

**DEIN ZUHAUSE - Sommerfrische am Traunsee ganz nah?
Neuwertige Gartenwohnung in Ruhelage mit
Traunsteinblick**



Objektnummer: 7732/242

Eine Immobilie von Dein Zuhause GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

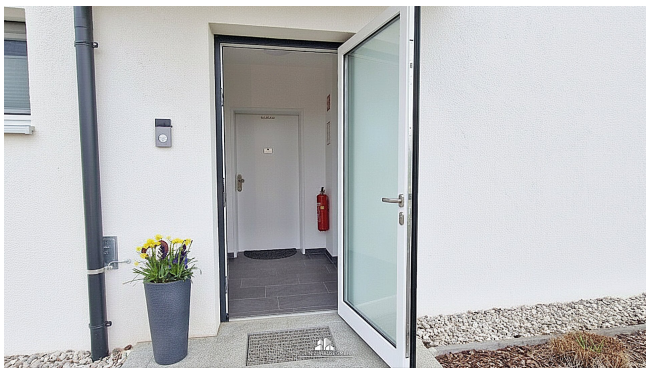
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4694 Ohlsdorf
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	105,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	160,00 m ²
Keller:	13,70 m ²
Heizwärmebedarf:	B 44,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	479.000,00 €
Betriebskosten:	89,00 €
Heizkosten:	97,00 €
USt.:	19,40 €
Provisionsangabe:	

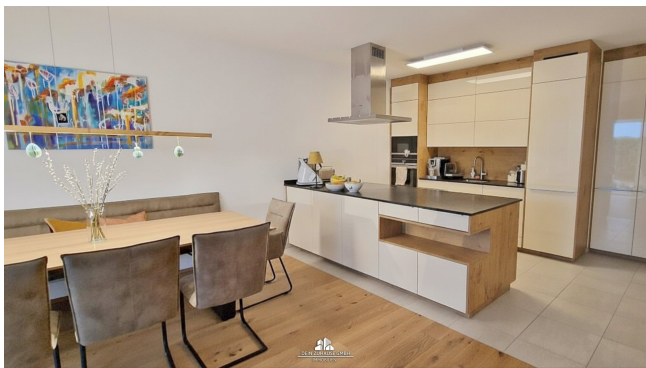
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

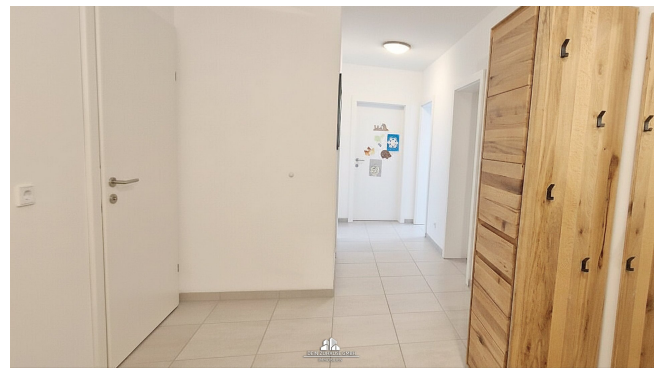
Ihr Ansprechpartner

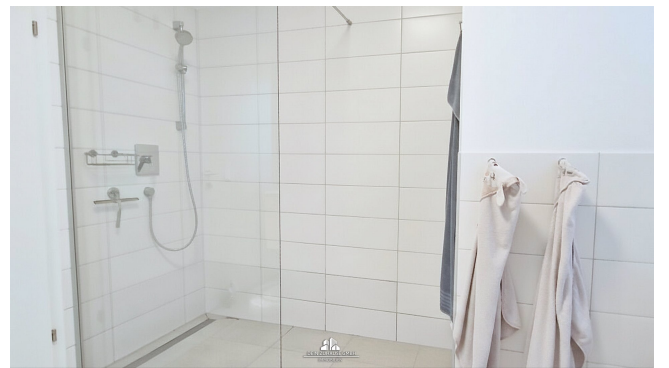
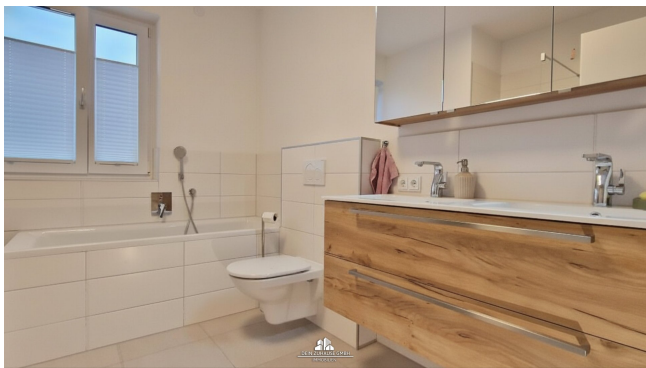


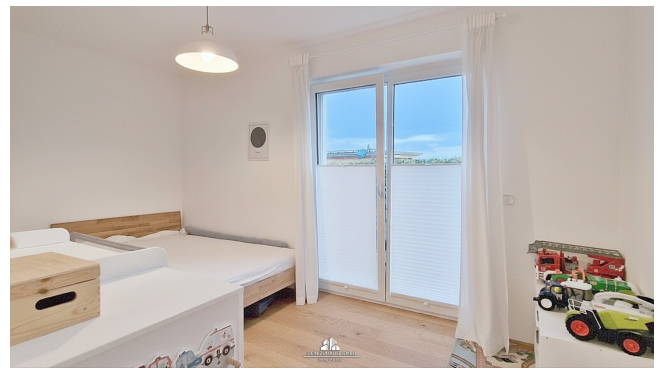
Dominik Hitsch

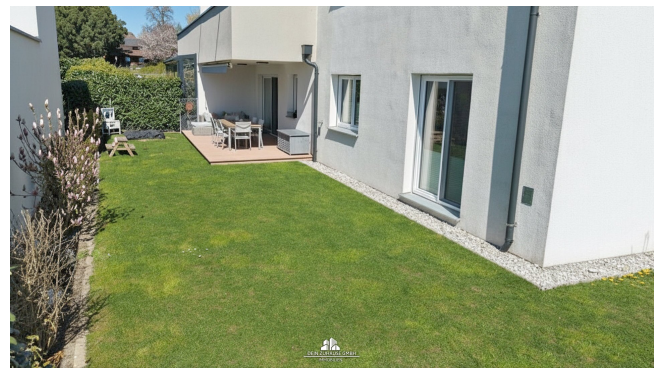
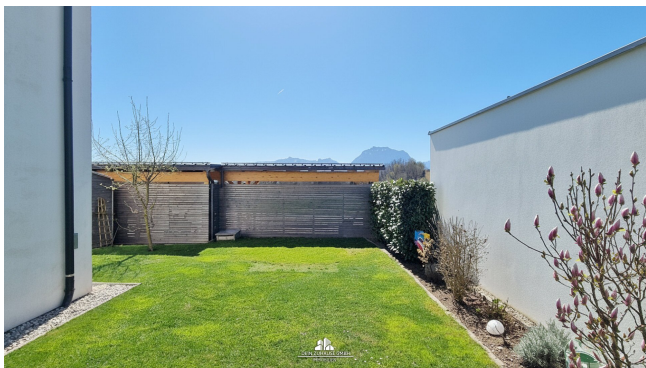




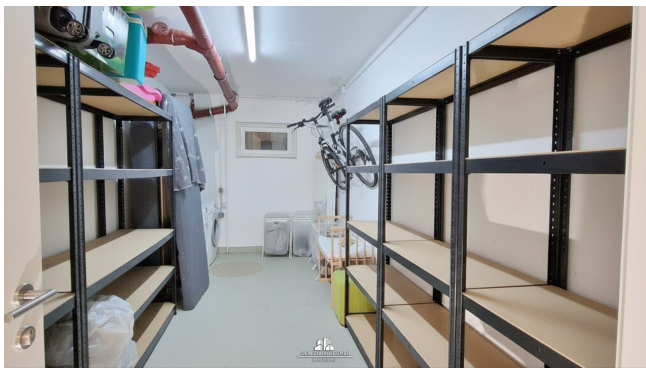


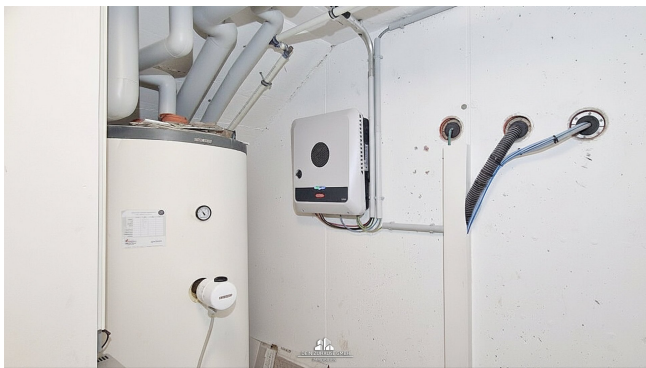












Kontaktieren Sie mich gerne auch für
weitere Objekte oder eine professionelle
Marktwertanalyse Ihrer Immobilie.

Andreas Leithenmayr

Ing. Andreas Leithenmayr

Tel. 0680 / 144 2120

www.dein-zuhause.at





Grundriss
 Alle Angaben ohne Gewähr!

Objektbeschreibung

Diese moderne Gartenwohnung in bester Ruhelage am Ende einer Nebenstraße mit Ausblick ins Grüne und auf den Traunstein wird Sie begeistern.

Durch den separaten Hauseingang, der direkt in die Wohnung und auch in den Keller führt, hat die Wohnung Reihenhausflair (es befinden sich nur 3 Wohneinheiten im Gebäude). Die Gartenfläche auf 2 Seiten, mit direktem Eingang von außen, verstärkt dieses Wohngefühl.

Die lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung, die mit hochwertigen Materialien und einem durchdachten Grundriss überzeugt, gliedert sich in:

- **Vorraum mit zentralem Zugang in alle Räume**
- **Großer, offener Wohnbereich mit Küche und Ausgang auf die Terrasse**
- **Abstellraum / Speise**
- **Bad mit Doppelwaschtisch, Badewanne und Dusche**
- **WC mit Pissoir**
- **Schlafzimmer**
- **2 Kinderzimmer/Arbeitszimmer**

Der offene Wohnbereich mit hochwertiger Einbauküche ist der ideale Ort für geselliges Zusammensein mit Familie und Freunden. Bei Schönwetter gehen Sie einfach auf die große Terrasse mit Blick auf den Traunstein ...

Der Garten lädt ein zum Grillen, die Kinder erfreuen sich an den Spielflächen und im Gartenhaus sind Ihre Geräte gut untergebracht.

Die Wohnung selbst ist bestens ausgestattet und die Fußbodenheizung garantiert Ihnen auch an kühleren Tagen ein behagliches Zuhause. Durch eine Luftwärmepumpe, sehr gute Dämmung, Photovoltaik und Eigenverwaltung halten sich die **Betriebskosten** in Grenzen.

Im Keller befindet sich ein großes Abteil, in dem auch Waschmaschine und Wäschetrockner untergebracht werden können.

Mit zwei Carportplätzen sind Ihre Fahrzeuge gut geschützt und im Winter eisfrei (Starkstromanschluss vorhanden).

Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Gartenwohnung in Ohlsdorf verzaubern. Hier erwartet Sie ein Lebensstil, der sowohl Entspannung als auch die Nähe zu Gmunden, dem Traunsee und dem Salzkammergut vereint.

Einen Hofladen, den SPAR-Markt, Arzt, Gasthäuser etc. erreichen Sie in wenigen Minuten mit dem Fahrrad und direkt vor der Haustür führt der Weg hinunter zum Traunufer, wo Sie bis zum Traunfall oder nach Gmunden wandern können - Erholungswert pur.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht nur Anfragen mit vollständigen Angaben (Name, Postanschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) bearbeiten können.

Die Wohnung ist ab 15.8.2027 verfügbar (nach Absprache). Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin.

DEIN ZUHAUSE vermittelt Sicherheit.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <2.000m
Krankenhaus <6.500m
Klinik <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <5.500m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap