

## Top-Basis - Einziehen oder Sanieren: sonniges Haus mit Garten, Garage & Nebenräumen



**Objektnummer: 7056/178**

**Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4271 Sankt Oswald bei Freistadt
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	35,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 223,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,17
<b>Kaufpreis:</b>	218.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dipl. Ing.(FH) MBA Martin Grün**

Ingenieurbüro Grün  
Aurikelstraße 45  
4053 Ansfelden



**Dipl.Ing.(FH) GRÜN**  
INGENIEURBÜRO

- Energieausweise
- Immobilienbewertung
- Immobilienvermittlung

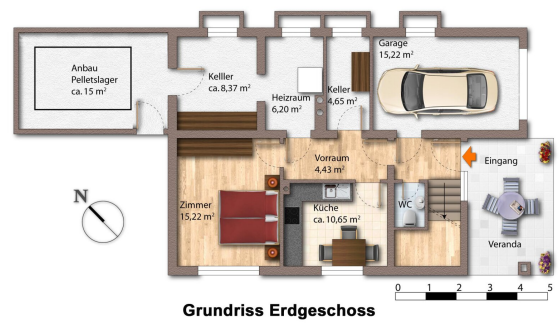
[www.ib-gruen.at](http://www.ib-gruen.at)

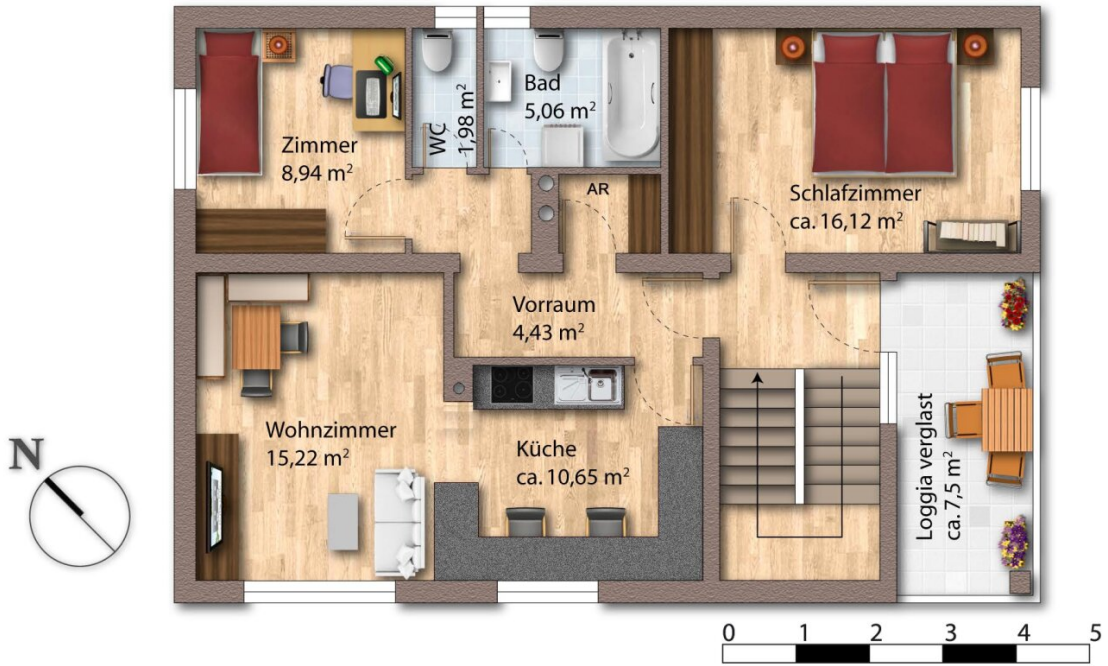


**Dipl.Ing.(FH) GRÜN**  
INGENIEURBÜRO

- Energieausweise
- Immobilienbewertung
- Immobilienvermittlung

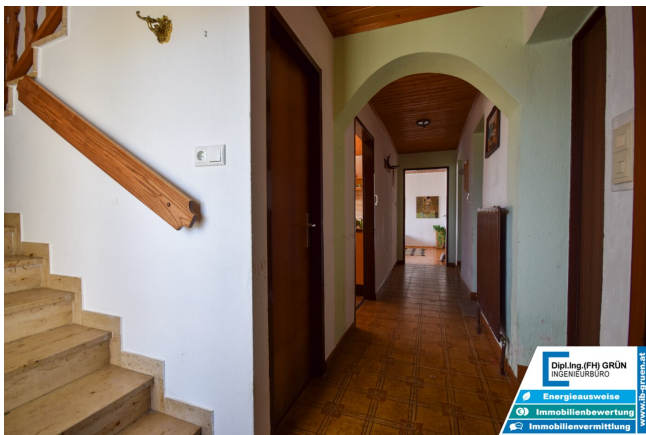
[www.ib-gruen.at](http://www.ib-gruen.at)





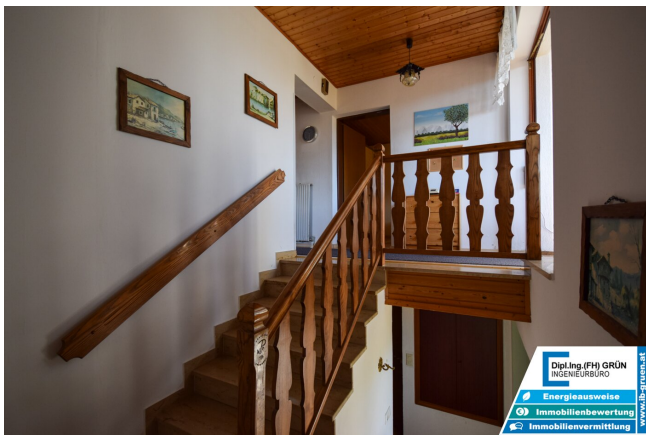
**Grundriss Obergeschoss**



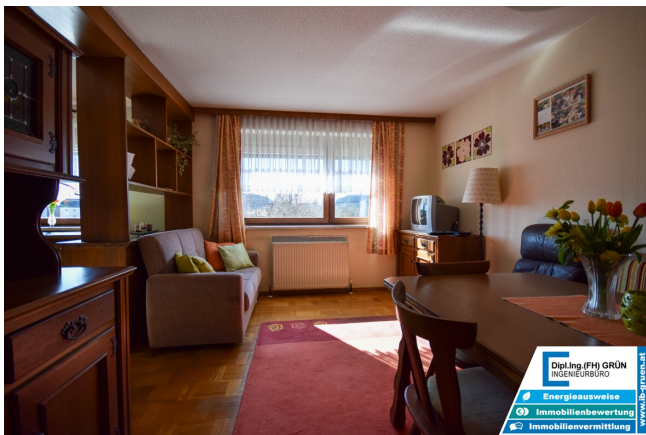




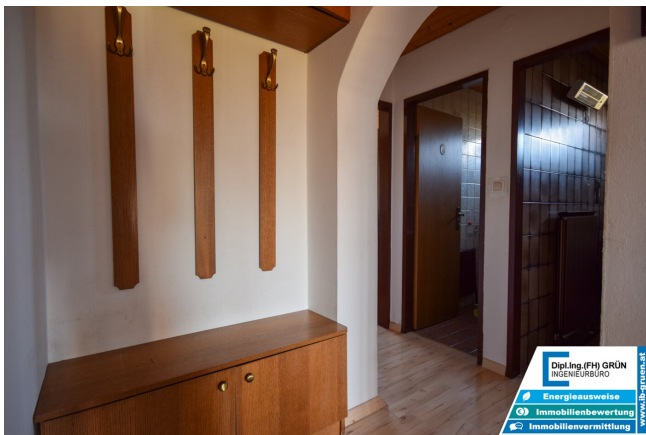


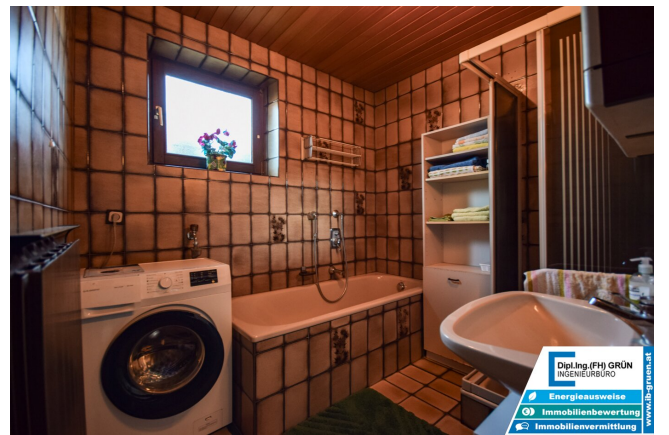






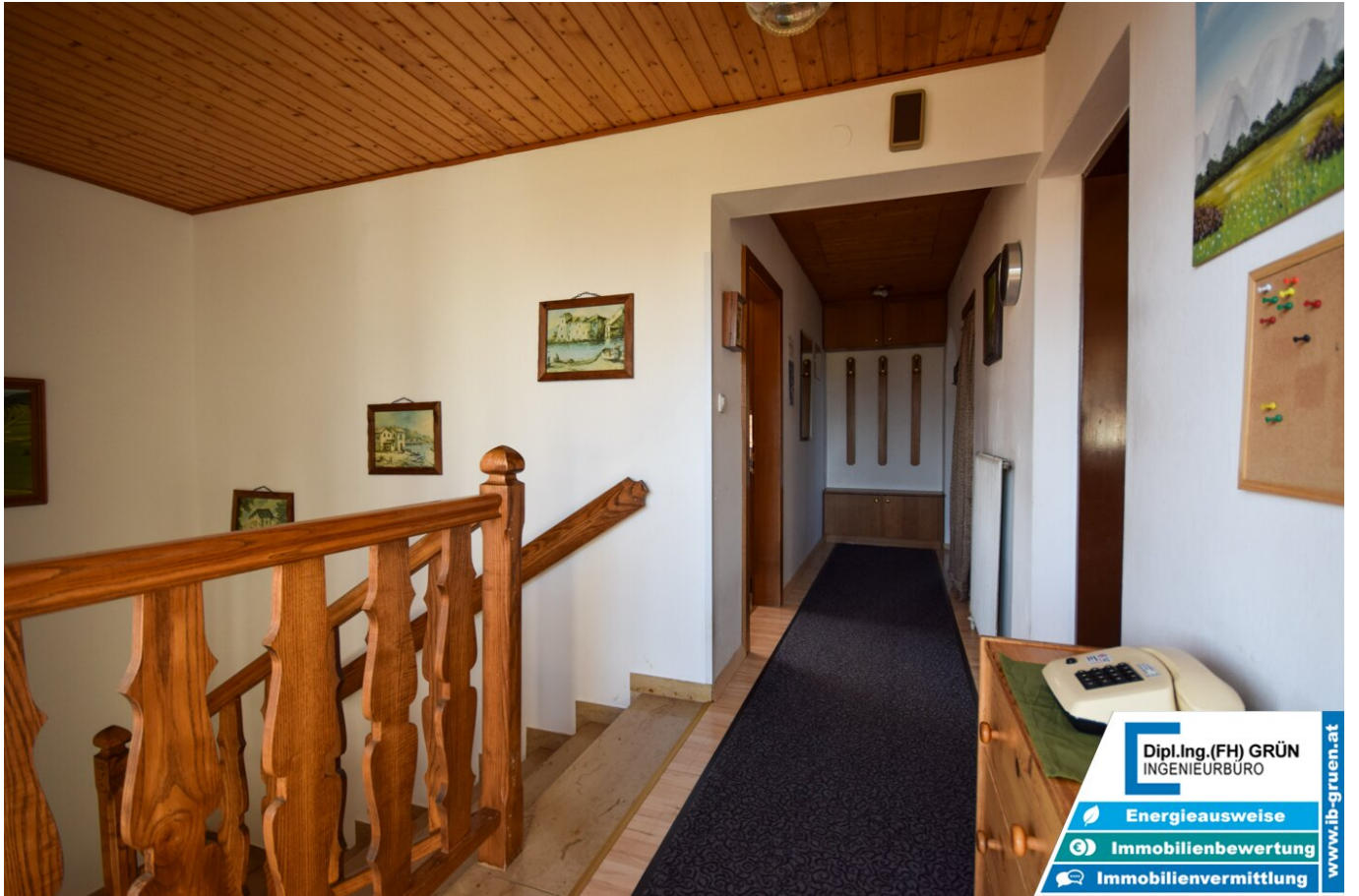
















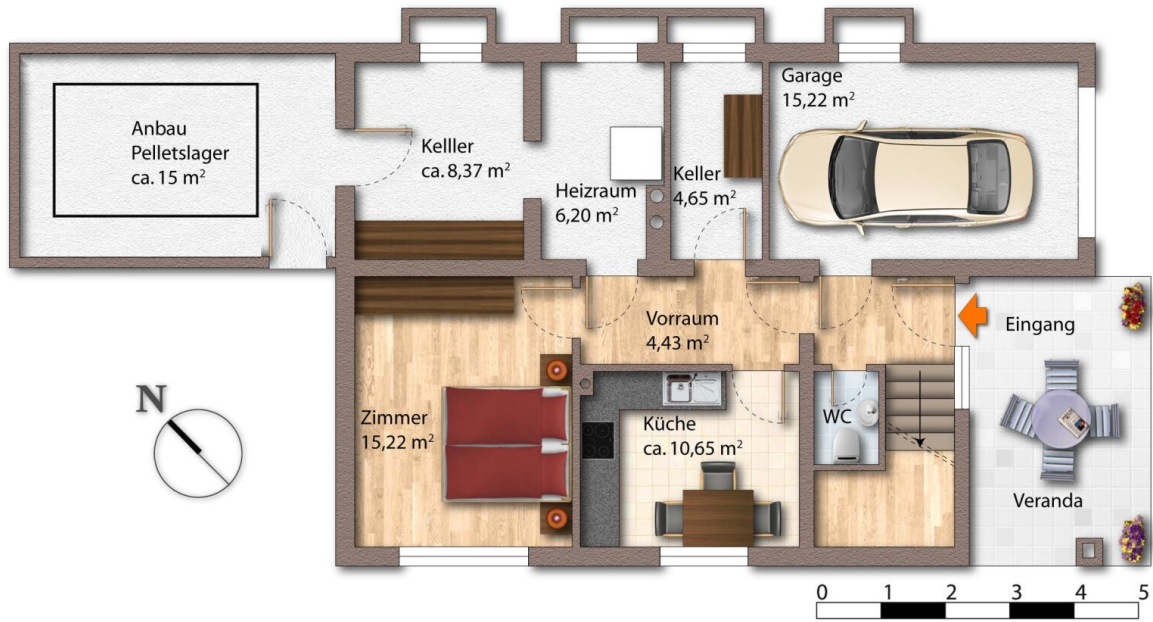




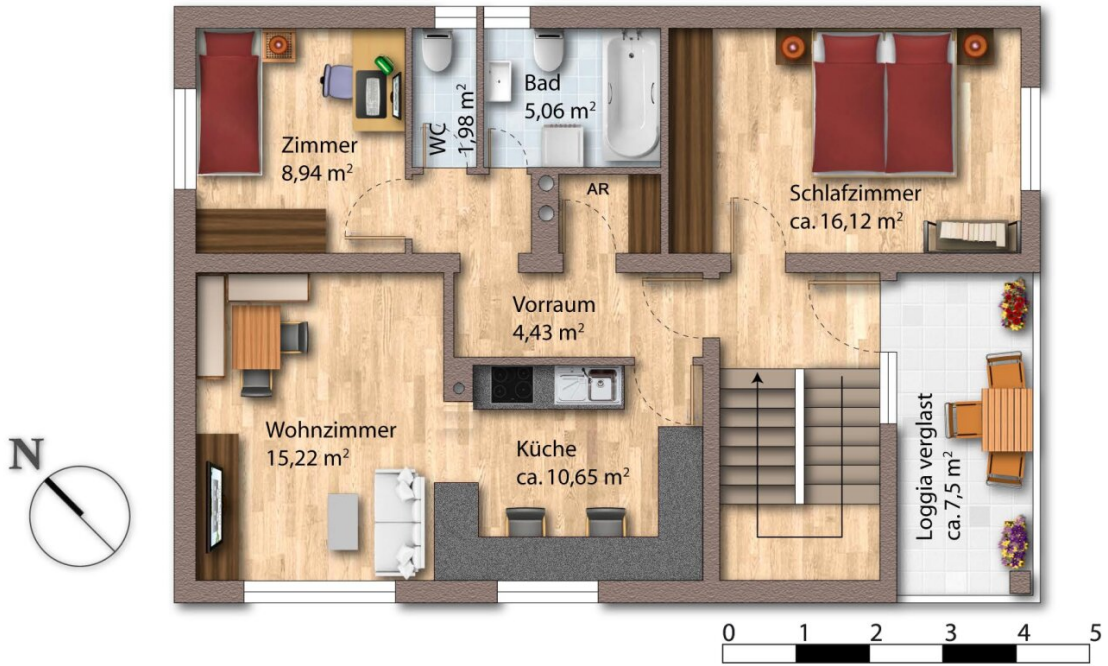








**Grundriss Erdgeschoss**



**Grundriss Obergeschoss**



**DORIS Landkarte**  
 Erstellt für Maßstab M 1:500  
 links unten: 94028 372377  
 rechts oben: 94181 372469  
 MGI\_Austria\_GK\_Central

Quellen © DORIS, BEV  
 Verwendung  
 K.A.  
 Ersteller  
 guest (guest)  
 Erstellungsdatum: 31.03.2026

Digitales Oberösterreichisches  
 Raum-Informationssystem [DORIS]  
 A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1  
 +43 732 7720 12541  
 doris.geol.post@ooe.gv.at  
 https://doris.ooe.gv.at



## Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus in **Stiftungsberg** ist eine seltene Kombination aus **Ruhe, Sonne und guter Basis**: gepflegt, sehr hell und sofort bewohnbar – gleichzeitig ideal, wenn Sie Schritt für Schritt modernisieren und Ihre eigenen Ideen umsetzen möchten.

### Das erwartet Sie

- **ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 5 Zimmer** (viel Platz für Familie, Homeoffice oder Hobby)
- **Garage**
- **verglaste Loggia** als wettergeschützter Lieblingsplatz
- **sehr sonniger Standort + Grünblick/Weitblick**
- **länglicher Garten** mit viel Potenzial (Gemüsebeet, Spielbereich, Terrasse, Gerätehaus – alles denkbar)

### Heizung / Technik / Anschlüsse

Ein großer Pluspunkt ist die **Pellets-Zentralheizung (Fröling) aus 2016** – ein hochwertiger Markenhersteller und eine solide, zukunftsfähige Lösung.

Die **Wasserversorgung** erfolgt **über einen eigenen Brunnen**; **Kanalanschluss** ist vorhanden. Ein Anschluss an eine Wassergenossenschaft wäre möglich, war bisher aber nicht gewünscht und auch nicht erforderlich.

### Grundriss & Nutzungsmöglichkeiten

Im **Obergeschoss** finden Sie u. a. **Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer**, weiteres **Zimmer, Bad, separates WC, Abstellraum** sowie die **verglaste Loggia**.

Im **Erdgeschoss** sind neben weiteren **Wohnräumen** und einer **zweiten Toilette** auch **praktische Nebenflächen** wie **Heizraum, Lagerräume** und ein **Pelletslager** – perfekt für Lagerung, Werkstatt oder Hobby.

Je nach Bedarf wäre sogar eine Nutzung als **zwei kleinere Wohneinheiten** denkbar (z. B. Wohnen + Vermietung/Mehrgenerationen).

## **Fazit**

Ein **sehr helles, gepflegtes Haus** in **wunderschöner Ruhelage**, mit **solider Heizung, Garage, viel Stauraum** und **großem Entwicklungspotenzial** – einziehen oder als **Top-Sanierungsbasis** nutzen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <8.000m  
Klinik <8.000m  
Krankenhaus <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <8.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m  
Bank <2.500m  
Post <7.000m  
Polizei <7.000m

### **Verkehr**

Bus <2.000m  
Autobahnanschluss <8.000m  
Bahnhof <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap