

**Sehr gepflegtes Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten, vier
Garagen und Werkstatt**



Objektnummer: 2027/1441

Eine Immobilie von Bönisch Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4694 Ohlsdorf
Wohnfläche:	184,24 m ²
Zimmer:	7,50
Bäder:	2
Heizwärmebedarf:	235,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,94
Kaufpreis:	420.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Stefanie Demmel

Bönisch Immobilien
Anton Schosser-Straße 1
4810 Gmunden

T +43 664 91 90 703

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

























Objektbeschreibung

Dieses sehr gepflegte Wohnhaus in attraktiver, zentraler und dennoch ruhiger Lage von Ohlsdorf bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Mehrgenerationenhaus, zur Kombination von Wohnen und Vermieten oder für Familien mit erhöhtem Platzbedarf – diese Liegenschaft überzeugt

durch ihren guten Pflegezustand.

Das Haus verfügt über zwei Wohneinheiten und ist sofort bezugsfertig. Das Erdgeschoss bietet eine Wohnfläche von ca. 85,45 m², das im Jahr 2004 ausgebaut Obergeschoss verfügt über ca. 98,79 m² Wohnfläche. Im Obergeschoss sorgt großteils eine Fußbodenheizung für angenehmen

Wohnkomfort. Die übrigen Bereiche werden über Heizkörper beheizt.

Zahlreiche maßgefertigte Tischlereinbauten verleihen den Wohnräumen eine hochwertige und zeitlose Atmosphäre und bieten gleichzeitig viel praktischen Stauraum. Ergänzt wird das großzügige Raumangebot durch einen Dachboden mit integrierter Sauna, einen

Heizraum sowie einen Schauraum, der vom Vorbesitzer zur Präsentation seiner Verkaufsgegenstände genutzt wurde. Darüber hinaus steht eine ca. 30,45 m² große Werkstatt zur Verfügung – ideal für Handwerker, Bastler oder als zusätzliche Lagerfläche.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Terrasse, auf der Sie die Sonne bis zum Sonnenuntergang genießen und den herrlichen Blick in die Ferne schweifen lassen können – der ideale Ort zum Entspannen und Verweilen.

Das insgesamt 765 m² große Grundstück ist schmal geschnitten und pflegeleicht angelegt. Die großzügigen Terrassen, der Balkon sowie der liebevoll gestaltete Gartenbereich laden zum Entspannen im Freien ein. Für die Bewässerung der Pflanzen steht eine praktische Zisterne zur

Verfügung.

Das großzügige Platzangebot wird durch vier Garagen und zusätzliche Abstellflächen ergänzt, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und reichlich Stauraum für Fahrzeuge, Werkzeuge oder Hobbybedarf bieten. Die Beheizung erfolgt derzeit über eine Gastherme. Zusätzlich ist die ursprüngliche, mit Holz befeuerte Zentralheizung nach wie vor vorhanden und funktionsfähig. Sie kann bei Bedarf weiterhin genutzt werden und bietet eine alternative Heizmöglichkeit. Ein weiterer Pluspunkt ist der bereits vorhandene Glasfaseranschluss am Grundstück, der beste

Voraussetzungen für schnelles Internet und modernes Arbeiten von zu Hause bietet.

Diese Liegenschaft vereint Wohnkomfort, großzügige Nutzflächen und eine hervorragende Lage in Ohlsdorf. Dank der zwei Wohneinheiten, der zahlreichen Nebenräume und der sofortigen Bezugsfertigkeit bietet sich hier eine seltene Gelegenheit für Eigennutzer, Mehrgenerationenfamilien

oder auch für die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <3.000m
Krankenhaus <5.500m
Klinik <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <4.000m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap