# Traum für Liebhaber - Häuschen aus 1789 in Ostermiething




## Objektnummer: 1709/1954

## Eine Immobilie von Simon Immobilien GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Gablmachergasse |
| **Art:** | Haus - Landhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 5121 Ostermiething |
| **Baujahr:** | 1789 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Möbliert:** | Voll |
| **Alter:** | Altbau |
| **Nutzfläche:** | 90,00 m² |
| **Gesamtfläche:** | 579,00 m² |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Garten:** | 238,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | G 229,90 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | F 3,97 |
| **Kaufpreis:** | 190.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# Ihr Ansprechpartner



**Michael Salzlechner**


SIMON
IMMOBILIEN


SIMON
IMMOBILIEN


SIMON
IMMOBILIEN

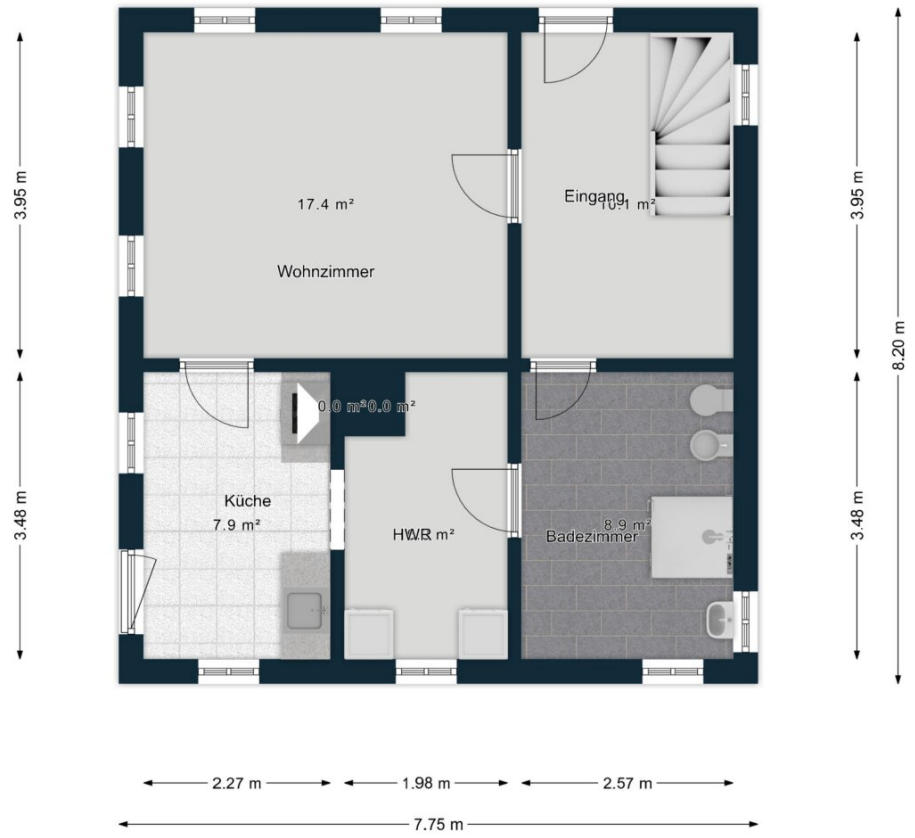

SIMON
IMMOBILIEN


SIMON
IMMOBILIEN

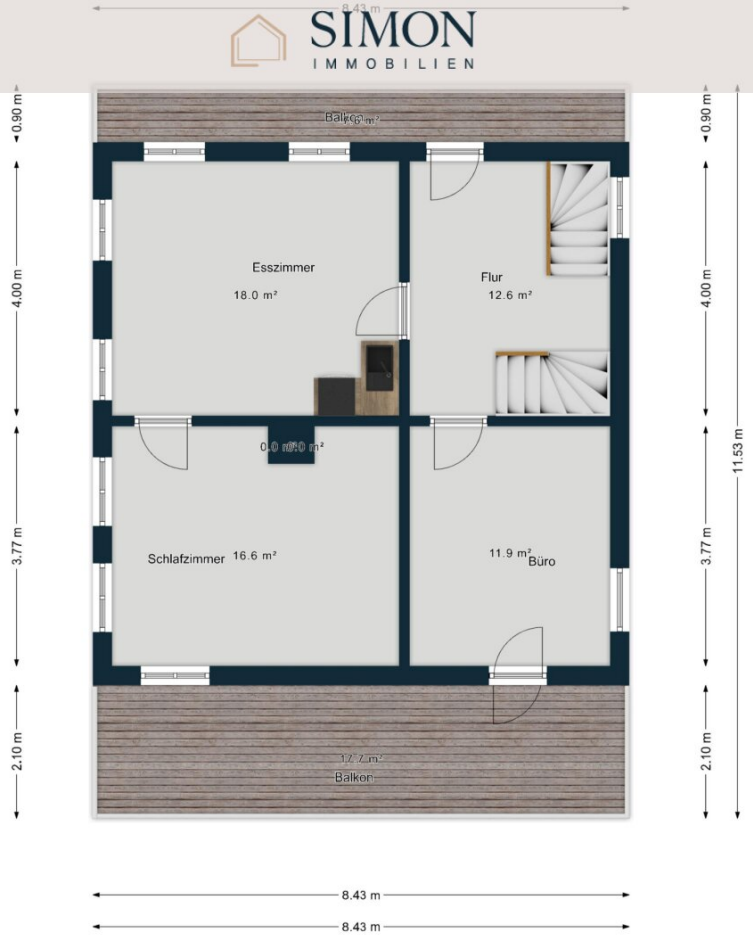

SIMON
IMMOBILIEN

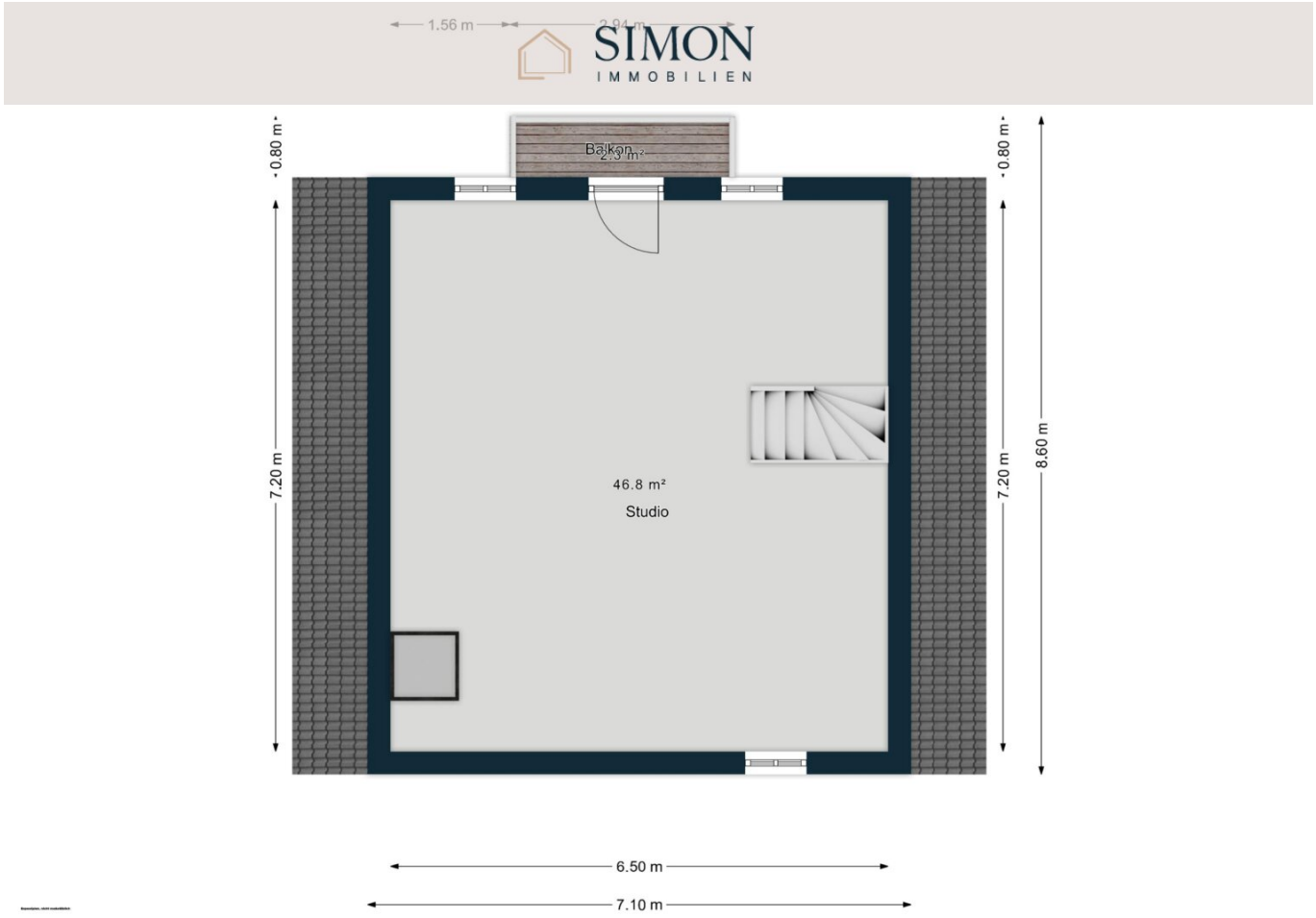

SIMON
IMMOBILIEN


SIMON
IMMOBILIEN


4.41 m
2.57 m
SIMON
IMMOBILIEN
3.95 m
3.48 m
17.4 m²
Wohnzimmer
Eingang
10.1 m²
0.0 m²0.0 m²
Küche
7.9 m²
HWR m²
8.9 m²
Badezimmer
3.95 m
3.48 m
8.20 m
2.27 m
1.98 m
2.57 m
7.75 m

SIMON
IMMOBILIEN




1.56 m
2.94 m
SIMON
IMMOBILIEN
Balkon
2.9 m²
0.80 m
0.80 m
7.20 m
7.20 m
8.60 m
46.8 m²
Studio
6.50 m
7.10 m

# Objektbeschreibung

Dieses charmante kleine Austragshaus besticht durch seinen traditionellen Charakter und ländlichen Charme. Umgeben von grüner Natur bietet es eine idyllische und doch zentrale Lage in Ostermiething – ideal für Traditionsliebhaber. Das Haus verfügt über eine gemütliche Wohnküche, ein bis zwei Schlafzimmer sowie einfache, aber funktionale Nebenräume. Das angrenzende Waldstück mit alten Bäumen und einer gemütlichen Terrasse rundet das Gesamtbild ab. Ein idealer Rückzugsort mit Potenzial für individuelle Gestaltung und liebevolle Restaurierung.

- Charmantes Haus aus dem Jahr 1789 im bäuerlichen Stil mit ca. 90m² Wohnnutzfläche und zusätzlichem Dachboden

- 297m²  Grundstücksfläche

- Zentrale Lage in Ostermiething

- 282m² große angrenzende Waldfläche

**Raumaufteilung & Ausstattung:**

- **Vorraum** mit rotem Adneter-Mamor Boden
- kuschliges **Schlafzimmer**
- kleines **Schlafzimmer** mit Ausgang zur nachträglich ausgebauten Terrasse
- **Wohnzimmer mit  Schwedenofen** (beheizt den kompletten 1. Stock)
- kleine und minimalistisch ausgestattete **Küche**
- Holz vertäfeltes **Badezimmer** mit Waschbecken, Dusche und WC
- originaler massiver **Dielenboden** in manchen Räumen
- Zimmer im EG mit **Fußbodenheizung**

**Weitere Informationen:**

- Originales **Austragshaus** aus dem **Jahr 1789**
- Dach ca. 35–40 Jahre alt
- Fenster teils originale **Goethefenster**
- **Roter Adneter Marmor** im Eingangsbereich
- **originaler Dielenboden** im gesamten Obergeschoß
- Wohnraum im Obergeschoss mit Ofen beheizt
- Unterstes Zimmer mit Fußbodenheizung
- **282 m² angrenzender Wald** (im Kaufpreis inkludiert)
- Beste Anbindung zur Regionalbahn

**Hinweis:**

Möchten Sie Ihre Immobilie verkaufen oder einfach den aktuellen Marktwert erfahren?

Wir bieten Ihnen gerne eine **kostenlose und unverbindliche Online-Bewertung** an. So erhalten Sie eine klare Einschätzung – **transparent, professionell und persönlich**.

Besuchen Sie dafür einfach unsere Homepage und füllen Sie unter dem Reiter **„Bewertung“** Ihre Angaben aus.

Selbstverständlich stehen wir Ihnen auch **persönlich für ein Gespräch oder eine Beratung** jederzeit gerne zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <750m
Apotheke <750m

Krankenhaus <5.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <3.750m
Universität <9.750m

**Nahversorgung**
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m

**Sonstige**
Bank <250m
Geldautomat <3.750m
Post <500m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <500m
Bahnhof <1.250m

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.