

**Provisionsfrei! Neubauprojekt Holzhäuseln: leistbare 75m<sup>2</sup> ETW in Waldrandlage mit Traunsteinblick**



K1024\_20251029\_130226

**Objektnummer: 2027/1317**

**Eine Immobilie von Bönisch Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4694 Ohlsdorf
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	22,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	322.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



### **Stefanie Demmel**

Bönisch Immobilien  
Anton Schosser-Straße 1  
4810 Gmunden

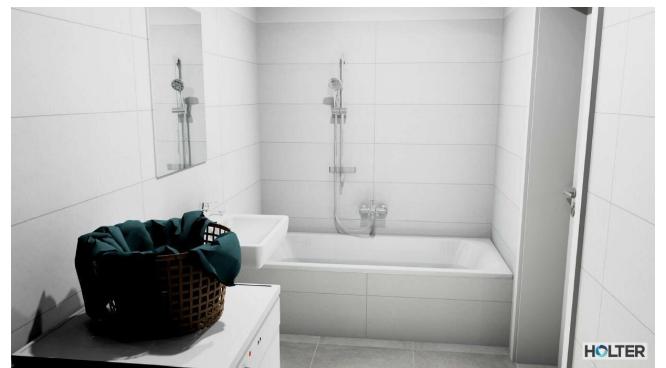
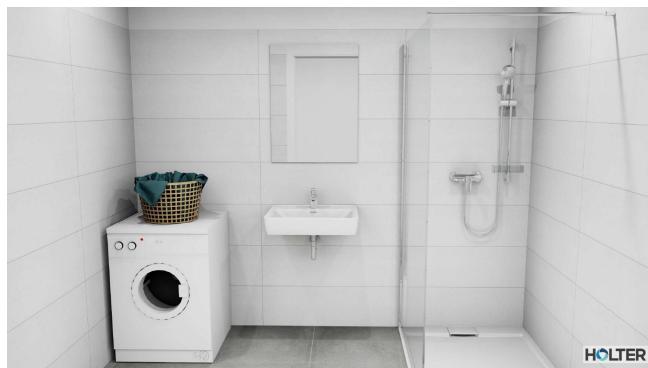
T +43 664 91 90 703

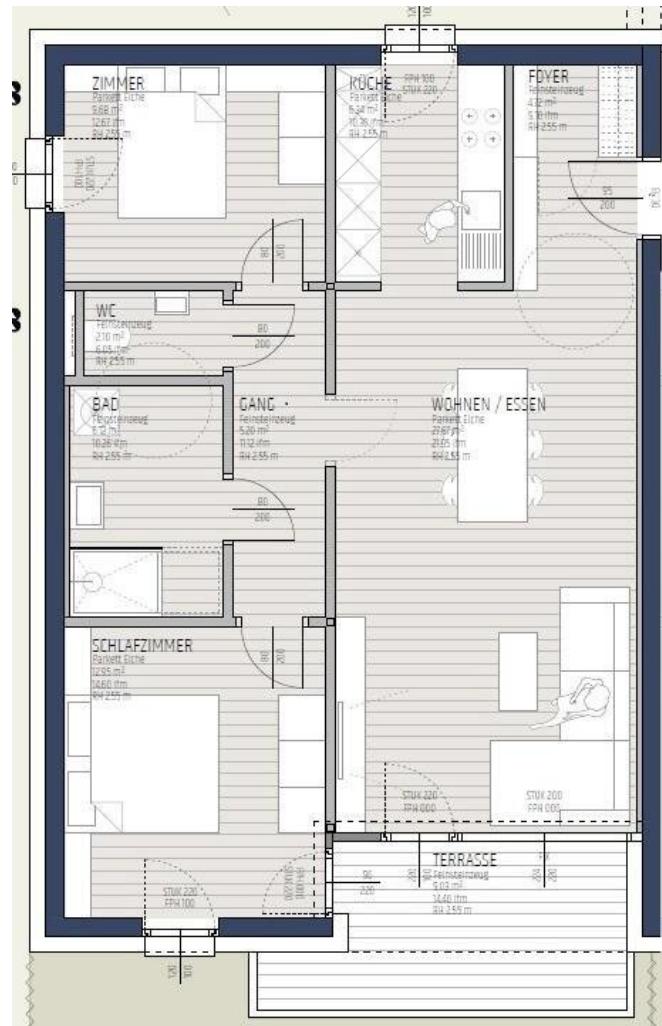
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Das Neubauprojekt in Holzhäuseln liegt in idyllischer Waldrandlage und umfasst vier zweigeschossige Baukörper mit jeweils nur 6 bis 8 Wohneinheiten. Ausreichend Grünflächen sorgen für ein angenehmes Wohnumfeld.

Aktuell sind noch 3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 75 m<sup>2</sup> verfügbar.

Die Erdgeschosswohnungen verfügen über großzügige Terrassen mit Eigengärten, während die Obergeschosswohnungen mit sonnigen, nach Süden ausgerichteten Balkonen punkten.

Die Wohnungen sind ideal für Paare und kleine Familien konzipiert. Der Vorraum bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und führt direkt in den offenen Wohn- und Essbereich. Das Badezimmer und das separate WC sind großzügig geplant; auf Wunsch kann die Trennwand zwischen beiden entfernt werden. Die Küche bietet Raum für zwei Küchenzeilen und kann – je nach Bedarf – offen zum Wohnraum hin gestaltet werden. Hochwertige Materialien wie Feinsteinzeug oder Parkett im Küchenbereich sowie ein eleganter Eichenklebeparkett im Wohnraum unterstreichen die Qualität. Ein bodentiefes Fenster und eine Balkontür sorgt für einen hellen Wohnraum und direkten Zugang zur Terrasse oder Loggia.

Die beiden Schlafzimmer sind mit TV- und Internetanschlüssen ausgestattet; vom südseitigen Schlafzimmer gelangt man ebenfalls auf die Terrasse bzw. den Balkon.

Alle Wohnungen verfügen über dreifach verglaste Fenster, eine komfortable Fußbodenheizung mit Wärmepumpe und sind über einen Aufzug barrierefrei erreichbar. Eine zentrale Photovoltaikanlage unterstützt die nachhaltige Energieversorgung.

Die Baukörper bestehen aus Ziegel und Stahlbeton, ergänzt durch eine 18 cm starke Wärmedämmung, die für einen sehr niedrigen Energiebedarf sorgt.

Zu jeder Wohnung ist mindestens ein Tiefgaragenplatz zum Preis von € 16.000,- zu erwerben, der mit einem Kellerraum verbunden ist. Zusätzlich stehen Freistellplätze im Außenbereich

zum Preis von € 4.500,- zur Verfügung.

Attraktive Lage: In wenigen Gehminuten erreichen Sie die Traun mit herrlichen Bade- und Spaziermöglichkeiten. Sowohl das Ortszentrum von Ohlsdorf als auch die Stadt Gmunden sind in wenigen Autominuten erreichbar.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <3.000m

Krankenhaus <4.000m

Klinik <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <2.000m

Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap