

**Bauernsacherl mit 2 Wohneinheiten und 4.574 m<sup>2</sup>  
Grundstück in Ottnang**



Aussenansicht

**Objektnummer: 7359/3559**

**Eine Immobilie von CASA TERRA IMMOBILIENTREUHAND GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Land und Forstwirtschaft - Bauernhof
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4901 Ottnang am Hausruck
<b>Wohnfläche:</b>	305,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	37,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 152,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,11
<b>Kaufpreis:</b>	459.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

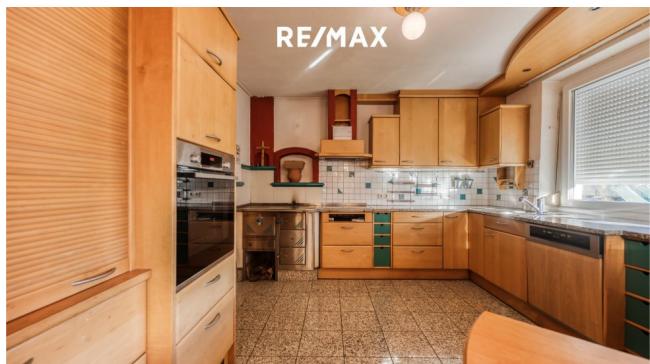
## Ihr Ansprechpartner

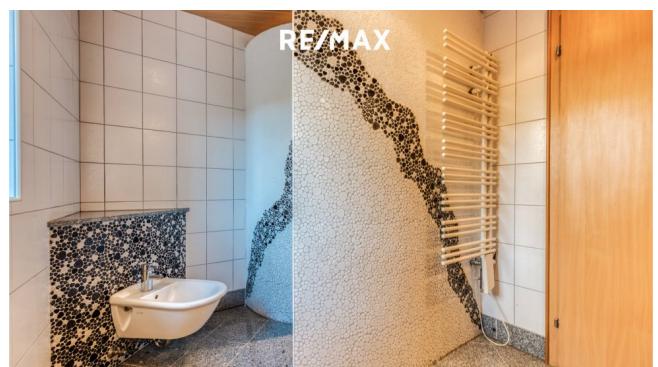


**Alois Mairinger**

RE/MAX ImmoCenter - CASA TERRA IMMOBILIENTREUHAND GmbH  
Stadtplatz 36  
4840 Vöcklabruck

T +43 7672 22 1 22  
H +43 676 520 51 90  
F +43 7672 221 22 50

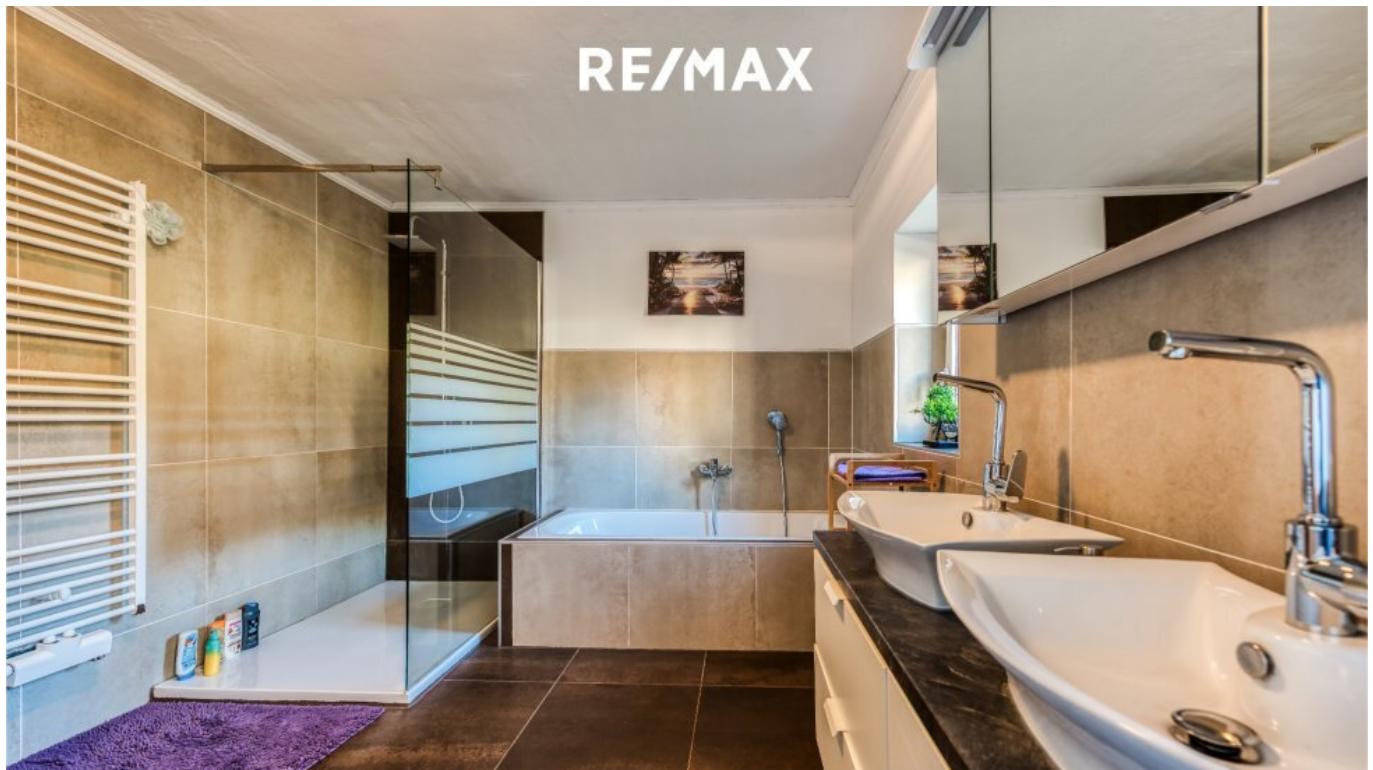




RE/MAX



RE/MAX



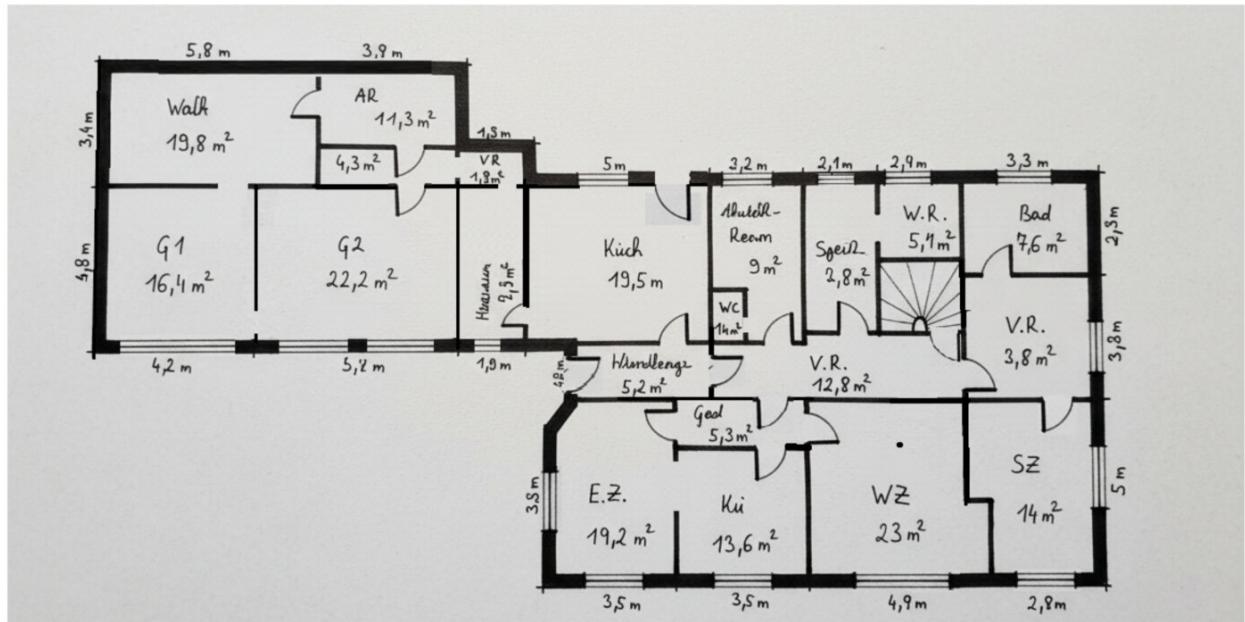
**RE/MAX**



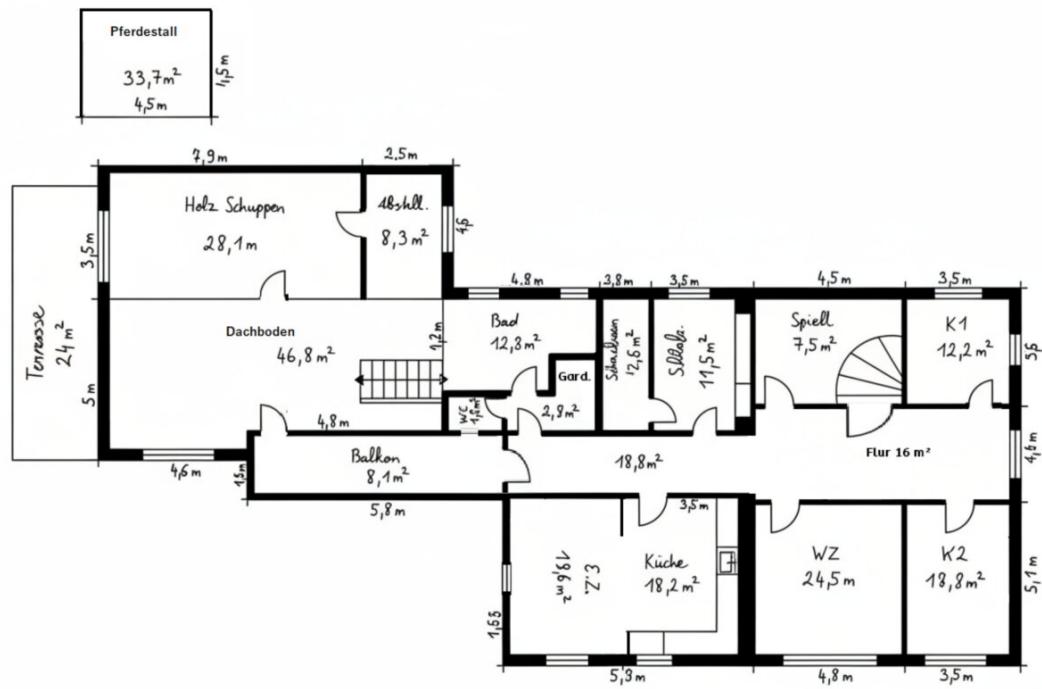
**RE/MAX**



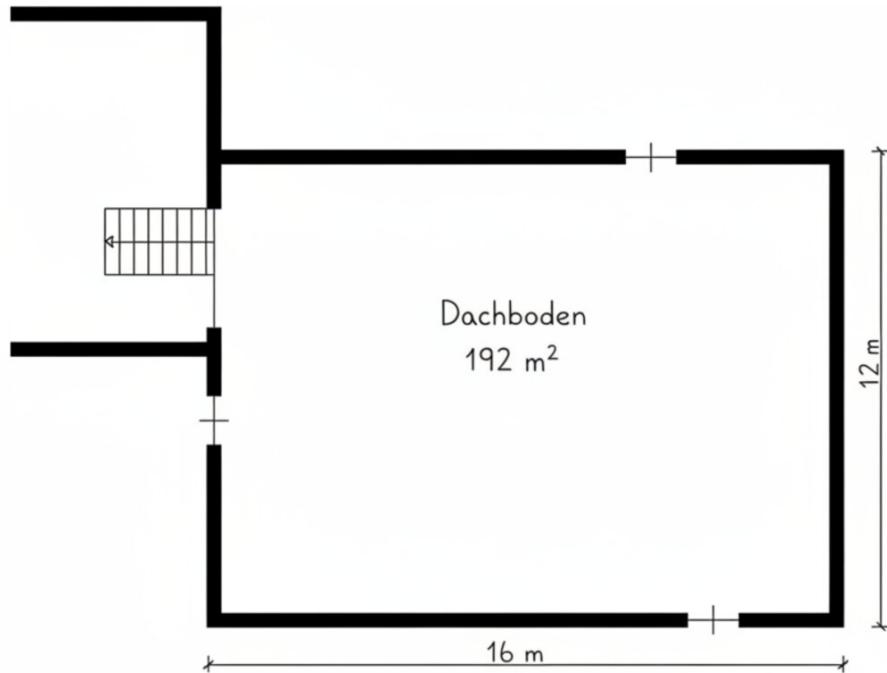
# Erdgeschoss



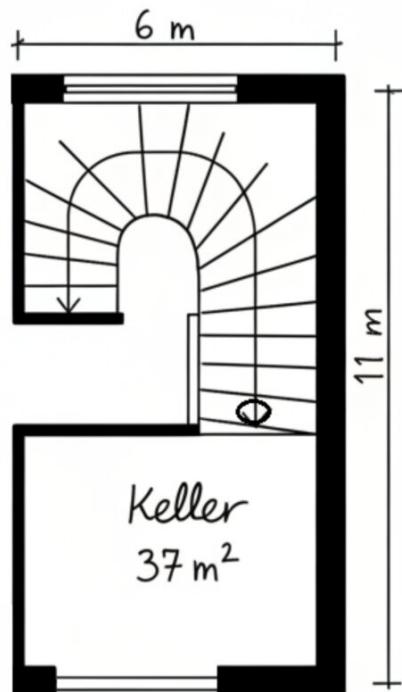
## Obergeschoss



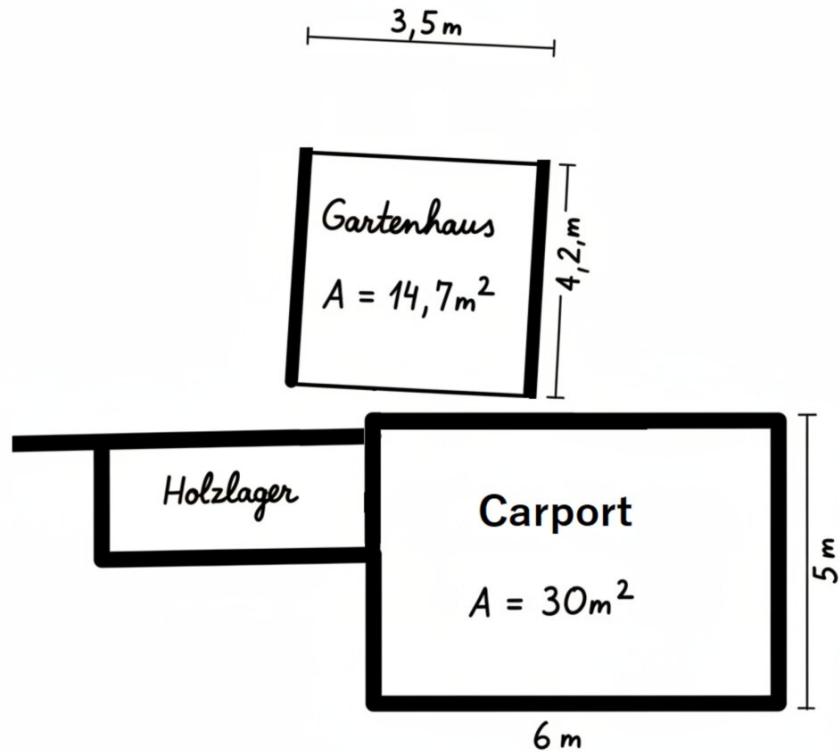
# Dachgeschoß



## Kellergeschoß



# Gartenhaus, Carport & Holzlager







# Objektbeschreibung

Bauernsacherl mit 2 Wohneinheiten und 4.574 m<sup>2</sup> Grundstück in Ottnang

Zum Verkauf steht ein vielseitig nutzbares Zweifamilienwohnhaus in ruhiger Lage von Ottnang am Hausruck, Obermühlau 12. Die Liegenschaft umfasst ein beeindruckendes Grundstück von insgesamt 4.574 m<sup>2</sup>, davon rund 3.070 m<sup>2</sup> Bauland (Dorfwidmung) und ca. 1.504 m<sup>2</sup> Grünland – ideal für Tierhaltung, Gartenliebhaber oder zukünftige Erweiterungen.

Das Wohnhaus bietet eine Wohnfläche von ca. 305 m<sup>2</sup>, 8 Zimmern, verteilt auf zwei vollständig nutzbare Wohneinheiten. Zusätzlich steht ein Kellerraum mit ca. 37 m<sup>2</sup> und ein Dachboden mit ca. 192 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Eine Terrasse und ein Balkon erweitern den Wohnraum ins Freie und bieten einen herrlichen Blick in die Natur.

Zwischen 2021 und heute wurde das Gebäude großzügig umgebaut und modernisiert, wodurch ein komfortables und zeitgemäßes Wohnumfeld entstanden ist.

Raumaufteilung & Ausstattung:

Zwei getrennte Wohneinheiten

2 Küchen, 2 Wohnzimmer, 4 Schlafzimmer

2 WC, mehrere Lager- und Abstellräume

Hauswirtschaftsraum

Großzügiger, ausbaufähiger Dachboden ca. 192 m<sup>2</sup>

Gewölbekeller ca. 37 m<sup>2</sup>

Nebengebäude & Außenanlagen

Grünlandfläche mit Pferdekoppel und Holzstall

Hühnerstall, Gartenhütte

Carport, überdachtes Holzlager und Lagerplatz

Drei Garagen, eine davon mit Werkstattgrube

Separate Werkstatt

Großzügige Parkflächen für viele Fahrzeuge

Heizraum und Öltankraum

Ölheizung in Kombination mit Festbrennstoffkessel – flexibel und effizient

Sofort nutzbare zwei Wohneinheiten

Ruhige Lage, dennoch gut erreichbar

Dieses Objekt eignet sich ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen, Tierhaltung oder Personen mit Platzbedarf für Hobby und Handwerk. Die Kombination aus großem Bauland, wertvollem Grünland und vielseitigen Gebäuden macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit in bevorzugter ländlicher Lage.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Kindergarten und Schulen, Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Gasthäuser etc. sind gut erreichbar.

Die Autobahnauffahrt sowie die Bezirkshauptstadt Vöcklabruck sind ca. 20 Minuten entfernt.

Also gleich anrufen und Besichtigungstermin sichern.

Alois Mairinger 0676 520 519 0

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m  
Bäckerei <3.000m

### **Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <3.500m  
Post <3.500m  
Polizei <7.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap