Gemütliches Wohnhaus Kachelofen und Garage - Nähe Ried im Innkreis



Objektnummer: 1937/7646199

Eine Immobilie von AREV Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4941 Mehrnbach
Baujahr:	1952
Wohnfläche:	120,00 m²
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	30,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 159,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,69
Kaufpreis:	285.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Karin Hattinger

AREV Immobilien Gesellschaft m.b.H.
Hannesgrub Süd 6
4911 Tumeltsham

T +43 7752 85885 303
H +43 6648185360

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







Objektbeschreibung

Gemütliches Wohnhaus mit Garage

Dieses charmante, im Jahr 1952 in solider Massivbauweise errichtete Einfamilienwohnhaus vereint solide Substanz mit Gemütlichkeit.

Auf einem ca. 437 m² großen Grundstück im reinen Wohngebiet gelegen, überzeugt diese Liegenschaft durch ihren gepflegten Zustand, eine umfassende Kernsanierung im Jahr 1994 sowie den zukunftssicheren Anschluss an das Glasfaser- und Geothermienetz.

Das Grundstück und die Lage

Das Grundstück liegt im Zentrum vom Mehrnbach, nur wenige Kilometer von der Bezirkshauptstadt Ried im Innkreis entfernt.

Solide Bausubstanz und umfassende Sanierung

Das Haus erstreckt sich über insgesamt drei Ebenen: Unterkellerung, Erdgeschoß, Dachgeschoß und einen Dachboden. Die Bauweise ist klassisch massiv.

Im Jahr 1994 wurde die Immobilie einer umfassenden Kernsanierung unterzogen. Dabei wurde der Dachstuhl verstärkt, die Dachhaut komplett erneuert, der Kamin saniert und moderne Holzfenster mit Isolierverglasung (teilweise mit Außenbeschattung) eingebaut. Zudem wurden die Stromzähler sowie Teile der Leitungen modernisiert. Dank der kontinuierlichen Instandhaltung präsentiert sich der Bauzustand heute dem Sanierungsjahr entsprechend gut und gepflegt.

Im Erdgeschoß befinden sich die möblierte Küche, Speis, Wohn-/Esszimmer mit Kachelofen sowie Bad und WC. Über eine Holztreppe gelangt man ins 1.Obergeschoß, wo Sie zwei Schlafräume und ein Büro (mit Mansarden) sowie Bad/WC vorfinden.

Nachhaltige Haustechnik mit Wohnkomfort

Ein echtes Highlight ist die zukunftssichere Energieversorgung: Das Wohnhaus ist an das öffentliche Netz der Nahwärme/Geothermie Mehrnbach angeschlossen. Die Wärmeübertragung erfolgt effizient über Radiatoren, und auch die Warmwasseraufbereitung läuft zentral über diese Anlage. Für gemütliche Stunden an kalten Tagen sorgt zusätzlich ein Kachelofen im Wohnraum. Für schnelles Internet ist das Haus mit einem modernen Glasfaseranschluss ausgestattet.

Innenräume und Außenanlage

Die Grundausstattung und die Sanitäranlagen präsentieren sich durchaus zeitgemäß, gepflegt und entsprechen überwiegend dem Stand des Kernsanierungsjahres.

Der Hausgarten ist gärtnerisch einfach, aber sehr gepflegt angelegt und bietet den idealen Raum zum Entspannen. Das Grundstück ist bereits allseitig komplett eingefriedet.

Für den Fuhrpark steht eine großzügige Garage zur Verfügung.

Jetzt Besichtigung vereinbaren

Ein Zuhause ist weit mehr als nur vier Wände – es ist der Ort, an dem Erinnerungen entstehen und Zukunft gestaltet wird. Dieses Einfamilienhaus bietet Ihnen eine solide Ausgangsbasis – die Innenausstattung können Sie step-by-step nach Ihren Vorstellungen modernisieren.

Überzeugen Sie sich persönlich von dieser interessanten Immobilie.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Zuhause bei einer Besichtigung vorstellen zu dürfen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.500m
Apotheke <4.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <4.000m
Post <4.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <8.000m
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap