

Natur pur! Gepflegtes Häuschen in Alleinlage - Ruhe, Freiheit & viel Potenzial



Objektnummer: 7056/190

Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4553 Hausmanning
Baujahr:	1950
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	68,65 m ²
Nutzfläche:	135,15 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	F 232,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,92
Kaufpreis:	220.000,00 €
Betriebskosten:	55,00 €
Heizkosten:	60,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

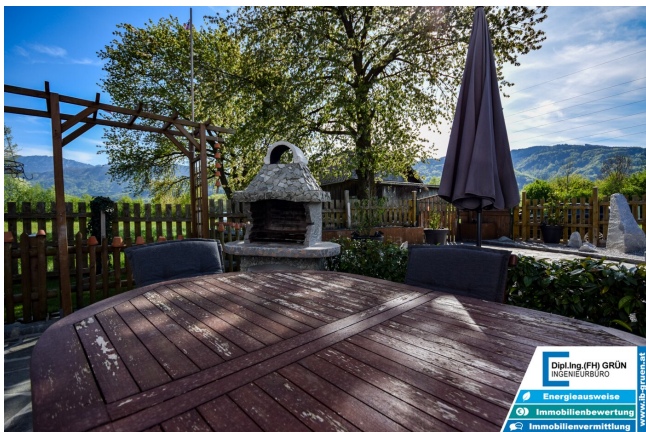
Ihr Ansprechpartner



Dipl. Ing.(FH) MBA Martin Grün

Ingenieurbüro Grün



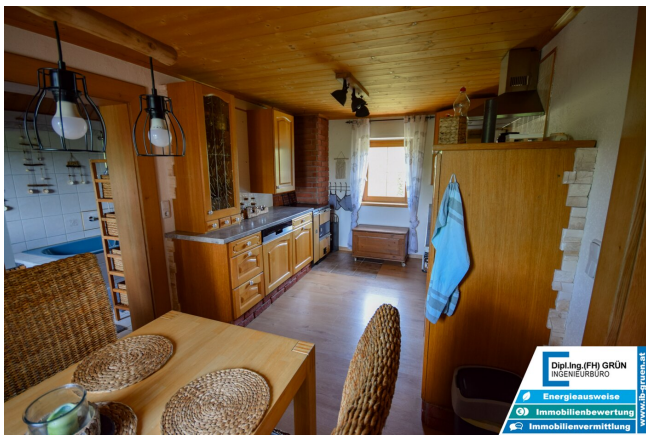




Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

- Energieausweise
- Immobilienbewertung
- Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at



Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

- Energieausweise
- Immobilienbewertung
- Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at



Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

- Energieausweise
- Immobilienbewertung
- Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at



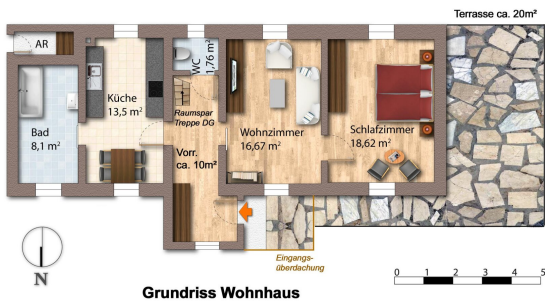
Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

Energieausweise

Immobilienbewertung

Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at



Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

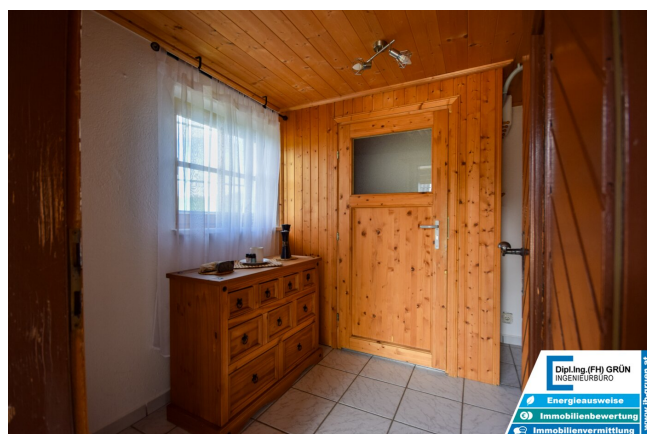
Energieausweise

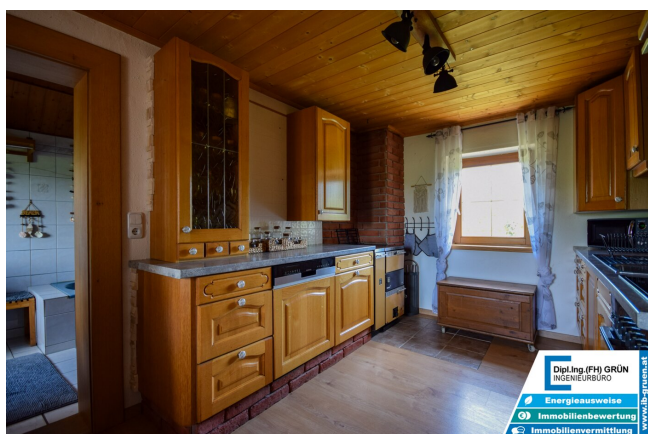
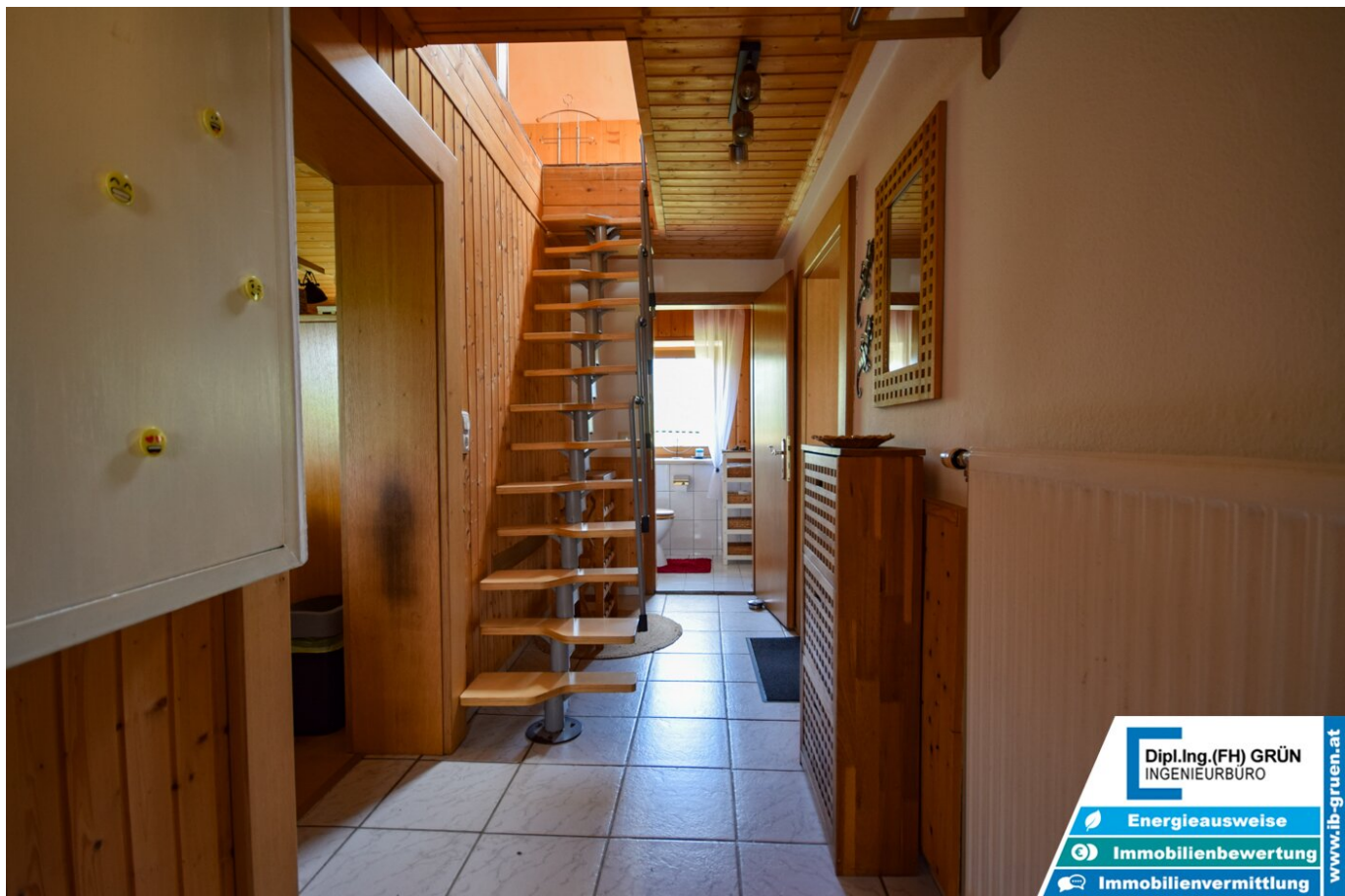
Immobilienbewertung

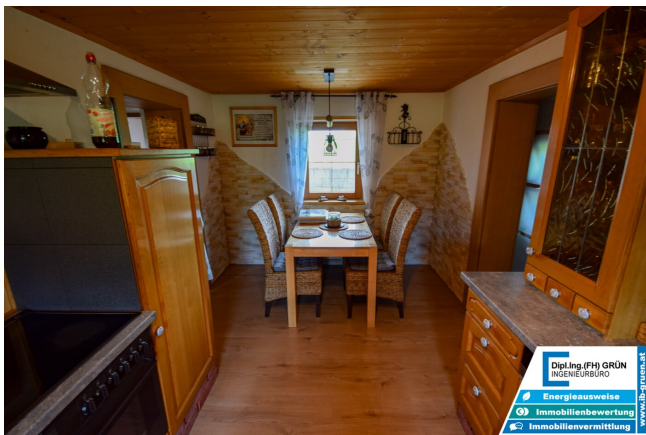
Immobilienvermittlung

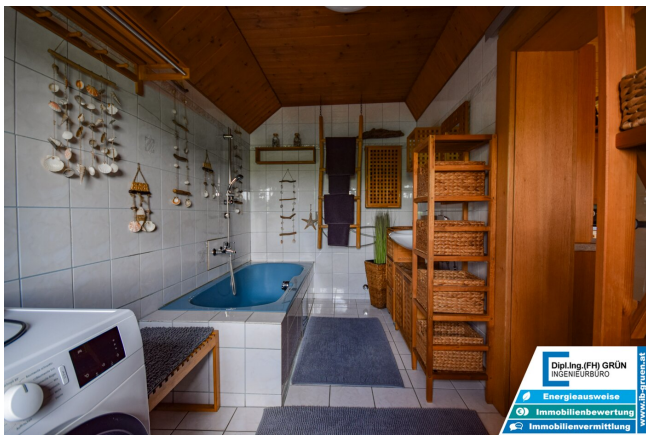
www.ib-gruen.at

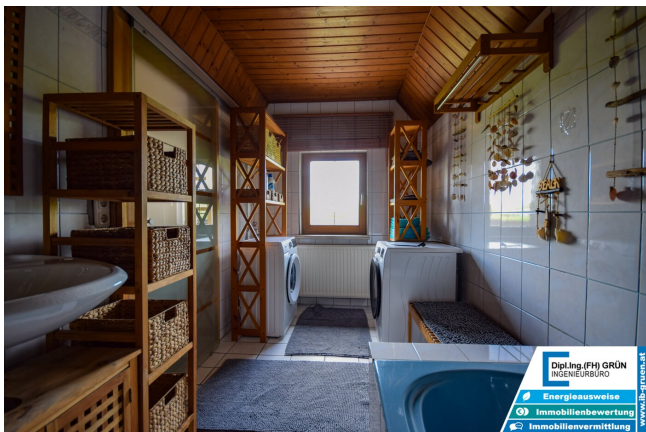


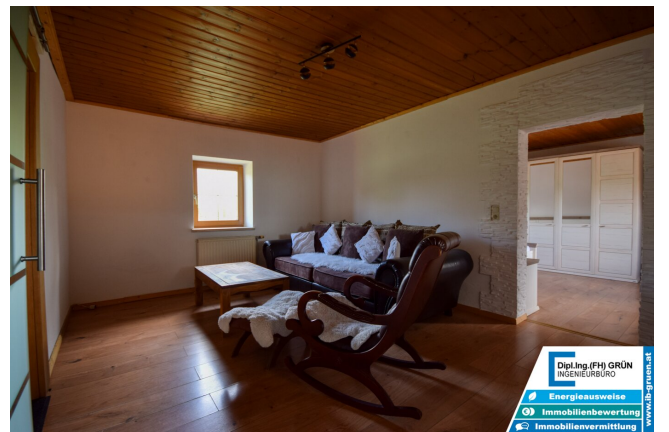
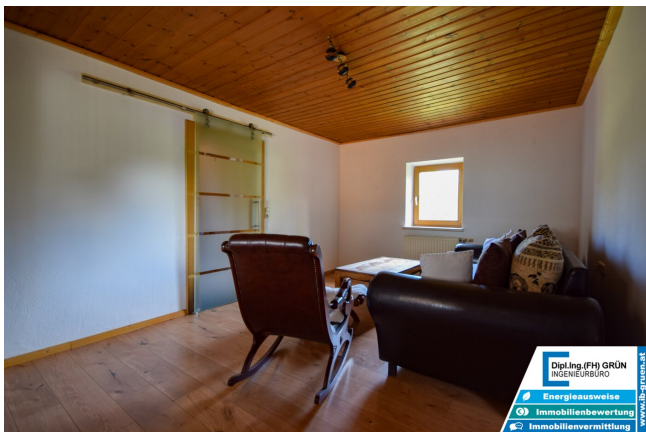


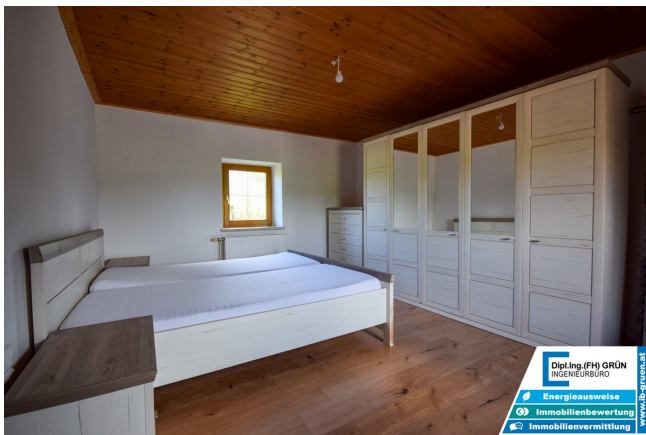






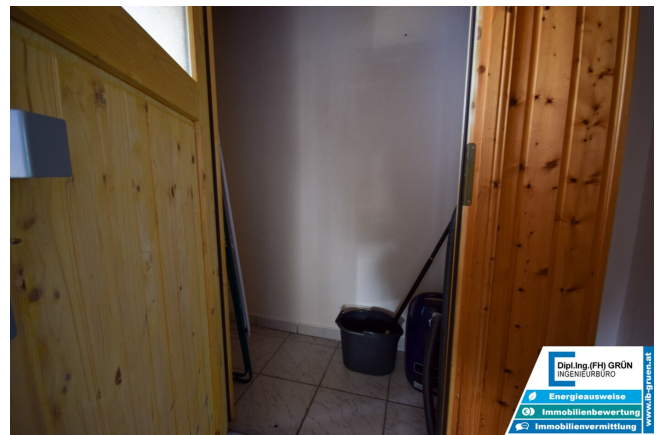


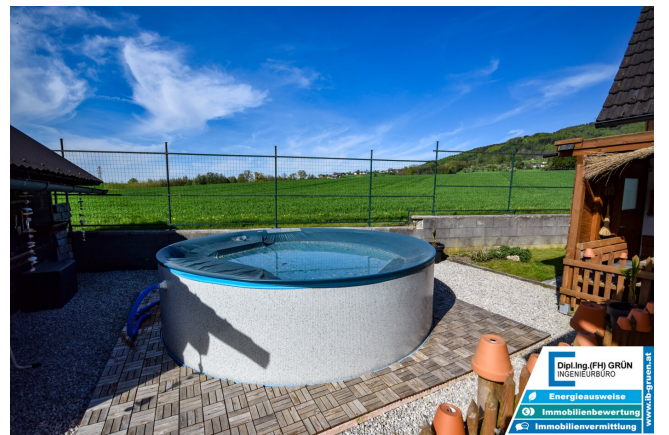






















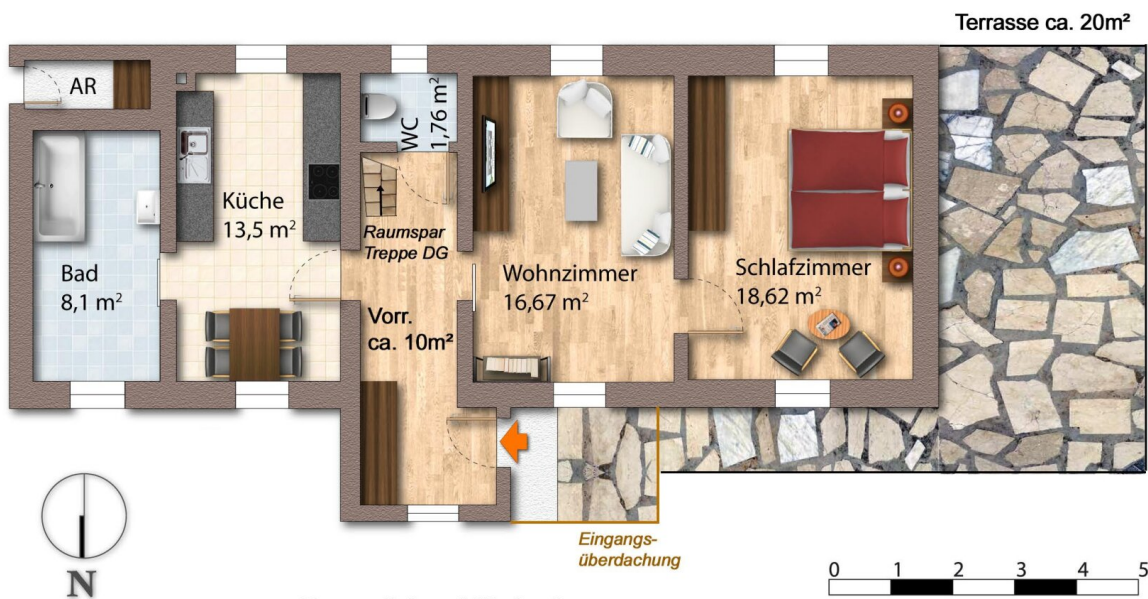




Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

- Energieausweise
- Immobilienbewertung
- Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at



Grundriss Wohnhaus

Objektbeschreibung

Dieses **charmante und gepflegte Einfamilienhaus** wurde ursprünglich im Jahr **1950 errichtet** und überzeugt heute durch eine gelungene Kombination aus **traditionellem Charakter** und **laufenden Modernisierungen**.

Ein wesentlicher Entwicklungsschritt erfolgte **2003**, als der **Dachstuhl samt Dacheindeckung erneuert** und das Dachgeschoss zu einer großzügigen **Studiofläche** ausgebaut wurde. Diese bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob **Homeoffice, Hobbyraum oder zusätzlicher Wohnraum**.

Das Haus präsentiert sich insgesamt in einem **sehr gepflegten Zustand**. Die aktuellen Eigentümer (seit 2018) haben insbesondere den **Außenbereich liebevoll gestaltet**:

- großzügige **Terrassenfläche**
- **gepflasterte Wege**
- dekorative **Blumenbeete & Gartenelemente**
- **Pool** als Highlight für heiße Tage
- sowie eine **geräumige Gartenhütte**

Auch technisch wurden wichtige Maßnahmen gesetzt:

Am Dach befindet sich eine **Photovoltaikanlage (ca. 8 kWh)** sowie ein **7,5 kWh Stromspeicher** im Dachgeschoss. Im Zuge dessen wurde auch der **Verteilerkasten vollständig erneuert** – ein klarer Pluspunkt in Richtung **Energieeffizienz & Unabhängigkeit**.

Die Beheizung erfolgt über einen **zentralen Holzofen in der Küche**, die **Warmwasseraufbereitung mittels Elektroboiler**. Die Wasserversorgung erfolgt über eine **Wassergenossenschaft**.

? Ergebnis: **extrem niedrige Betriebskosten von unter € 120/Monat** – ein seltenes und äußerst attraktives Merkmal.

Weitere Details:

- **Fenster:** 2-fach verglast (1993)

- **Dachflächenfenster:** aus dem Ausbaujahr 2003

Mit einer Wohnfläche von knapp **70 m²** ist das Haus kompakt, aber durchdacht gestaltet und **ideal für Paare**, die ein Zuhause auf **einer Ebene** suchen.

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet zusätzliche Flexibilität – etwa für **Familien mit einem Kind**.

Ein weiterer Vorteil:

Das Haus wird **vollständig möbliert** übergeben und ist **sofort bezugsfertig** – sämtliche Einrichtungen sind funktionstüchtig.

?? Hinweis

Die Liegenschaft befindet sich laut Widmung in einer ausgewiesenen **Hochwasserzone**.

? Wichtig: In den letzten Jahrzehnten gab es **keinerlei bekannte Ereignisse**, die das Haus betroffen hätten – auch laut langjähriger Ortskenntnis der Eigentümerfamilie.

? Fazit

Ein **echtes Liebhaberobjekt** für alle, die **Ruhe, Natur und Unabhängigkeit** schätzen:

? **Alleinlage**,

? **niedrige Betriebskosten**,

? **bezugsfertig & gepflegt**,

? und dennoch **Top-Anbindung nach Kirchdorf & Linz**.

Ein **seltene Fundstück mitten im Grünen** mit viel Charme und Potenzial.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m
Kindergarten <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.000m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap