Exklusive Galerie-Wohnung - Eigengarten, Schwedenofen, Außenkamin



Objektnummer: 7500/89

Eine Immobilie von Stein Projekte GmbH

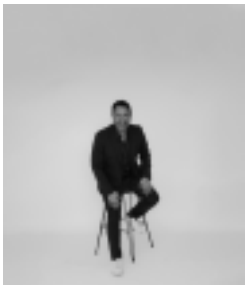
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4901 Ottnang am Hausruck
Baujahr:	1956
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	148,00 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Garten:	198,00 m²
Keller:	1,26 m²
Heizwärmebedarf:	C 43,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	288.000,00 €
Betriebskosten:	113,88 €
Heizkosten:	150,38 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Simon Prähauser

Stein Projekte GmbH

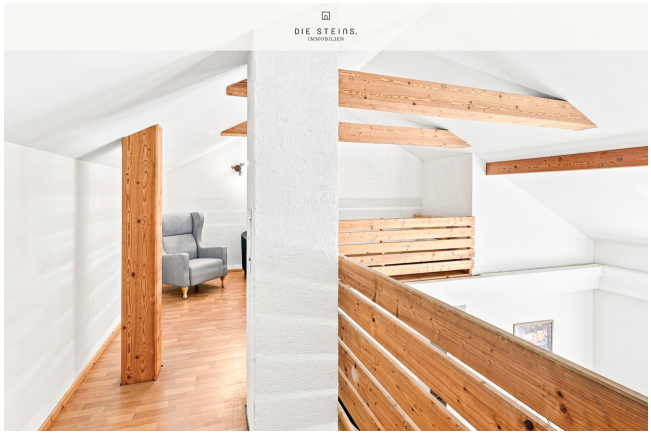




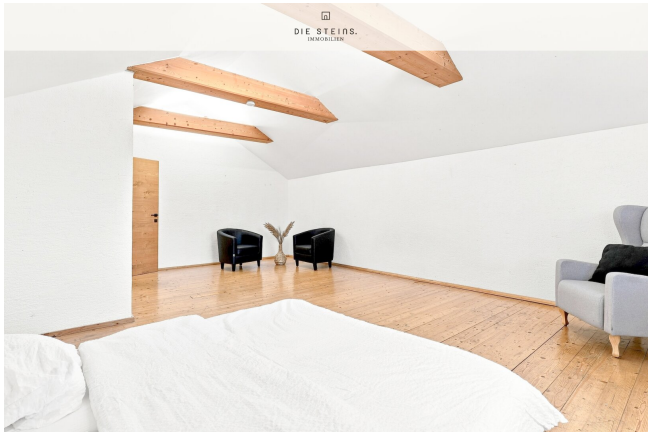



DIE STEINS.
IMMOBILIEN


DIE STEINS.
IMMOBILIEN


DIE STEINS.
IMMOBILIEN

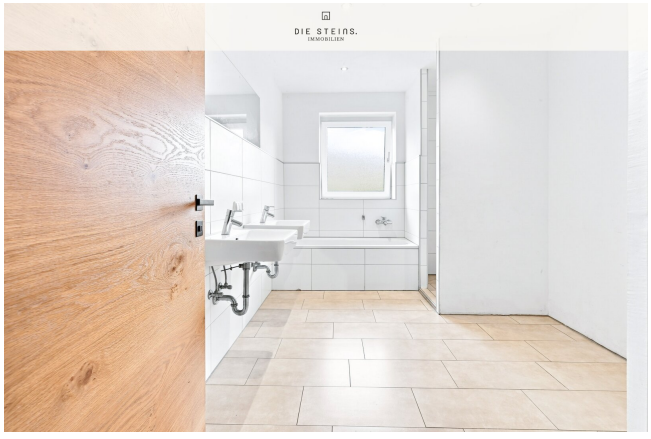

DIE STEINS.
IMMOBILIEN

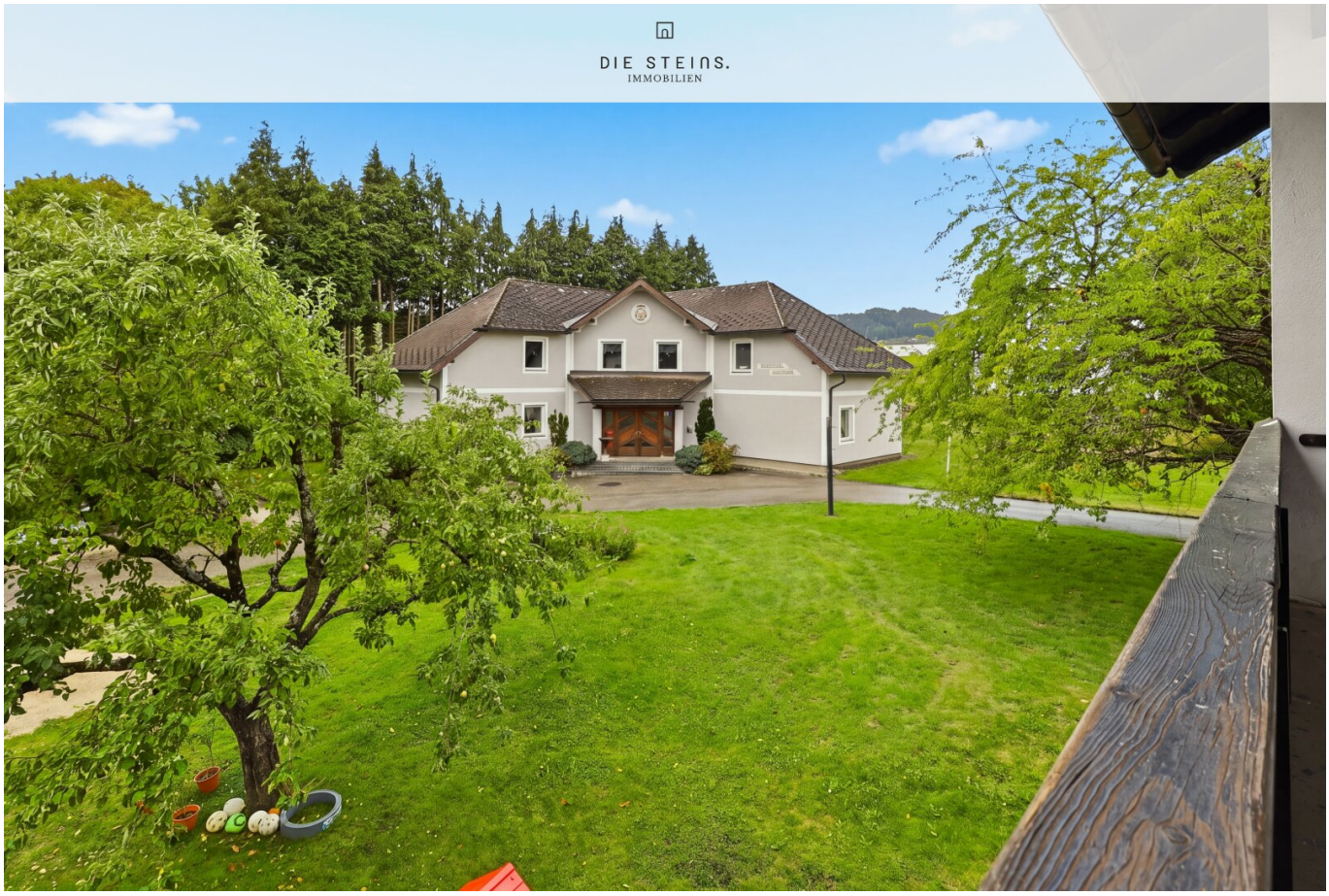

DIE STEINS.
IMMOBILIEN


DIE STEINS.
IMMOBILIEN








DIE STEINS.
IMMOBILIEN


DIE STEINS.
IMMOBILIEN

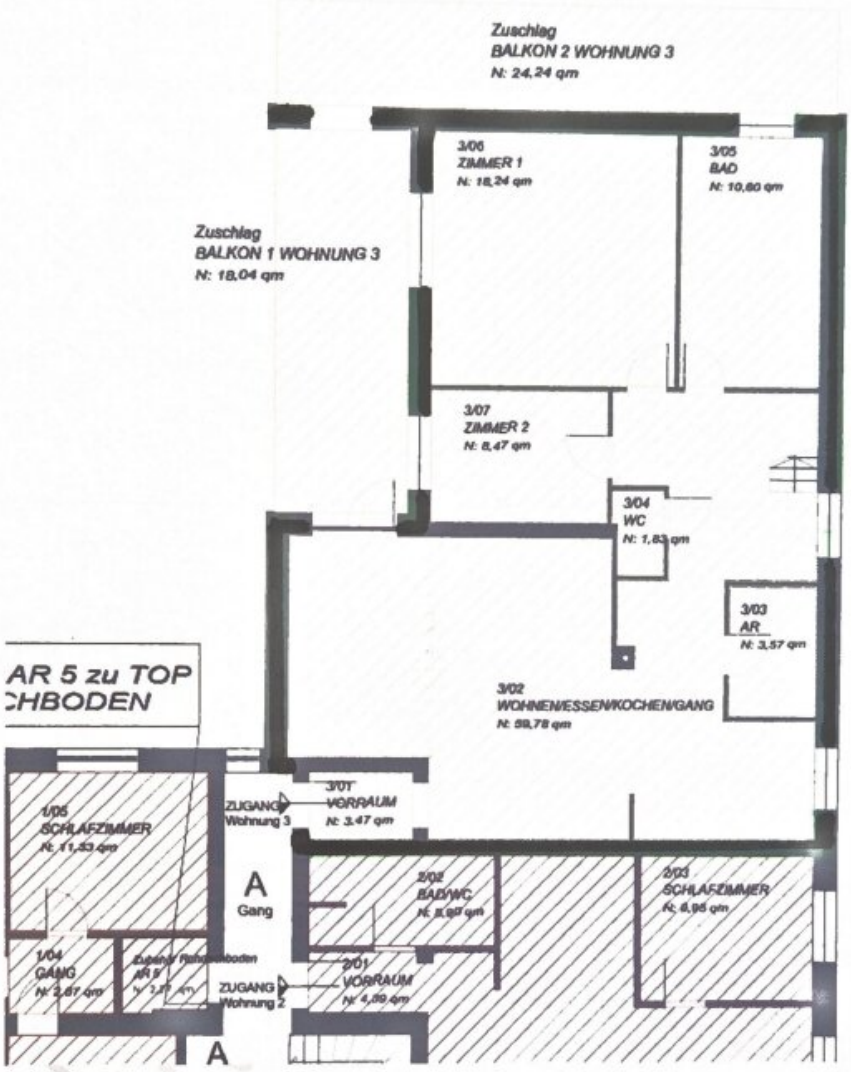

DIE STEINS.
IMMOBILIEN

DIE STEINS.
IMMOBILIEN



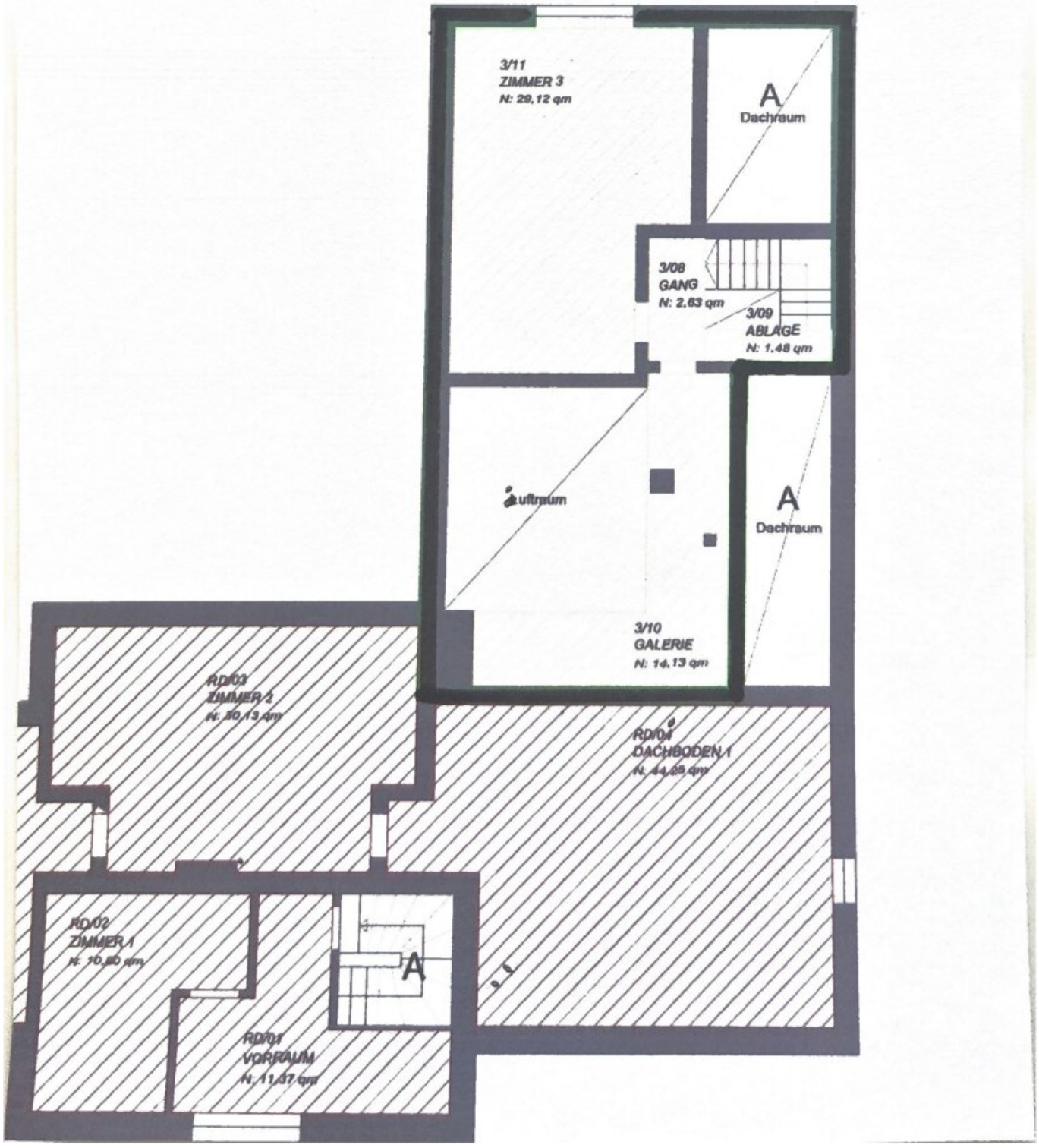
DIE STEINS.
IMMOBILIEN

WOHNUNG 3

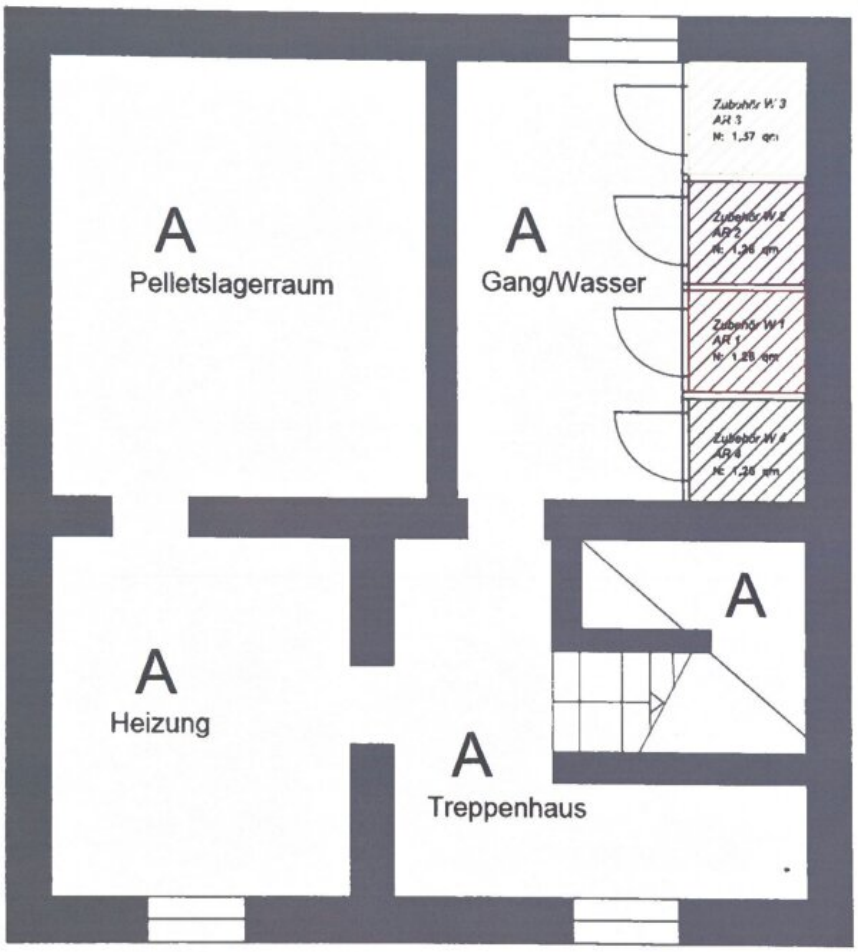


DIE STEINS.
IMMOBILIEN

WOHNUNG 3



DIE STEINS.
IMMOBILIEN



KELLERGESCHOSS

Objektbeschreibung

Willkommen in einem Zuhause, das Architektur, Gemütlichkeit und Natur verbindet. Diese ca. 148 m² große Maisonette-Wohnung im 1. Obergeschoss eines Wohnhauses mit nur 4 Einheiten besticht durch ein außergewöhnliches Raumkonzept über zwei Ebenen und bietet Ihnen höchsten Wohnkomfort. Terrakotta Böden mit Fußbodenheizung, ein Schwedenofen im Wohnbereich sowie ein offener Kamin in der großzügigen Loggia machen dieses Objekt einzigartig.

Ebene 1: Offenes Wohnen & Entspannen

Das Herzstück der Wohnung bildet der imposante, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich. Die beeindruckende Raumhöhe mit sichtbaren Holzbalken und Blick auf die Galerie schafft ein luftiges, elegantes Ambiente. Der integrierte Schwedenofen sorgt an kühlen Tagen für wohlige Wärme.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf die großzügigen Außenflächen. Von der mit einem offenen Holzkamin ausgestatteten Loggia blicken sie Richtung Süden auf Ihren Garten, den sie direkt über eine noch zu errichtende Treppe erreichen können. Ergänzt wird diese Ebene durch eine Wohnküche sowie das modern gestaltete Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und getrenntem WC. Zwei weitere Zimmer, einmal mit Ausgang zur Loggia sowie ein Abstellraum sind auf dieser Etage ebenso zentral begehbar.

Ebene 2: Die Galerie als Rückzugsort

Über eine Treppe erreichen Sie das Dachgeschoss mit der charmanten Galerie. Dieser vielseitig nutzbare Bereich eignet sich perfekt als Home-Office, Bibliothek oder gemütliche Lounge. Von hier aus erschließen sich weitere Schlaf- bzw. Rückzugsräume.

Ihr privates Naturparadies

Ein seltenes Highlight bei Wohnungen dieser Art: Neben der weitläufigen Loggia und dem Balkon gehört ein ca. 198 m² großer, eigener Garten zur Immobilie. Ob als persönliche Ruheoase gestaltet oder als Nutzgarten angelegt - Hier wird Ihrer Kreativität freien Lauf gelassen.

Highlights auf einen Blick

- **Einzigartiges Raumgefühl:** Ca. 148 m² Nutzfläche, auf 2 Ebenen mit imposanter Galerie & Sichtgebälk.

- **42 m² Freiflächen:** Großzügiger Süd-Balkon (ca. 24,24 m²) mit Aussenkamin & West-Balkon (ca. 18,04 m²) mit Abgang zum Eigengarten.

- **Eigener XL-Garten:** Ca. 198 m² Garten – ideal für Familien, Gartenliebhaber oder Entspannung im Freien.

- **Nachhaltig & Zukunftssicher:** Sanierung Pellet-Heizung 2021, Wärmeabgabe über Fußbodenheizung, top Energiewerte (**HWB 43,8 / fGEE A 0,76**).

- **Bezugsfertiger Komfort:** Stilvolle Terrakottaböden, stimmungsvoller Holzofen im Wohnbereich, modernes Bad und ausgestattete Küche.

- **Extras:** eigenes Kellerabteil (ca. 1,26m²). Ein Parkplatz befindet sich in Errichtung. Ein Garagenstellplatz ist optional erwerbbar.

Der Kaufpreis für diese attraktive Wohnung beträgt 288.000,00 €. Damit investieren Sie in ein hochwertiges, modernes Domizil mit viel Wohnqualität in einer beliebten Lage Oberösterreichs.

Zögern Sie nicht und nutzen Sie die Chance, sich diesen Wohntraum zu sichern! Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser einmaligen Immobilie.

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