

## **Viel Charme, viel Potential – bezauberndes Mehrfamilienhaus nahe Wels**



**Objektnummer: 536/2198**

**Eine Immobilie von Diana Aigner Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Zweifamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4623 Gunskirchen
<b>Baujahr:</b>	1935
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Wohnfläche:</b>	350,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Garten:</b>	1.269,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	585.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Tom Frenner**

Diana Aigner Immobilien e.U.  
Neutorstrasse 19  
5020 Salzburg

T +43 664 214 80 24

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



## Objektbeschreibung

In dem beschaulichen Ort Fallsbach nahe Gunskirchen befindet sich dieses charmante Mehrfamilienhaus. Das ursprüngliche Baujahr 1935 lässt sich noch an der schmucken Fassade erkennen, das Haus wurde laufend modernisiert und zeigt sich in einem guten und gepflegten Zustand. Ein Nahversorger befindet sich nur wenige Schritte entfernt, weitere Einkaufsmöglichkeiten sind im benachbarten Gunskirchen zu finden.

### Eckdaten & Ausstattung:

- Wohnfläche: ca. 350 m<sup>2</sup>
- Grund: ca. 1.538 m<sup>2</sup>, davon ca. 1.269 m<sup>2</sup> Garten mit Brunnen für die Gartenbewässerung
- 7 Zimmer
- 2 große Bäder, jeweils mit Wanne und Dusche
- Balkon mit Blick ins Grünland
- Hochwertige italienische Fliesenböden, Parkett- und Holzdielenböden
- Dachboden mit Ausbaupotential
- Vollkeller mit viel Lager- und Stauraum sowie Saunaanschlüssen
- Solaranlage für Warmwasseraufbereitung
- Nebengebäude mit 2 Garagen und Werkstatt

- Großzügige Einfahrt mit Platz für mehrere Pkw

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <7.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <7.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.