

**Einfamilienhaus mit 6-Zimmer, Galerie, Panoramablick,  
Doppelcarport und viel Potential in sonniger Lage in  
Gampern / Witzling**



Titelbild

**Objektnummer: 4486/1332**

**Eine Immobilie von Mag. Leinweber & Partner Immobilientreuhand  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4851 Gampern                     |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1960                             |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 158,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 7                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 2                                |
| <b>Keller:</b>                       | 17,48 m <sup>2</sup>             |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 84,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,18                           |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Susanna Maria Domenica Schöberl

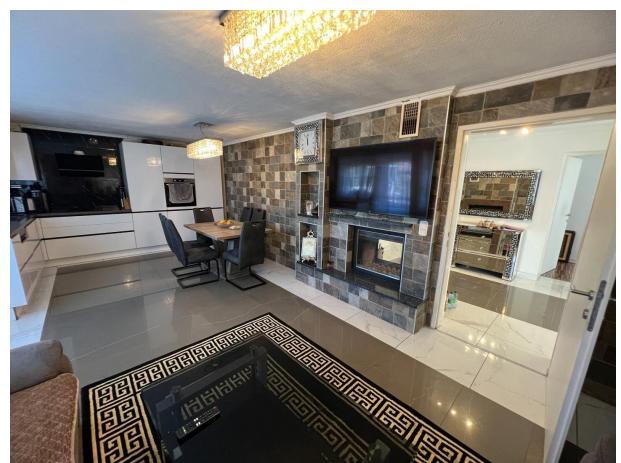
Mag. Leinweber & Partner Immobilientreuhand GmbH  
Seestraße 8  
4844 Regau

T +43 7672 25 577  
H +43 664 88 18 19 99









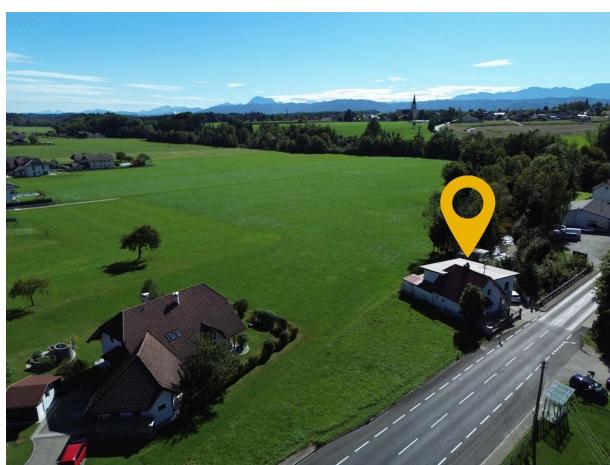












# Objektbeschreibung

## GEMÜTLICHES WOHNEN

Dieses modernisierte Einfamilienhaus (Baujahr 1960) in Witzling bietet auf ca. 158 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und eine solide Bausubstanz. Dank der umfangreichen Sanierung im Jahr 2020 präsentiert sich das Haus in sehr gutem Zustand und ist sofort bezugsbereit. Die Immobilie liegt in Witzling in verkehrsgünstiger Lage mit direkter Anbindung an die Landesstraße. Von hier aus erreichen Sie Vöcklamarkt, Frankenmarkt und Straßwalchen in wenigen Minuten. Auch die Anbindung Richtung Salzburg und Vöcklabruck ist ideal, wodurch das Haus besonders für Pendler attraktiv ist.

### Folgende Highlights erwarten Sie:

- durchdachte Raumaufteilung
- überdachter Hauseingang
- gemütlicher Kamin (2020) im Wohnzimmer und Vorraum
- moderne Einbauküche (ca. 3 Jahre alt)
- Rollläden fast im ganzen Haus
- Pelletheizung
- 2020 umfangreiche Sanierung, (Heizung, Elektro, Fenster, und Sanitär)
- hochwertige Böden (Fliesen, Holz)

- Dachsanierung 2018/2019
- Fenster 2018/2019
- teilunterkellert mit ca. 17,48 m<sup>2</sup>
- Carport mit ca. 18,69 m<sup>2</sup>
- zusätzlicher Geräteschuppen
- Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Lebensmittelmarkt, Apotheke, Arzt und Restaurant befinden sich in unmittelbarer Nähe
- Bildungseinrichtungen wie Kindergarten und Volksschule sind nur wenige Autominuten entfernt

## **Witzling**

Die Ortschaft Witzling gehört zur beliebten Wohngemeinde Gampern im Bezirk Vöcklabruck. Eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Hausruckviertels überzeugt die Lage durch ihre ruhige, naturnahe Umgebung

Im Falle einer positiven Vermittlung dürfen wir 3 % Provision + 20% USt. in Rechnung stellen.

Weiters wird festgehalten, dass die Firma Mag. Leinweber & Partner als Doppelmakler tätig ist.

## **Kontakt:**

Susanna Schöberl, BA

M: +43 664 88 18 19 99

M: ss@immobilientreuhand.info

Mag. Walter Leinweber

M: +43 664 136 81 76

M: wl@immobilientreuhand.info

Website: [www.immobilientreuhand.info](http://www.immobilientreuhand.info)

Zentrale: Eggarter Straße 36, 4845 Rutzenmoos

Büro: Seestraße 8, 4844 Regau

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <5.000m

Klinik <5.000m

Krankenhaus <7.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <8.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <9.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <4.500m

Post <4.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap