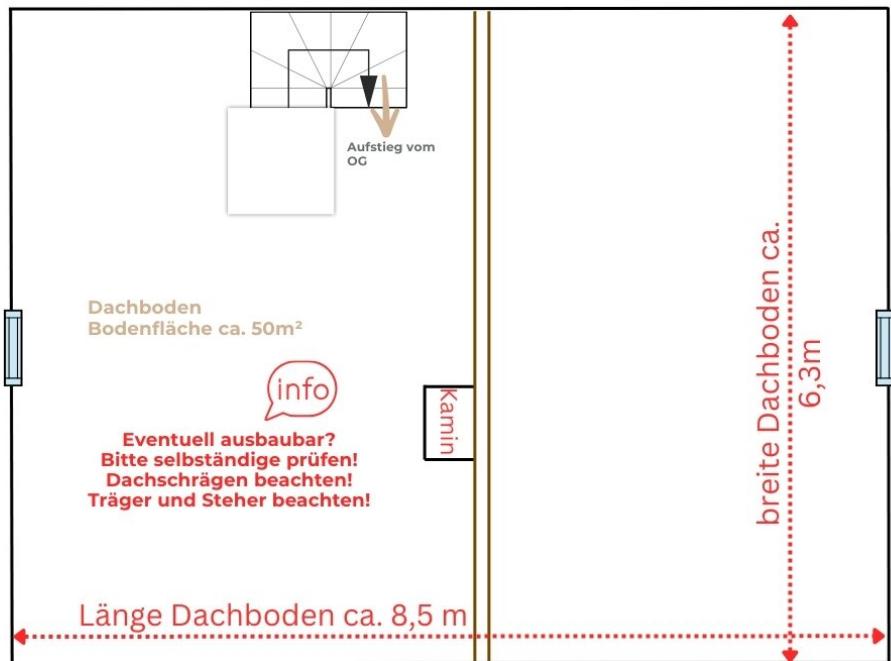
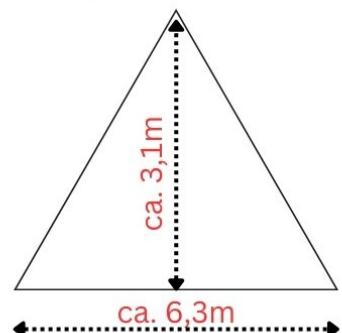


www.immolike.at

Dachgeschoss

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

Schnitt
Dachgeschoss



Diese Skizze dient ausschließlich der Veranschaulichung der Raumaufteilung. Sie ist nicht maßstabsgerecht 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.

www.immolike.at



Objektbeschreibung

Zum Preis von nur **€ 189.000** 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 Vorräum 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- oder Sanierungsarbeiten bietet das Haus vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und kann flexibel an individuelle Bedürfnisse angepasst werden.

Sonstiges:

- Die Angaben zu Flächen, Bau- und Jahreszahlen basieren teilweise auf Informationen des Eigentümers und den vorliegenden Unterlagen. Da nicht mehr alle Dokumente verfügbar sind, können Abweichungen nicht ausgeschlossen werden. Bei Bedarf empfehlen wir eine ergänzende, eigenständige Überprüfung, insbesondere im Hinblick auf eventuelle Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen.
- Gasheizung (individuell steuerbar, lt. Eigentümer ca. € 150–200 Heizkosten/Monat (verbrauchsabhängig) – durch Energiemaßnahmen oder Tarifoptimierung reduzierbar).
- Betriebskosten: Gemeindeabgaben lt. Vorschreibung Gemeinde Ohlsdorf. (Verbrauchsabhängig, 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 office@immolike.at oder telefonisch unter 06642215440 ????? 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