

**Paket - Angebot A01: Provisionsfreie Neubauwohnung mit  
75m<sup>2</sup> Wfl., 9m<sup>2</sup> Terrasse, 59m<sup>2</sup> Garten, 2 TG-Plätze in  
Holzhäusern!**



**Objektnummer: 2027/1401**

**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>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	59,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	22,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	350.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



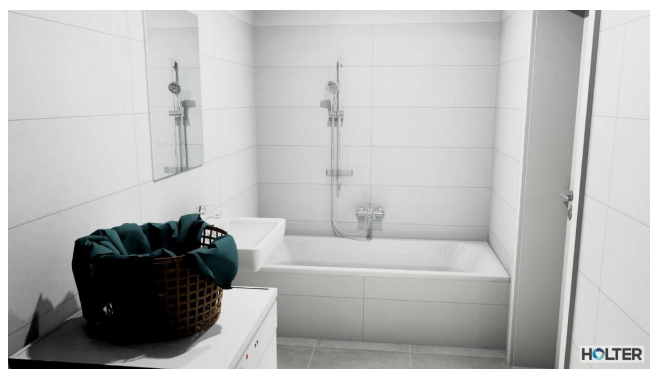
**Ing. Robert Bönisch**

Bönisch Immobilien  
Anton Schosser-Str. 1  
4810 Gmunden

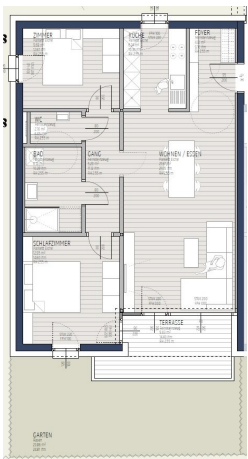
T +43 664 91 90 701

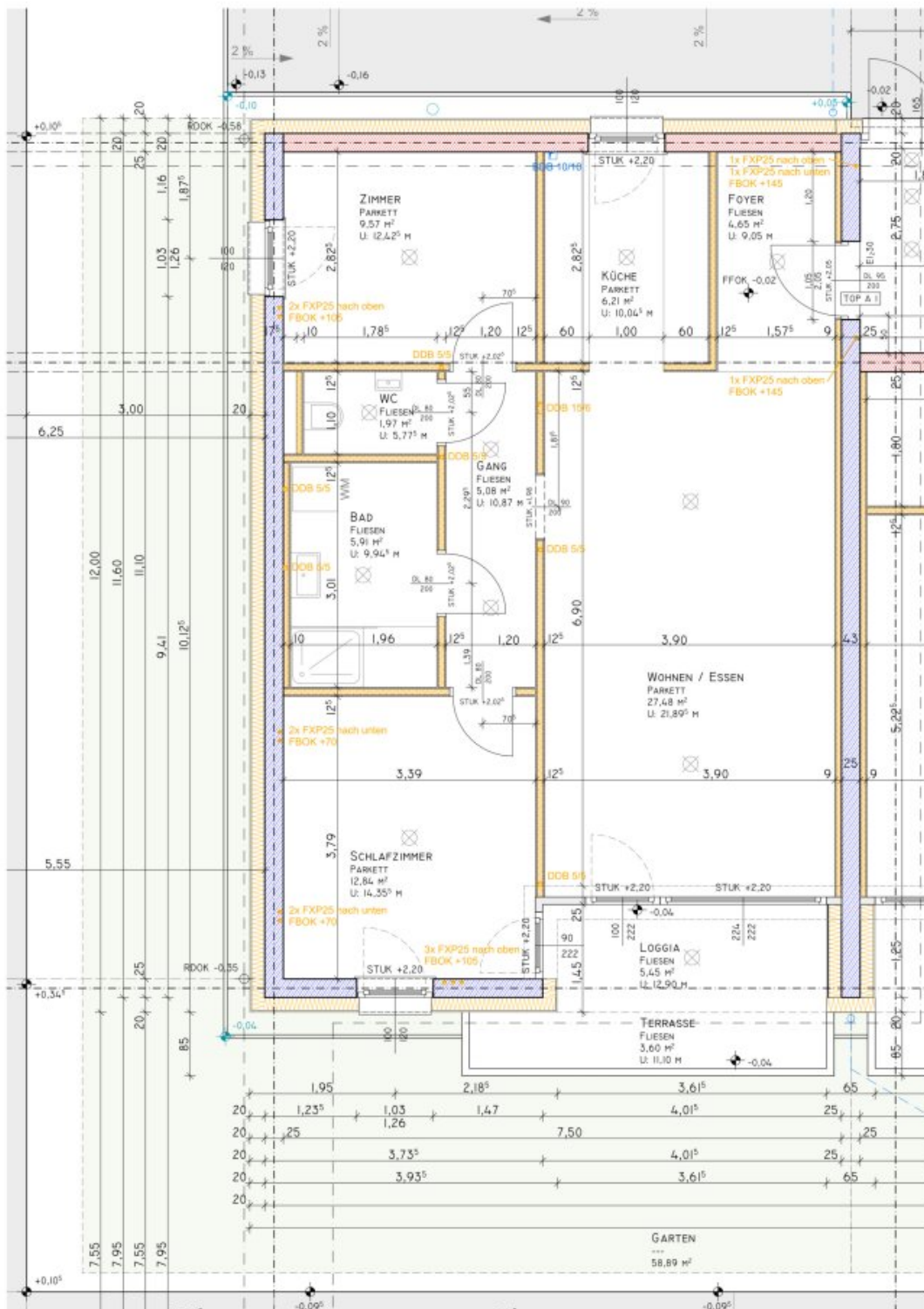












ALLE KOTEN SIND  
ROHBAUMASSE!

## SIST Living GmbH - Ohlsdorf

Änderung des Wohnungsgrundrisses

Haus A / EG / TOP A 01

Eigentum "....."

Grundrisse EG

M 1:50

**VORABZUG**

Unterschrift  
Freigabe zur Ausführung



**KIENINGER**

Ges.m.b.H. PINSdorf

**KIENINGER GMBH**

4812 PINSdorf

STERNBERG 4

TEL.: 07612/65480 (FAX-DW-6)

E-MAIL: office-pinsdorf@kieninger.at

Datum: 07.04.2025

## Objektbeschreibung

Das Neubauprojekt in Holzhäuseln, Gemeinde Ohlsdorf, Nähe Gmunden, befindet sich in einer idyllischen Waldrandlage. Es besteht aus vier zweigeschossigen Baukörpern mit jeweils nur 6 bis 8 Parteien und bietet ausreichend Grünflächen. Aktuell sind noch Wohnungen mit einer Größe von ca. 75 m<sup>2</sup> verfügbar.

Die hier im Paket angebotene Wohnung A01 befindet sich im Erdgeschoss und verfügt über eine großzügige Terrasse mit ca. 9m<sup>2</sup> sowie einem Eigengarten von ca. 59m<sup>2</sup>.

Zu diesem Paket gehören neben dem Kellerfach noch 2 Parkplätze in der Tiefgarage.

Die 3-Zimmer Wohnung ist ideal für eine kleine Familie oder ein Pärchen. Der Vorraum bietet genug Platz für eine Garderobe, unmittelbar im Anschluss erstreckt sich der Wohn- und Essbereich.

Das separate WC und das Badezimmer sind großzügig gehalten. Jetzt kann noch zwischen einer Badewanne oder einer Dusche gewählt werden. Die Trennwand zwischen Bad und WC kann bei Bedarf entfernt werden.

Die Küche bietet ausreichend Platz für 2 Küchenzeilen und kann auf Wunsch offen zum Wohnraum hin ausgeführt werden. Der Bereich dafür ist mit Feinsteinzeug oder Parkett ausgestattet.

Im Wohnbereich wird ein Klebeparkett in Eiche verlegt. Zur Terrasse hin befindet sich ein bodentiefes, fix verglastes Fenster und eine Balkondrehtüre.

Vom Schlafzimmer kann man auf die Terrasse gehen.

Die zwei Schlafzimmer sind, neben dem Wohnzimmer, mit einem TV sowie Internetanschluss ausgestattet.

Sofern Änderungen gewünscht werden, können diese, natürlich abhängig vom Baufortschritt und technischer Möglichkeit unkompliziert behandelt werden. Das gesamte Team ist äußerst flexibel.

Die Wohnung ist mit dreifach verglasten Fenstern ausgestattet. Für zusätzlichen Komfort sorgt

die Fußbodenheizung, die durch eine Wärmepumpe betrieben wird sowie ein Aufzug, mit dem man die Wohnung bequem von der Tiefgarage aus erreichen kann.

Die Baukörper bestehen aus Ziegel und Stahlbeton und sind mit einer 18 cm dicken Dämmung isoliert, was zu einem sehr niedrigen Wärmeenergiebedarf führt.

Energietechnisch ist das Haus absolut top. Mit einem HWB von 22kWh/m<sup>2</sup>a befindet es sich sogar in der "Niedrigstenergiebauweise" (fast ein Passivhaus)

Eine zentrale Photovoltaikanlage ergänzt die nachhaltige Energieversorgung.

Die Lage des Projekts ist besonders attraktiv: In wenigen Gehminuten erreicht man die Traun mit herrlichen Bade- sowie Spaziermöglichkeiten und sowohl Gmunden sowie das Ortszentrum von Ohlsdorf sind in wenigen Autominuten erreichbar.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **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