

Modernes Familienidyll: 4-Zimmer-Gartenwohnung mit Terrasse & Grünblick - vermietet bis 2027



Objektnummer: 7500/90

Eine Immobilie von Stein Projekte GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4901 Ottnang am Hausruck
Baujahr:	1956
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	75,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	151,00 m ²
Keller:	1,26 m ²
Heizwärmebedarf:	C 43,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	180.000,00 €
Betriebskosten:	58,50 €
Heizkosten:	77,25 €
Provisionsangabe:	

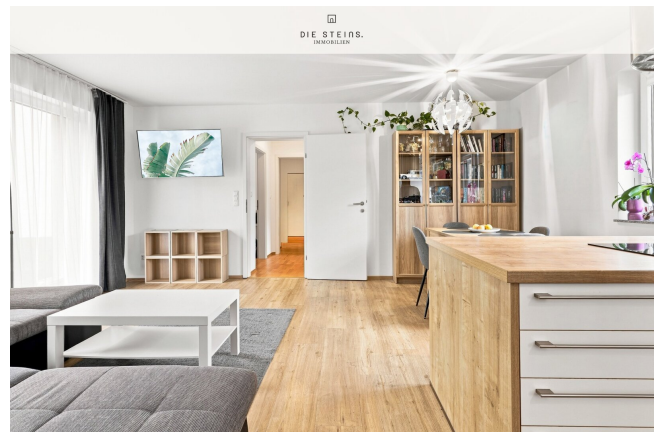
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

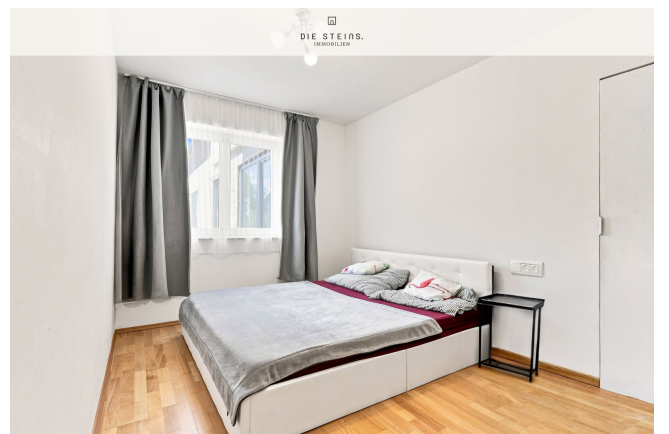
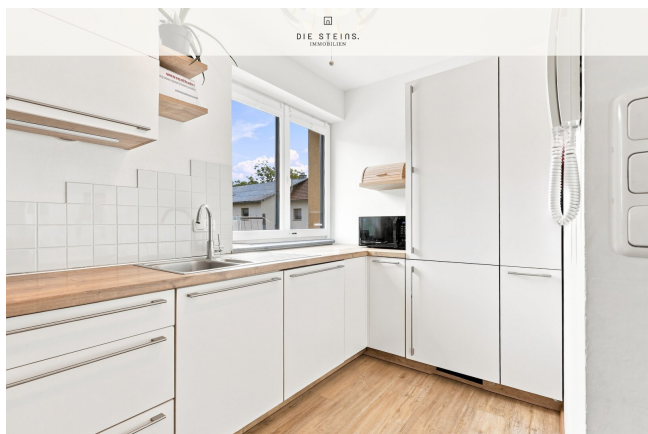
Ihr Ansprechpartner

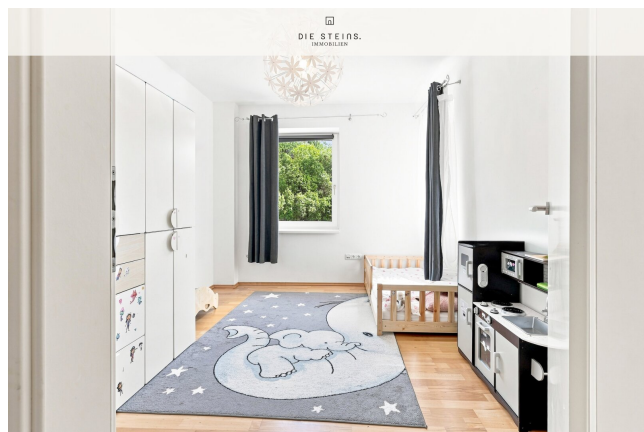
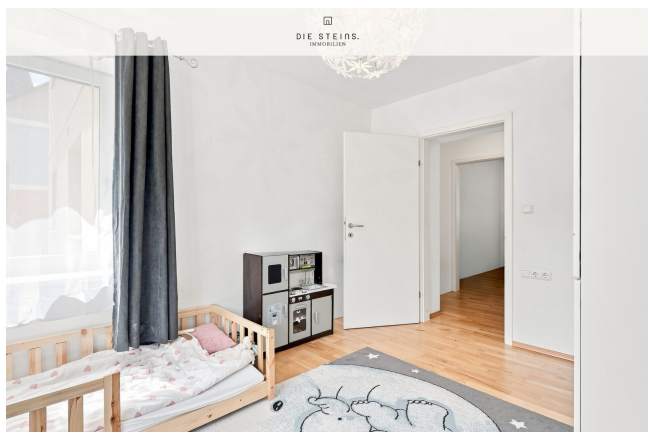


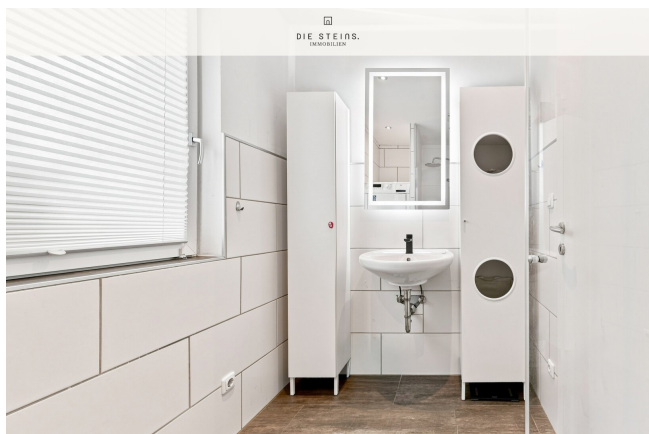
Simon Prähauser

Stein Projekte GmbH

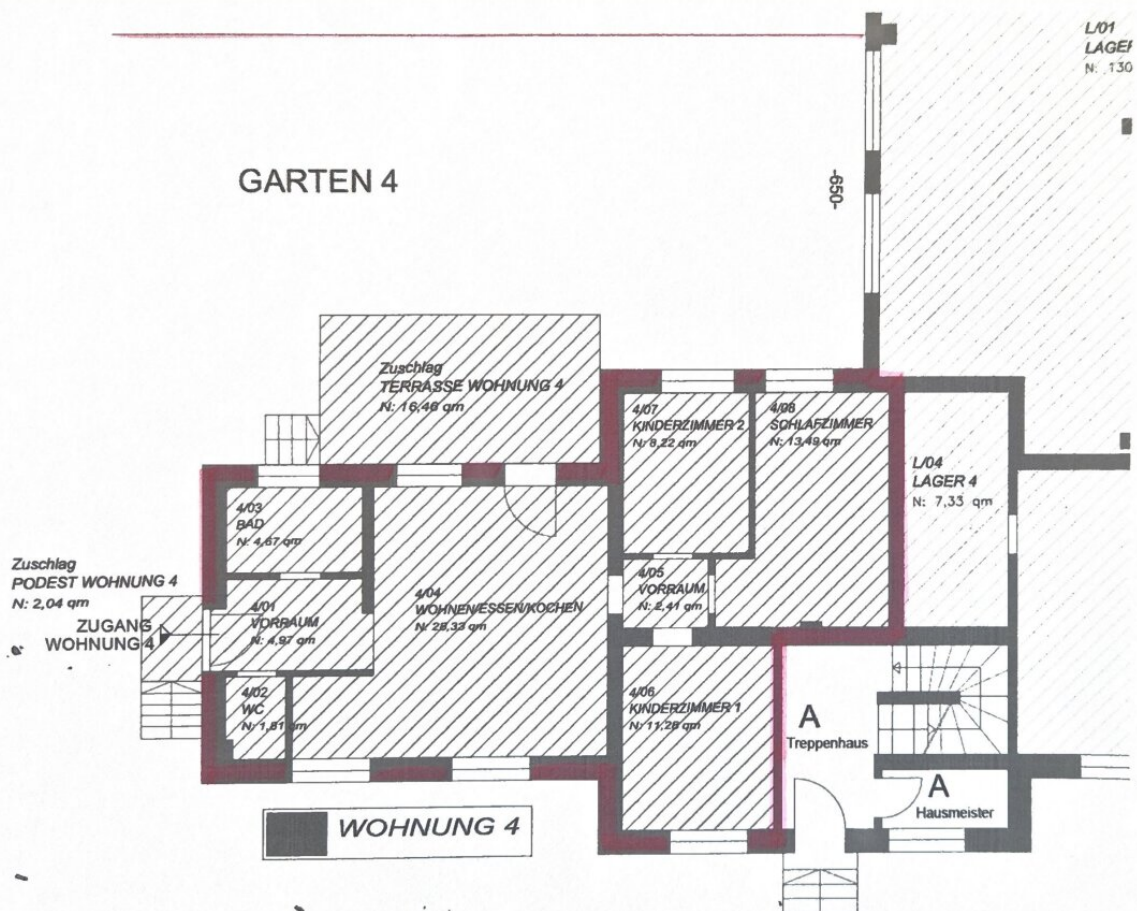






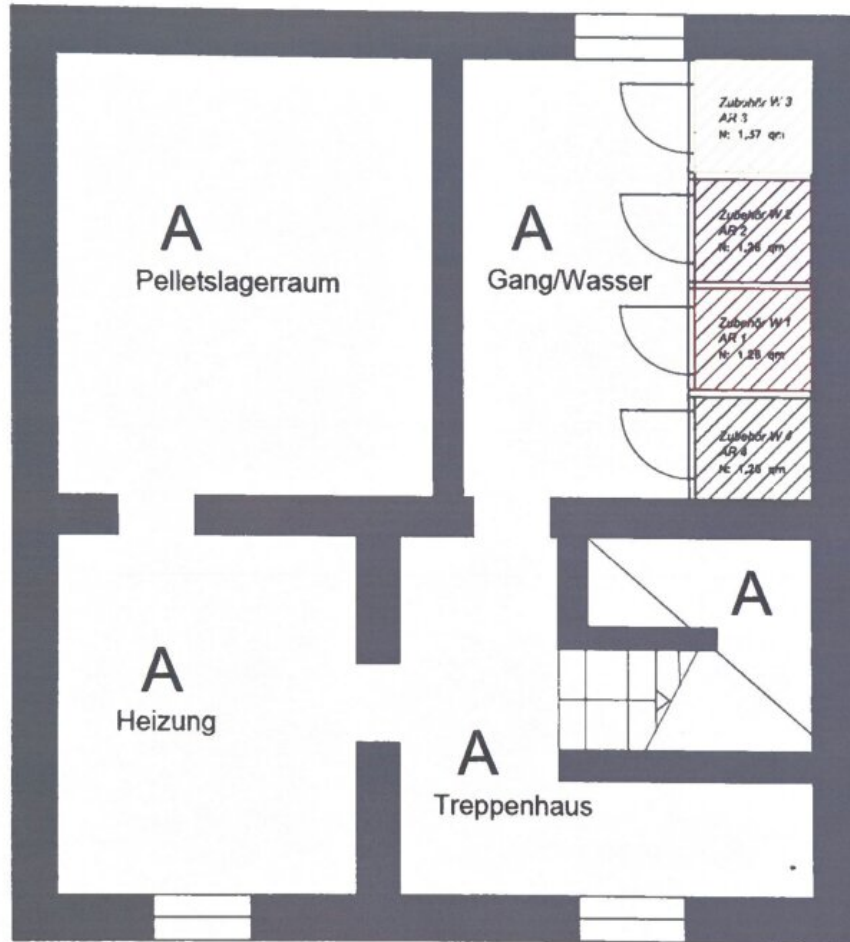








DIE STEINS.
IMMOBILIEN



KELLERGECHOSS

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Bruckmühl (Gemeinde Ottnang am Hausruck). Diese 4-Zimmer-Gartenwohnung verbindet zeitgemäßen Wohnkomfort, durchdachte Raumaufteilung und naturnahe Entspannung in perfekter Harmonie. In einem modernisierten Haus mit nur 4 Wohneinheiten verfügen Sie über einen eigenen Eingang, einer Terrasse und einem dazugehörigen Garten.

Die Wohnung ist bis 30.11.2027 befristet vermietet und eignet sich daher besonders für Käufer, die ein Investment mit bestehendem Mieter suchen und oder vorausschauend nach Ende des Mietverhältnisses selbst bewohnen möchten.

Lichtdurchflutetes Wohnen für die ganze Familie

Auf rund 75 m² Nutzfläche erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept. Das Herzstück bildet der einladende Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse und dem wundervoll großzügigen Garten. Außerdem bindet im Wohnbereich direkt die separate, voll ausgestattete Einbauküche und der davorliegende Essbereich an. Drei weitere, hell gestaltete Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Das stilvolle Badezimmer erfüllt mit Badewanne und separater Dusche höchste Ansprüche an den täglichen Komfort. Für zusätzliche Funktionalität im Alltag sorgt die getrennte Toilette.

Ihr privates Outdoor-Paradies

Ein absolutes Highlight dieser Immobilie sind die Außenflächen: Die ca. 16,8 m² große Terrasse und der ca. 151 m² große Garten laden zu Grillabenden oder zum entspannten Verweilen mit Grünblick ein.

Effizient & Wertbeständig

Dank der Sanierung der Beheizung 2021, bei der auf eine umweltfreundliche Pellet-Zentralheizung umgerüstet wurde, profitieren Sie von niedrigen Energiekosten und hoher Wertbeständigkeit. Der bereits bestehende Vollwärmeschutz trägt zusätzlich zur Effizienz bei. Genießen können Sie die Wärmeabgabe über die verbaute Fußbodenheizung.

Highlights auf einen Blick

- **Eigener XL-Garten & Terrasse:** Ca. 151 m² Garten plus sonnige Terrasse (ca. 16,8

m²) für pure Lebensqualität im Freien.

- **Optimaler Grundriss:** Ca. 75 m² Nutzfläche ideal aufgeteilt auf 4 lichtdurchflutete Zimmer – perfekt für Familien, Paare oder Home-Office.
- **Saniert & Zukunftsfit:** Sanierung Heizung 2021 – hervorragende Energiewerte (**HWB 43,8 / fGEE A 0,76**).
- **Moderne Komfortausstattung:** Stilvolle Einbauküche, Wohlfühlbad mit Badewanne und Dusche sowie getrenntes WC.
- **Ruhige Wohlfühllage:** Absolute Ruhelage mit wunderschönem Grünblick.
- **Sorglos-Paket:** ein separates Kellerabteil (ca. 1,26 m²) und ein KFZ Stellplatz vor der Wohnung runden das Angebot ab. Ein Garagenplatz ist optional erwerbbar.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem Wohntraum mit eigenem Garten und vereinbaren Sie gerne einen unverbindlichen Besichtigungstermin!

Unser Service endet nicht mit der Besichtigung

- Unabhängige Finanzierungsberatung über unser Partnernetzwerk
- Unterstützung bei Förderungen und Finanzierungskonzepten
- Vermittlung zu ausgewählten Banken und Finanzierungsexperten
- Persönliche Begleitung bis zur Schlüsselübergabe

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m

Kindergarten <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.500m
Bäckerei <4.000m

Sonstige

Bank <3.500m
Geldautomat <3.500m
Post <3.500m
Polizei <7.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap