Traum-Bungalow im naturnahen Molln



Objektnummer: 5576/3596

Eine Immobilie von Wohntraumreal GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4591 Molln
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	135,29 m²
Nutzfläche:	191,78 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Garten:	568,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 49,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	750.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Evelin Trauner

Wohntraumreal GmbH
Rosenauerstraße 4
4040 Linz

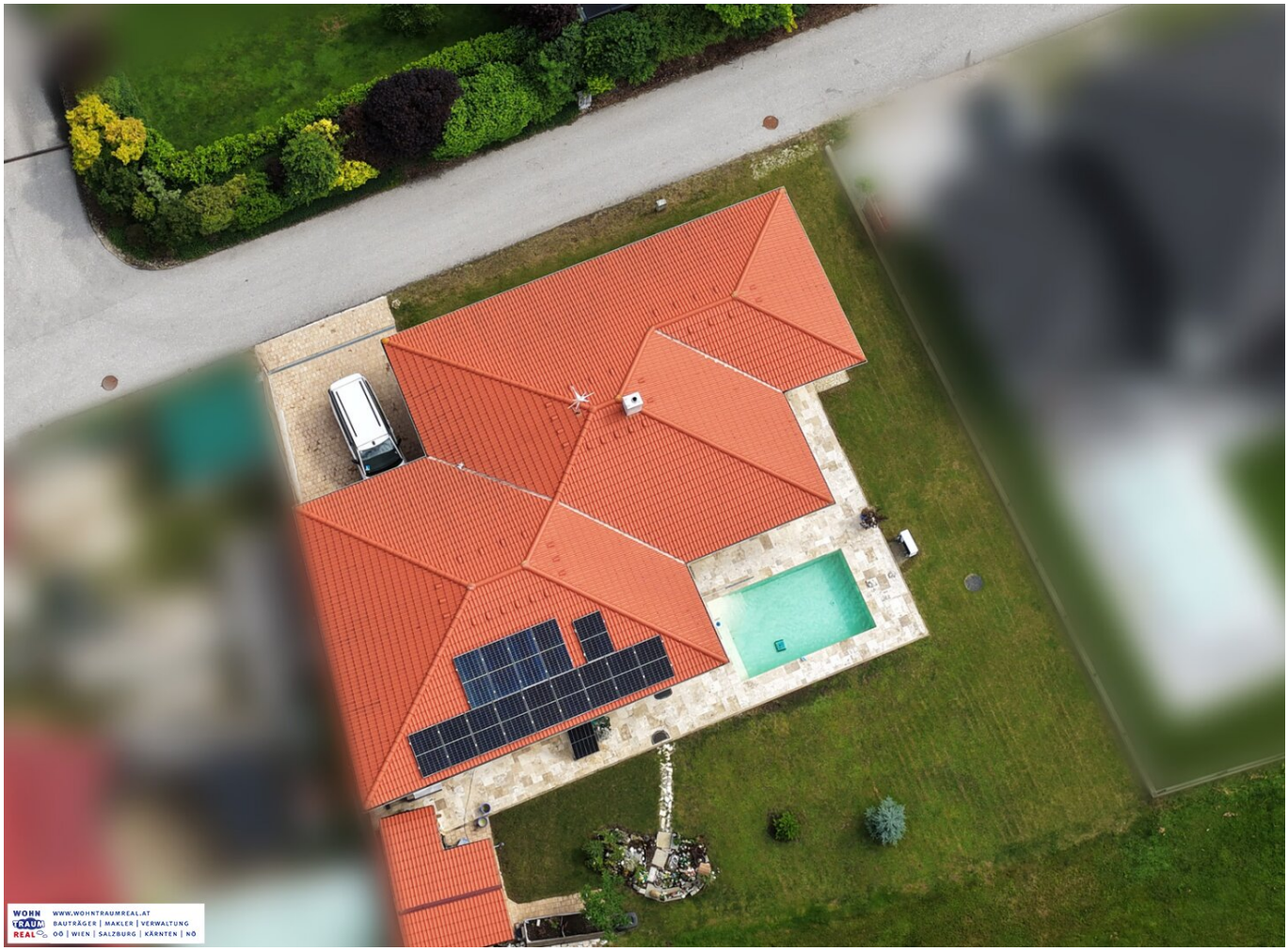
T +43 650 2121257

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

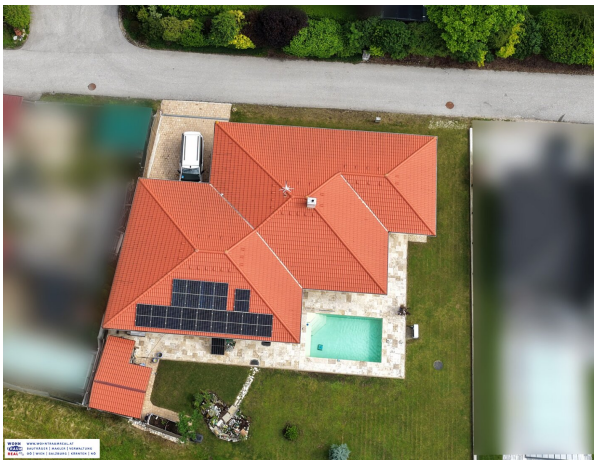

WOHN
TRAUM
REAL
WWW.WOHNTRAUMREAL.AT
BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG
OÖ | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NÖ






WOHN
TRAUM
REAL
WWW.WOHNTRAUMREAL.AT
BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG
OÖ | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NÖ

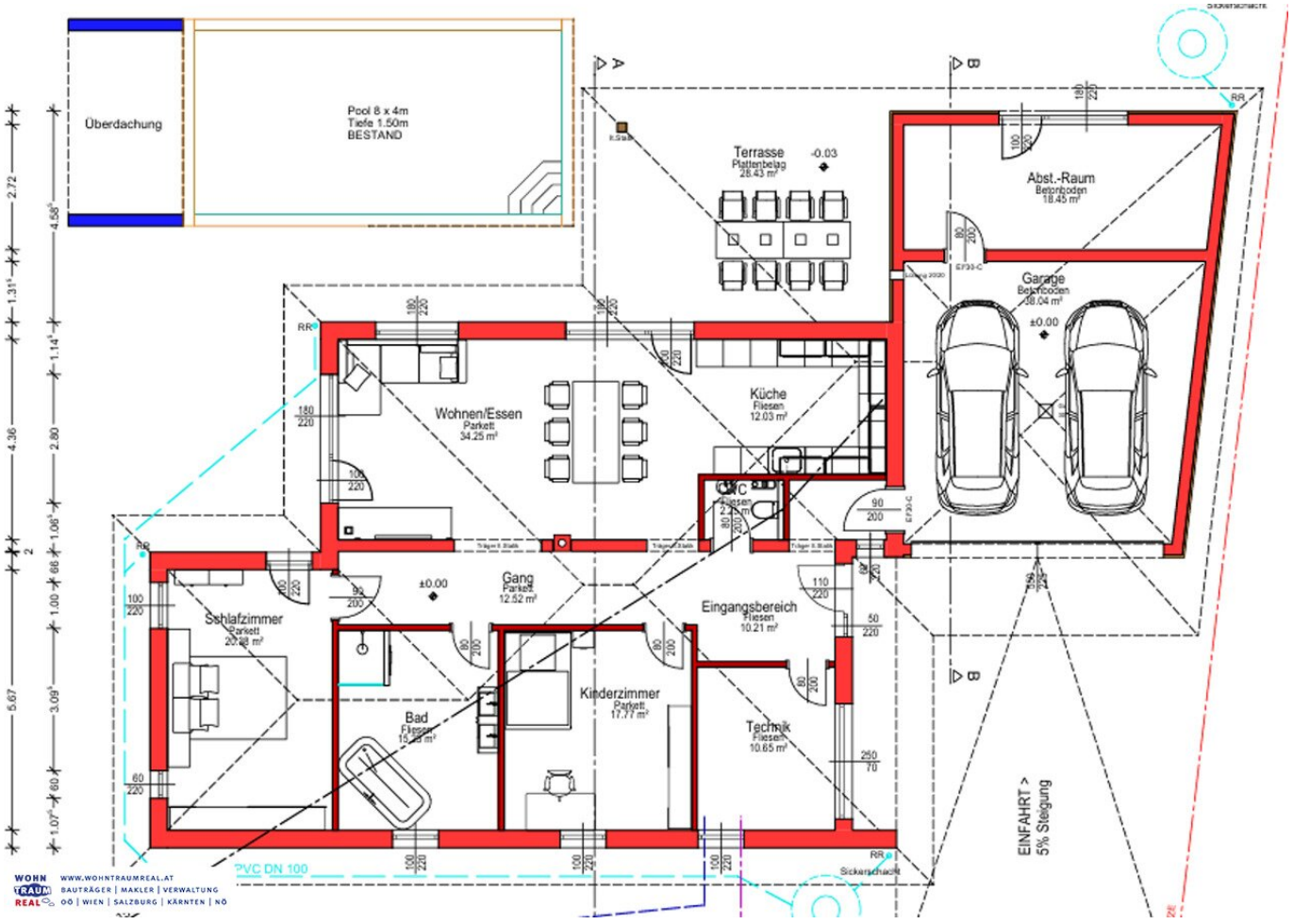





WOHN
TRAUM
REAL
WWW.WOHNTRAUMREAL.AT
BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG
OÖ | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NÖ






Überdachung
Pool 8 x 4m
Tiefe 1.50m
BESTAND
Terrasse
Plattenbelag
28.43 m²
-0.03
Abst.-Raum
Betonboden
18.45 m²
Garage
Betonboden
38.04 m²
±0.00
Wohnen/Essen
Parkett
34.25 m²
Küche
Fliesen
12.03 m²
WC
Fliesen
2.27 m²
Gang
Parkett
12.52 m²
±0.00
Schlafzimmer
Parkett
20.48 m²
Bad
Fliesen
10.29 m²
Kinderzimmer
Parkett
17.77 m²
Eingangsbereich
Fliesen
10.21 m²
Technik
Fliesen
10.65 m²
RR
PVC DN 100
Sickerschacht
EINFAHRT >
5% Steigung
WOHN
TRAUM
REAL
WWW.WOHNTRAUMREAL.AT
BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG
OÖ | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NÖ

2.7 Ansichten/Schnitte

ANSICHT NORD-WEST



ANSICHT SÜD-OST



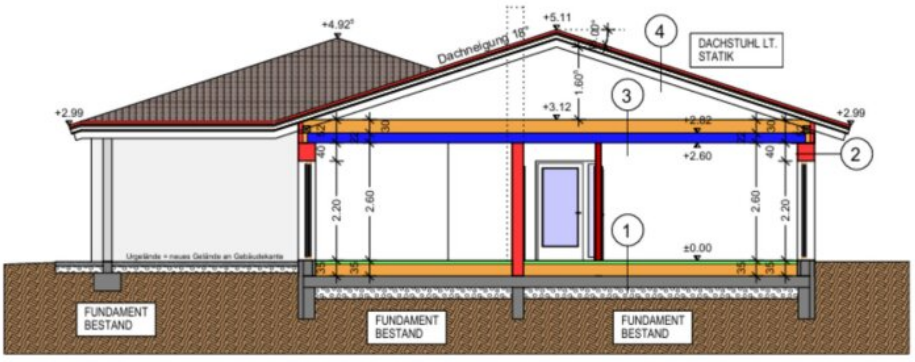
ANSICHT NORD-OST



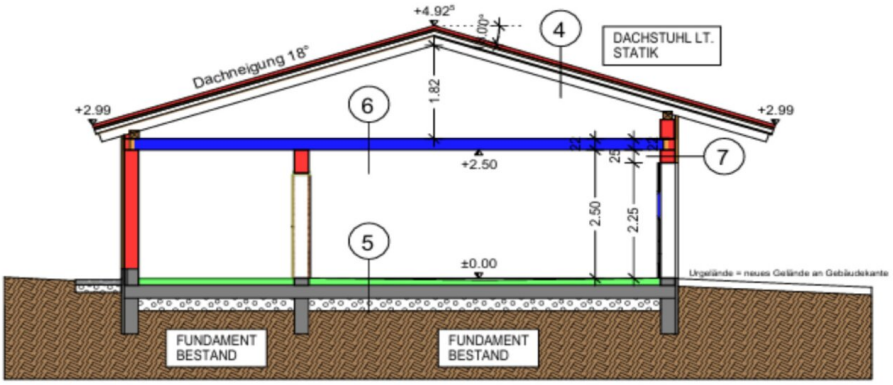
ANSICHT SÜD-WEST



SCHNITT A - A



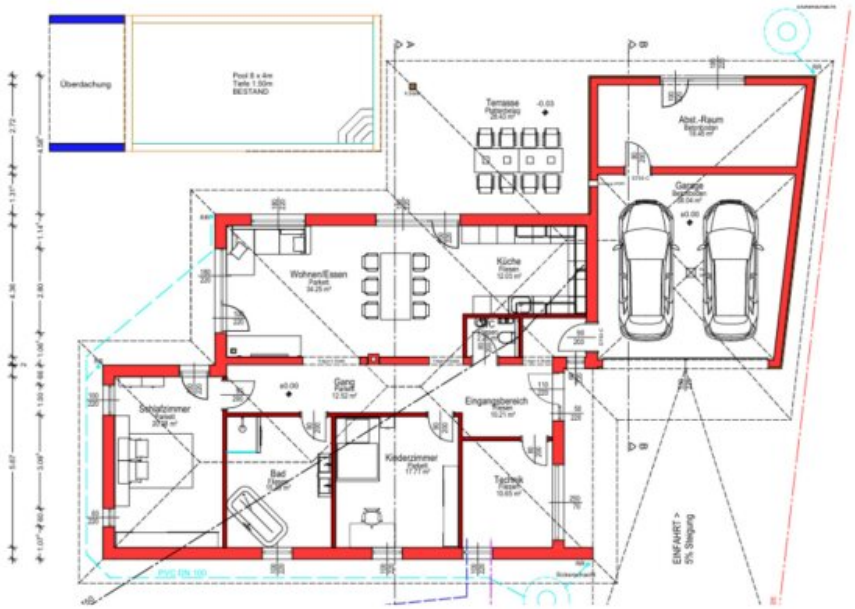
SCHNITT B - B



WOHN RAUM REAL WWW.WOHNTRAUMREAL.AT
BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG
OÖ | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NÖ

2.9 Detailbeschreibung

2.9.1 Erdgeschoß Pläne/Nutzflächenaufstellung/Beschreibung



Wohnnutzfläche	Fläche/m²	Boden	Wand	Türen	Fenster
Schlafzimmer	20,38	Parkett	verputzt	Holz	Holz/Alu
Kinderzimmer	17,77	Laminat	verputzt	Holz	Holz/Alu
Küche	12,03	Fliesen	verputzt	Holz	Holz/Alu
Wohnzimmer	34,25	Parkett	verputzt	Holz	Holz/Alu
Bad	15,23	Fliesen	Fliesen	Holz	Holz/Alu
Gang	12,52	Parkett	verputzt	Holz	Holz/Alu
WC	2,25	Fliesen	Fliesen	Holz	Holz/Alu
Eingangsbereich	10,21	Fliesen	verputzt	Holz	Holz/Alu
Technikraum	10,65	Fliesen	verputzt	Holz	Holz/Alu
Wohnnutzfläche m²	**135,29**				

Nebennutzfläche	Fläche/m²	Boden	Wand	Türen	Fenster
Garage	38,04				
Abstellraum	18,45				
	56,49				

Objektbeschreibung

Barrierefreier Komfort am Nationalpark: Hochwertiger Bungalow in Molln

Gewinne einen ersten Eindruck im >> Video auf Youtube << (https://youtu.be/7UWskQHxfMQ)

In ruhiger Siedlungslage der Nationalparkgemeinde Molln, unmittelbar an einen Waldrand grenzend, befindet sich dieses im Jahr 2020 errichtete Einfamilienhaus. Das 785 m² große Grundstück garantiert ein hohes Maß an Privatsphäre im Grünen. Die Lage verbindet naturnahe Abgeschiedenheit mit einer hervorragenden Infrastruktur: Das Ortszentrum mit Schulen, Ärzten und Einkaufsmöglichkeiten ist weniger als einen Kilometer entfernt.

Bauweise und Ausstattung

Dieser hochwertige Bungalow besticht durch seine durchdachte, moderne Architektur und bietet luxuriösen Komfort auf einer einzigen, komplett barrierefreien Wohnebene.

Das Gebäude wurde in solider Ziegelmassivbauweise ausgeführt und bietet gehobenen Wohnkomfort auf einer einzigen, komplett barrierefreien Ebene. Die Ausstattung spiegelt einen hohen Qualitätsanspruch wider. Hochwertige Holz-Alu-Fenster, edle Parkettböden und eine flächendeckende Fußbodenheizung, gespeist durch eine moderne Wärmepumpe, sorgen für ein erstklassiges Wohnklima. Das Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohnbereich, der durch einen stilvollen Specksteinofen zusätzliche Attraktivität und Behaglichkeit gewinnt. Eine funktionale Küche mit separater Speis sowie das elegant geflieste Badezimmer unterstreichen das durchdachte Raumkonzept.

Der Wohnbereich öffnet sich direkt zur Terrasse und dem weitläufigen Garten, in dem ein eigener Außenpool für private Erholung sorgt. Eine integrierte Doppelgarage sowie vier Außenstellplätze runden das Raumangebot ab.

Diese Immobilie bietet die ideale Kombination aus repräsentativer Eleganz und zukunftssicherem Wohnen ohne Stufen – perfekt geeignet für anspruchsvolle Paare oder Personen in der nachfamiliären Lebensphase, die Diskretion, Funktionalität und Komfort in einer naturnahen Umgebung schätzen.

Molln: TOP-Lage für Naturliebhaber

Molln liegt auf einer Seehöhe von 442 m im oberösterreichischen Traunviertel und befindet sich im Tal des Flusses Steyr. Die kleinere "Krumme Steyrling" fließt quasi am Haus vorbei, das bedeutet keine 2 Gehminuten zu einem erfrischend kühlen Bach im Sommer.

Von dieser Art der Erholungsorte gibt es in der näheren und weiteren Umgebung eine Vielzahl:

- Molln liegt direkt am Rand des Nationalparks Kalkalpen und beherbergt das dortige Nationalparkzentrum.
- Im Süden des Gemeindegebiets erstreckt sich als Teil des Nationalparks das Sensengebirge.
- Die genaue Liegenschaftsadresse lautet Im Sperrboden 11b, 4591 Molln.

Lage der Immobilie:

- Das Grundstück befindet sich in einer ruhigen Siedlungslage außerhalb des Mollner Ortszentrums im ausgewiesenen Siedlungsbereich „Sperrboden“.
- Die direkte Nachbarschaft ist harmonisch gewachsen und vor allem durch Einfamilienhäuser mit eigenen Nutzgärten bzw. Eigargärten geprägt.
- Nördlich der Liegenschaft grenzt ein bewaldetes Gebiet an, durch das die Krumme Steyrling fließt

Infrastruktur und Nahversorgung:

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Im Zentrum der Gemeinde Molln stehen für den täglichen Bedarf unter anderem ein Spar-Supermarkt, ein Nah&Frisch-Lebensmittelgeschäft sowie der „Genussspecht Molln“ zur Verfügung. Ein Nahversorger liegt in einer nahen, geschätzten Entfernung von unter 1 km.
- **Bildung und Kinderbetreuung:** Die Gemeinde verfügt über einen Kindergarten mit Krabbelstube, eine Volksschule, eine Neue Mittelschule sowie eine Musikschule. Kindergarten, Volksschule und Neue Mittelschule sind in naher Distanz (< 1 km) erreichbar. Ein Gymnasium befindet sich in mittlerer Entfernung (< 20 km).
- **Gesundheitswesen:** Vor Ort sind ein Arzt für Allgemeinmedizin (Gemeindearzt), eine Apotheke, eine Zahnärztin sowie ein Tierarzt ansässig. Der Allgemeinmediziner und die Apotheke liegen im Nahbereich (< 1 km). Ein Krankenhaus ist in mittlerer Entfernung (< 15 km) erreichbar.
- **Freizeit und Kultur:** Für die Freizeitgestaltung stehen ein Hallenbad, eine Sauna, die Gemeindebücherei, ein öffentlicher Kinderspielplatz und ein Seniorenclub bereit.

Verkehrsanbindung (Öffentlich und Individualverkehr):

- **Öffentlicher Verkehr:** Zwischen dem Bahnhof Steyr und Molln verkehrt die direkte Regionalbuslinie 433. Eine Bushaltestelle befindet sich in naher Entfernung (< 1 km) zur Liegenschaft. Die Landeshauptstadt Linz ist am besten per Zugverbindung bis Kirchdorf und anschließender Weiterreise mit dem Regionalbus erreichbar. Eine Bahnstation liegt in einer Entfernung von unter 10 km.

- **Individualverkehr:** Die Erreichbarkeit der Liegenschaft ist mit Fahrzeugen aller Art direkt über eine öffentliche Verkehrsfläche gegeben. Eine Autobahnanschlussstelle befindet sich in naher Distanz (< 10 km). Der nächste Flughafen wird als „weit entfernt“ (< 80 km) eingestuft.

Weitere Fakten zur Ausstattung:

- **Flächenaufteilung:** * Brutto-Grundrissfläche: 228,78 m²
    - Netto-Raumfläche insgesamt: 191,78 m²
    - Wohnnutzfläche: 135,29 m²
    - Nebennutzfläche: 56,49 m²
- **Mauerwerk und Fassade:**
    - Außenmauern: 38 cm starkes Ziegelmassivmauerwerk.
    - Isolierung: Es ist keine zusätzliche Außenisolierung vorhanden.
    - Fassadenoberfläche: 2,5 cm Silikatputz.
    - Innenmauern: Massivmauerwerk aus Ziegeln.
- **Dachkonstruktion:** Das Haus besitzt ein Walmdach, das mit Tondachziegeln eingedeckt ist.
- **Fenster:** Es wurden Holz-Alufenster verbaut.

Ausstattung Außenflächen und Garten

- **Terrasse:** Eine Terrasse ist direkt an den Wohnbereich angeschlossen.

- **Pool:** Auf den Außenflächen befindet sich ein eingebauter Außenpool. *Hinweis:* Bei der Befundaufnahme wurde angegeben, dass die Pooltechnik aktuell defekt ist (Instandhaltungsrückstau).

- **Einfriedung:** Eine Umzäunung bzw. Einfriedung der gesamten Liegenschaft fehlt.

- **Stellplätze:** Es gibt eine integrierte Garage mit 2 Garagenstellplätzen sowie zusätzlich 4 Freiparkplätze auf dem Eigengrund.

Ausstattung Innen

- **Anzahl und Funktion aller Räume:** Da es sich um einen eingeschossigen Bungalow handelt, befinden sich sämtliche Räume im Erdgeschoss. Die Raumaufteilung umfasst:

    - **Schlafzimmer:** 20,38 m² mit Parkettboden, verputzten Wänden, Holztüren und Holz/Alu-Fenstern.

    - **Zimmer / Kinderzimmer:** 17,77 m² mit Laminatboden, verputzten Wänden, Holztüren und Holz/Alu-Fenstern.

    - **Wohnzimmer:** Großzügiger Wohnbereich (ausgestattet mit dem Specksteinofen).

    - **Küche:** Kochbereich mit direkt angeschlossener, separater Speis (Speisekammer).

    - **Badezimmer:** Zentrales Bad mit Fliesenbelag.

    - **WC:** Separate Toilettenräumlichkeit.

    - **Verkehrsflächen:** Flur und Gang.

    - **Nutzeinheiten:** Ein Abstellraum, ein Technikraum sowie die direkt im Gebäude integrierte Garage.

- **Sanitärausstattung:** Das Badezimmer sowie das WC sind mit Wand- und Bodenfliesen ausgestattet. Zur Einrichtung gehören eine Badewanne, eine Dusche, ein Waschtisch sowie die entsprechenden Armaturen. Die Abortabfallrohre werden fachgerecht über Dach entlüftet.

- **Weitere besondere Ausstattungsmerkmale:**

    - Die Innenwände des Hauses sind generell verputzt und weiß/neutral gehalten.

- Alle Rauminnentüren bestehen aus Holz.
- Als Sicherheitsmaßnahme für die erste Löschhilfe ist ein tragbarer Handfeuerlöscher (mind. 6 kg Inhalt, geeignet für die Brandklassen A, B und C) an einer gut sichtbaren Stelle montiert.

Technik

- **Heizungssystem:** Als primäre Heizquelle dient eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe.
- **Zusatzheizung:** Im Wohnzimmer befindet sich ein Specksteinofen als sekundäre (Festbrennstoff-)Heizquelle.
- **Wärmeabgabe:** Die Wärmeabgabe erfolgt in sämtlichen Räumen des Wohnhauses flächendeckend über eine Fußbodenheizung (Zentralheizung). All Räume sind voll beheizt.
- **Warmwasseraufbereitung:** Die Warmwasserversorgung ist ebenfalls an die primäre Heizungsquelle (Wärmepumpe) gekoppelt.
- **Photovoltaikanlage:** Auf dem Dach ist eine Photovoltaikanlage installiert. *Hinweis:* Analog zur Pooltechnik wurde auch die PV-Anlage bei der Befundaufnahme als defekt deklariert, was im Gutachten wertmindernd als Instandhaltungsrückstau einfließt.
- **Lüftung & Klima:** Das Gebäude verfügt über eine natürliche Raumbelüftung (Fensterlüftung). Innenliegende Räume wie Bad oder WC werden bei Bedarf zusätzlich mittels elektrischer Ventilatoren ins Freie entlüftet. Eine Klimaanlage (Klimatechnik) ist nicht vorhanden.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <9.500m
Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Polizei <1.500m
Post <1.500m

Verkehr
Bus <1.000m
Bahnhof <9.000m
Autobahnanschluss <8.500m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap