

## **Großzügiges Familienhaus mit viel Potenzial in Naturlage in Weißkirchen!**



**Objektnummer: 6244/994**

**Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4616 Weißkirchen
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	166,42 m²
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	517,00 m²
<b>Keller:</b>	33,34 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 252,50 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,96
<b>Kaufpreis:</b>	325.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Oliver Gassenbauer**

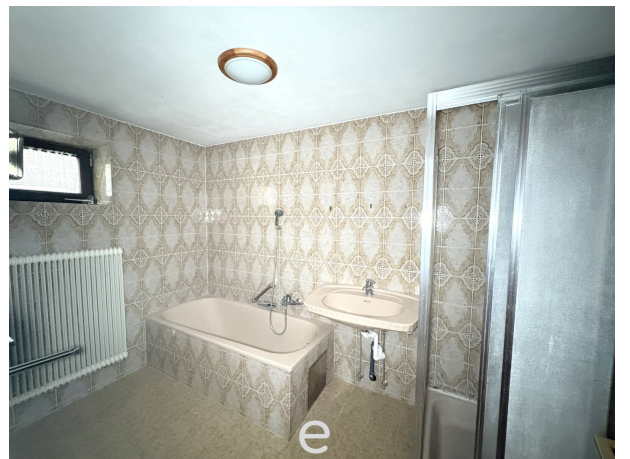
eurea Real Estates GmbH  
Hans Sachs Straße 1a  
4600 Wels



















#### LEGENDE

- 01 Vorraum - 12,37 m<sup>2</sup>
- 02 Esszimmer - 20,88 m<sup>2</sup>
- 03 Wohnzimmer/  
Schlafzimmer - 20,20 m<sup>2</sup>
- 04 Küche - 7,60 m<sup>2</sup>
- 05 Abstellraum - 1,80 m<sup>2</sup>
- 06 Bad - 6,30 m<sup>2</sup>
- 07 Geräteraum - 13,58 m<sup>2</sup>
- 08 WC - 3,00 m<sup>2</sup>

e



#### LEGENDE

- 01 Vorraum - 4,12 m<sup>2</sup>
- 02 Zimmer 1 - 14,75 m<sup>2</sup>
- 03 Zimmer 2 - 22,87 m<sup>2</sup>
- 04 Zimmer 3 - 22,97 m<sup>2</sup>
- 05 Küche/Essraum - 29,56 m<sup>2</sup>



e

Keller



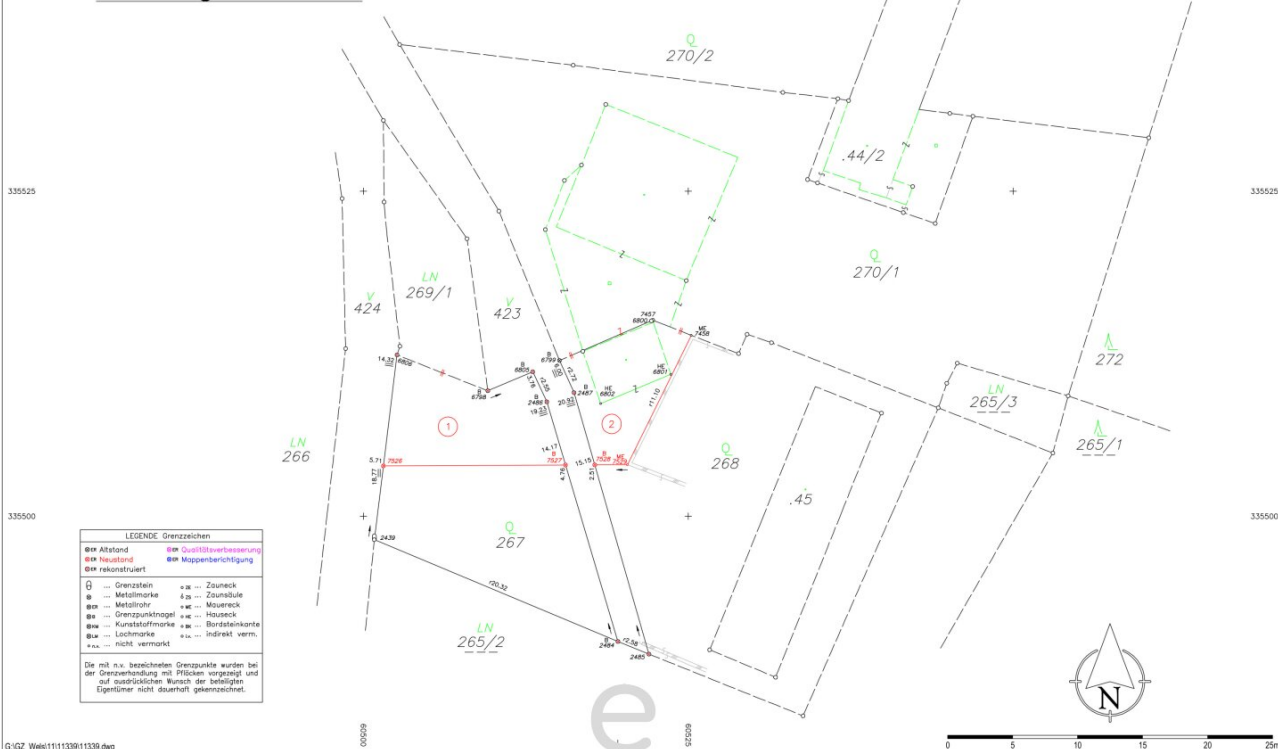
#### LEGENDE

- 01 Vorraum - 9,77 m<sup>2</sup>
- 02 Heizraum - 6,14 m<sup>2</sup>
- 03 Lager/Pelletslager - 17,43 m<sup>2</sup>
- 04 Vorraum

e

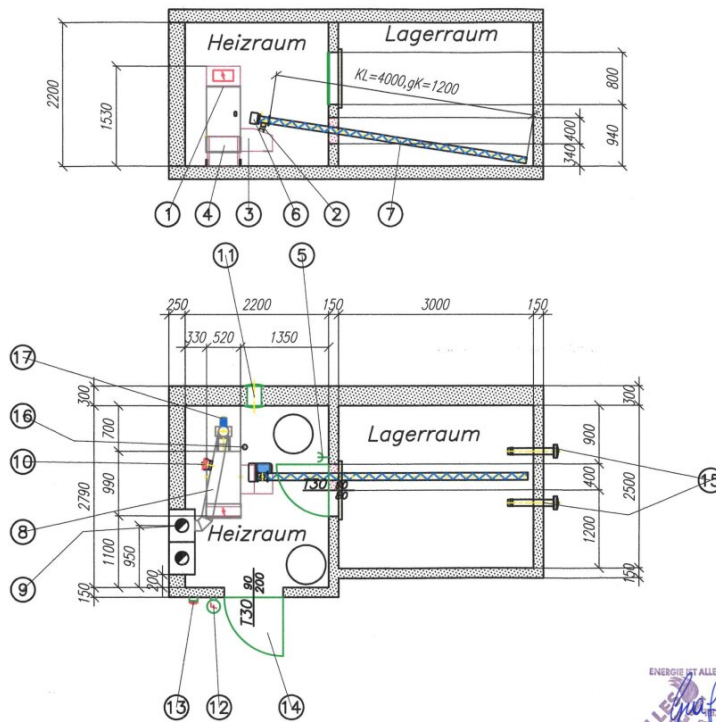


## Messungsriß 1:250



# Einreichplan

Maßstabslinie 1000



Sicherheitsanforderungen:



BLT  
Wieselburg

IBS



Prüfbericht  
vom 9.11.1998  
TRVB H118/Ausgabe 1997  
ONORM B 3800, Teil 2

Einblaskuppungen: Erdung der Einblaskuppungen unbedingt erforderlich!

Be-u. Entlüftung:  
mit Fenster: nicht brennbarer Rahmen  
- Drahtverglasung  
mit Rohr: Querschnitt 500cm<sup>2</sup>  
- außerhalb der Mauer  
brandbeständig ummantelt

Legende: Holz, Restwand, Stahlbeton, Mauerwerk, unbew. Beton

- Nr. Benennung:
- 1 Kessel PSK/5-20, 20kW inkl. Steuerung
  - 2 Zellenradschleuse mit Fallstufe
  - 3 RSE und RZS (TRVB H118)
  - 4 Brenner BH1/20, 20kW
  - 5 Aschebehälter
  - 6 Stromanschluss: Schuko 230V, 13A, 3x1,5 mm<sup>2</sup> muss vor Montagebeginn vorhanden sein!
  - 7 Antriebsmotor für Raumaustragung
  - 8 Bunkerschnecke KL=4000, gK=1200
  - 9 Rauchrohr Ø160
  - 10 Kamin Ø200, Mindestanschlusshöhe: 2000 mm Mindestkaminzug (DIN 4702): 0.013mbar
  - 11 Verpuffungsklappe
  - 12 Be-u. Entlüftung mit Rohr
  - 13 Feuerlöscher 6 kg Trockenlöscher
  - 14 Fluchtschalter
  - 15 Brandschutztür
  - 16 Einblaskuppung mit Erdungsklemme
  - 17 Abfluss für therm. Ablaufsicherung
  - 18 Saugzuggebläse

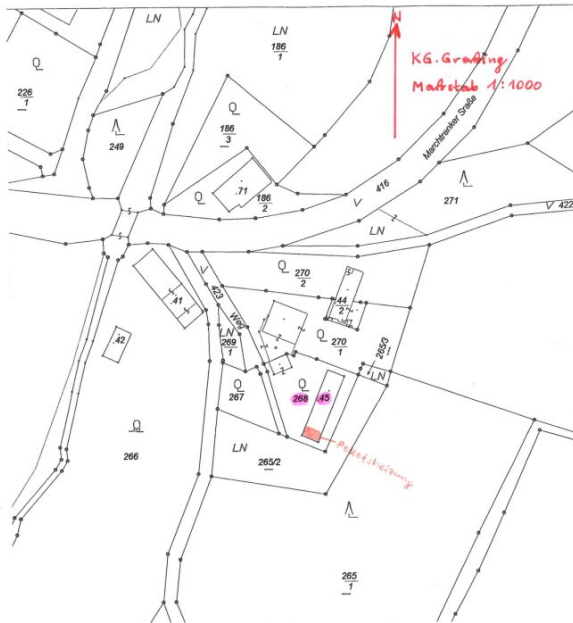
Benennung / Kommission

Brandmair Ernst und Josefa  
Graßing 3948 Brandmair Ernst  
4616 Weißkirchen/Traun  
07243/ 563 90

Sign. Vertreter	Maßstab	Zeichnungsnummer
	1:50 (A3)	2005-1105
Freigabe	Zeichner	Datum
	Weißmann	08.03.2005

ENERGIE IST ALLES - ALLES IST GILLES  
**GILLES**  
www.gilles.at





e

# Objektbeschreibung

## Viel Platz für Familie & Freizeit – Ein Haus mit Zukunft in Weißkirchen

Dieses **gepflegte Wohnhaus** in Massivbauweise bietet auf einer **Wohnnutzfläche von rd. 166m<sup>2</sup>** ausreichend Platz für die ganze Familie – **ideal für Großfamilien, die viel Raum für ihre individuellen Wohnideen suchen**. Ergänzt wird das Wohngebäude durch **großzügige Grün-, Wald- und Landwirtschaftsflächen**, sodass sich eine beeindruckende **Gesamtgrundstücksfläche von 5.806m<sup>2</sup>** ergibt. Hier **verbinden sich komfortables Wohnen und naturnahe Lebensqualität in perfekter Harmonie**.

### *Raumaufteilung*

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein **einladender, großzügiger Vorraum**, der **ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzecke sowie eine Garderobe** bietet. Von hier aus gelangt man direkt in das **lichtdurchflutete Esszimmer**, die an die separate **Küche mit einem traditionellen Heizofen** anschließt – ein gemütlicher Ort, der zum Kochen und Beisammensein einlädt. Im Erdgeschoss befindet sich zudem ein weiteres **Zimmer, das derzeit als Schlafzimmer genutzt wird, sich jedoch ideal als Wohnzimmer anbietet**. Ebenfalls auf dieser Ebene finden Sie ein **Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Fenster**, ein separates WC sowie einen **praktischen Abstellraum**.

Das **großzügige Treppenhaus mit rustikalem Geländer** führt in das Obergeschoss, wo Ihnen **vier weitere Zimmer** zur Verfügung stehen. **Derzeit** ist hier ein **Koch- und Esszimmer mit Einbauküche** eingerichtet, **ergänzt durch drei Schlaf/Kinderzimmer**. Da die Räume im Obergeschoss **nicht durch tragende Wände getrennt** sind, **bietet sich hier eine vielfältige Gestaltungsmöglichkeit** – ideal für jene, die ihren Wohnraum nach eigenen Vorstellungen renovieren oder umstrukturieren möchten.

### *Weitere Ausstattungsmerkmale:*

**teilunterkellert (rd. 33,34m<sup>2</sup>)**, Pelletsheizung (ca. 2005), Fenster/Dach erneuert (ca. 2010), **Abstell- und Geräteraum mit Zugang von außen**, großzügiger Dachboden mit viel Stauraum, Hausbrunnen, mechanische Rollläden im Esszimmer sowie in den Schlafzimmern, Heizofen und Kaminanschluss.

### *Lage & Grundstück*

Das weitläufige Grundstück **beeindruckt mit seinen Wald- und Landwirtschaftsflächen, die Ruhe, Privatsphäre und Naturerlebnis gleichermaßen bieten**. Ob Gartenliebhaber, Tierhalter oder Ruhesuchende – ein **Haus mit viel Platz, Charakter und Entwicklungspotenzial** – umgeben von Natur und dennoch gut angebunden. Ideal für Familien, die Ruhe, Freiraum und Individualität schätzen.



Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe ihrer Kontaktdaten (Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeiten können.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

**Ihr Oliver Gassenbauer, [0699/10 639 105](tel:069910639105), [og@eurea.at](mailto:og@eurea.at)**

**Ihre Betül Telli, [0660 1364431](tel:06601364431), [bt@eurea.at](mailto:bt@eurea.at)**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de) - <https://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.500m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <5.000m  
Einkaufszentrum <7.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <1.000m  
Polizei <5.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <6.500m

Straßenbahn <10.000m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap