

## **Braunau am Inn – Modernisiertes Einfamilienhaus mit großzügigem Garten**



**Objektnummer: 2201/40**

**Eine Immobilie von GOVIA Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5280 Braunau am Inn
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Wohnfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Engin Weinberger

GOVIA Immobilien GmbH  
Arnsdorferstraße 2  
5110 Oberndorf bei Salzburg

H +43 664 22 75 372

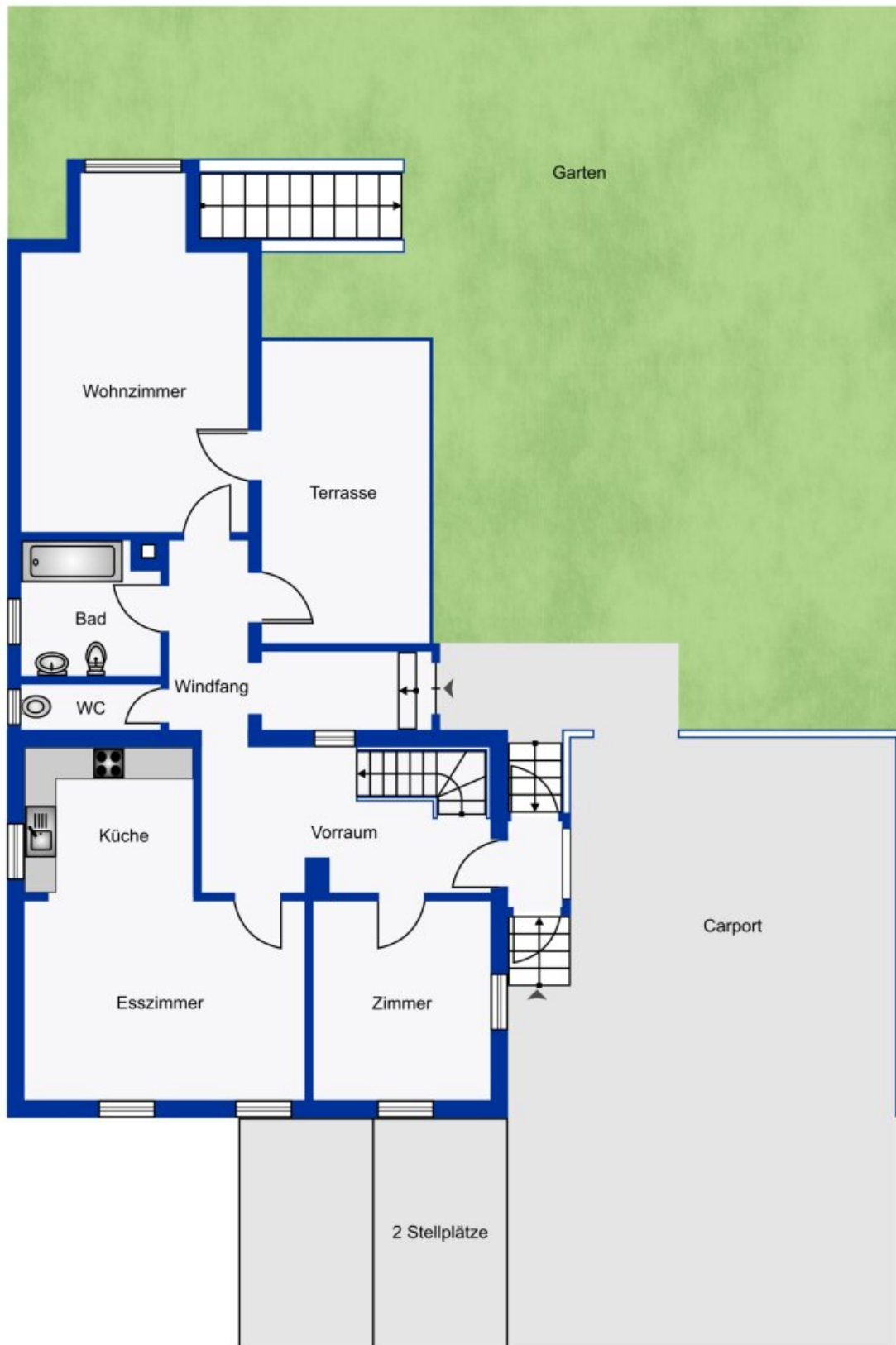
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

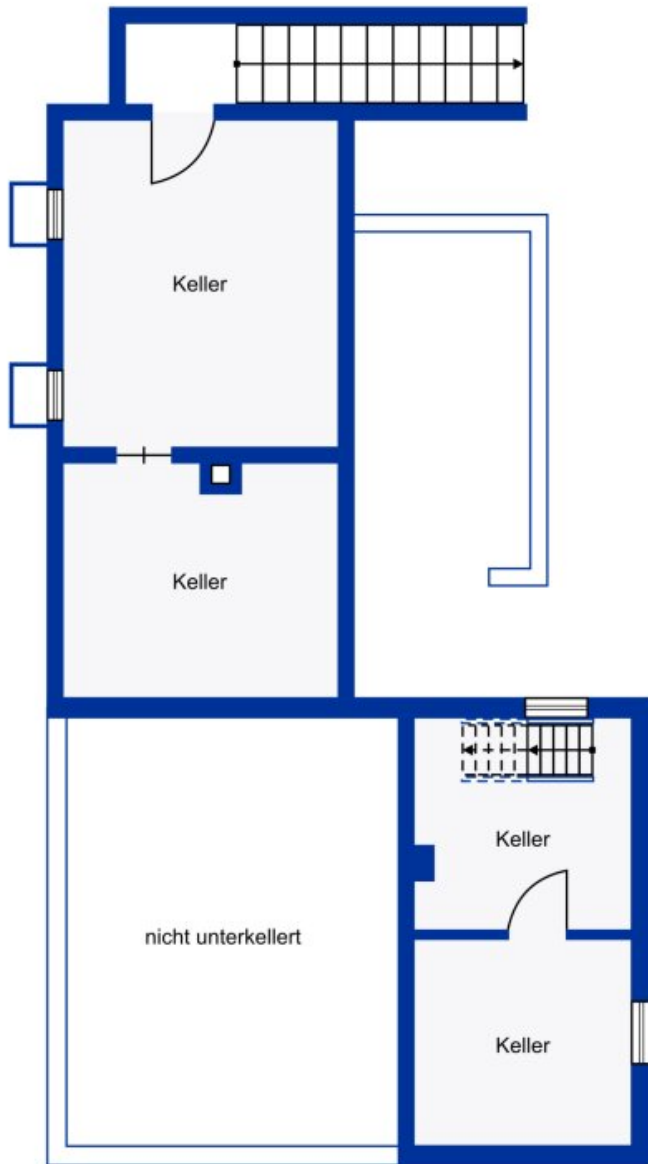


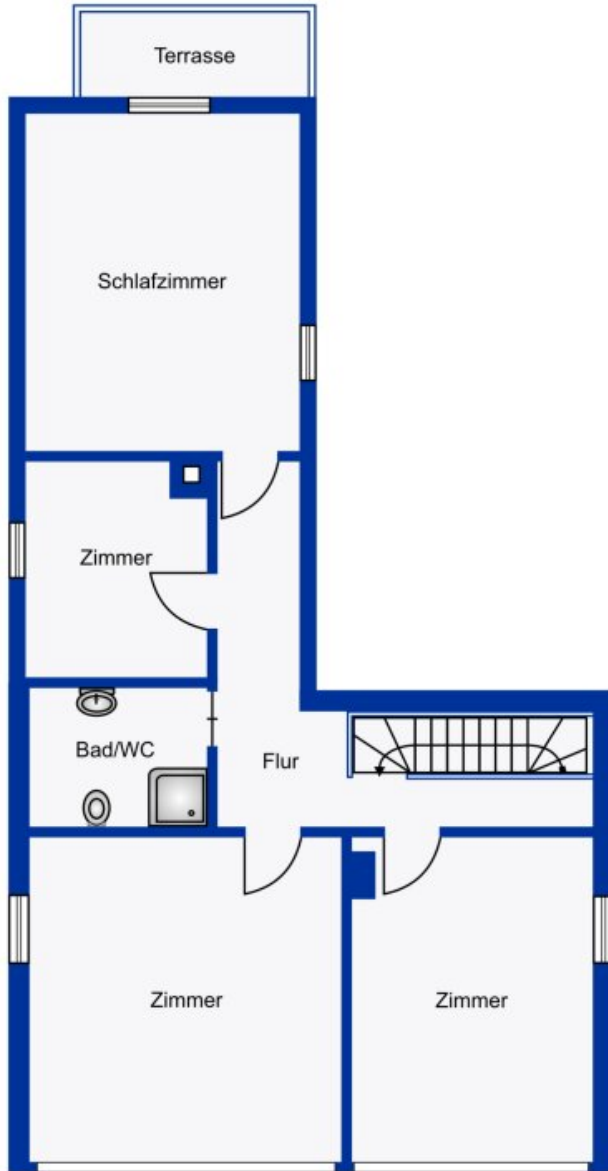












## Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus in solider Massivbauweise bietet rund **160 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und ein Raumangebot, das besonders für Familien interessante Möglichkeiten eröffnet.

Insgesamt stehen **fünf Schlafzimmer**, ein Wohnzimmer sowie eine separate Küche zur Verfügung. Die Raumstruktur ermöglicht sowohl klassisches Familienwohnen als auch die Integration von **Homeoffice oder Arbeitsräumen**.

In den vergangenen fünf Jahren wurde das Haus umfassend saniert und technisch modernisiert. Zahlreiche wesentliche Bauteile wurden erneuert, wodurch sich die Immobilie heute in einem **sehr gepflegten und zeitgemäßen Zustand** präsentiert.

Erneuert wurden unter anderem:

- Dach
- Fenster mit 3-fach-Verglasung
- Fassade mit Vollwärmeschutz
- Heizsystem
- Böden
- Elektrik
- Wasserleitungen

Der **großzügige Garten mit Gartenhaus** bietet Platz für Freizeit, Spielbereiche oder gärtnerische Nutzung. Eine **Terrasse sowie ein Balkon** erweitern die Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien.

Für Fahrzeuge stehen **ein Carport sowie zwei zusätzliche Stellplätze** zur Verfügung.

Ein Haus mit viel Raum, moderner technischer Basis und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap