

Außergewöhnlich gepflegt nahe Zentrum – ideal für Familien



Objektnummer: 7056/221

Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün

Zahlen, Daten, Fakten

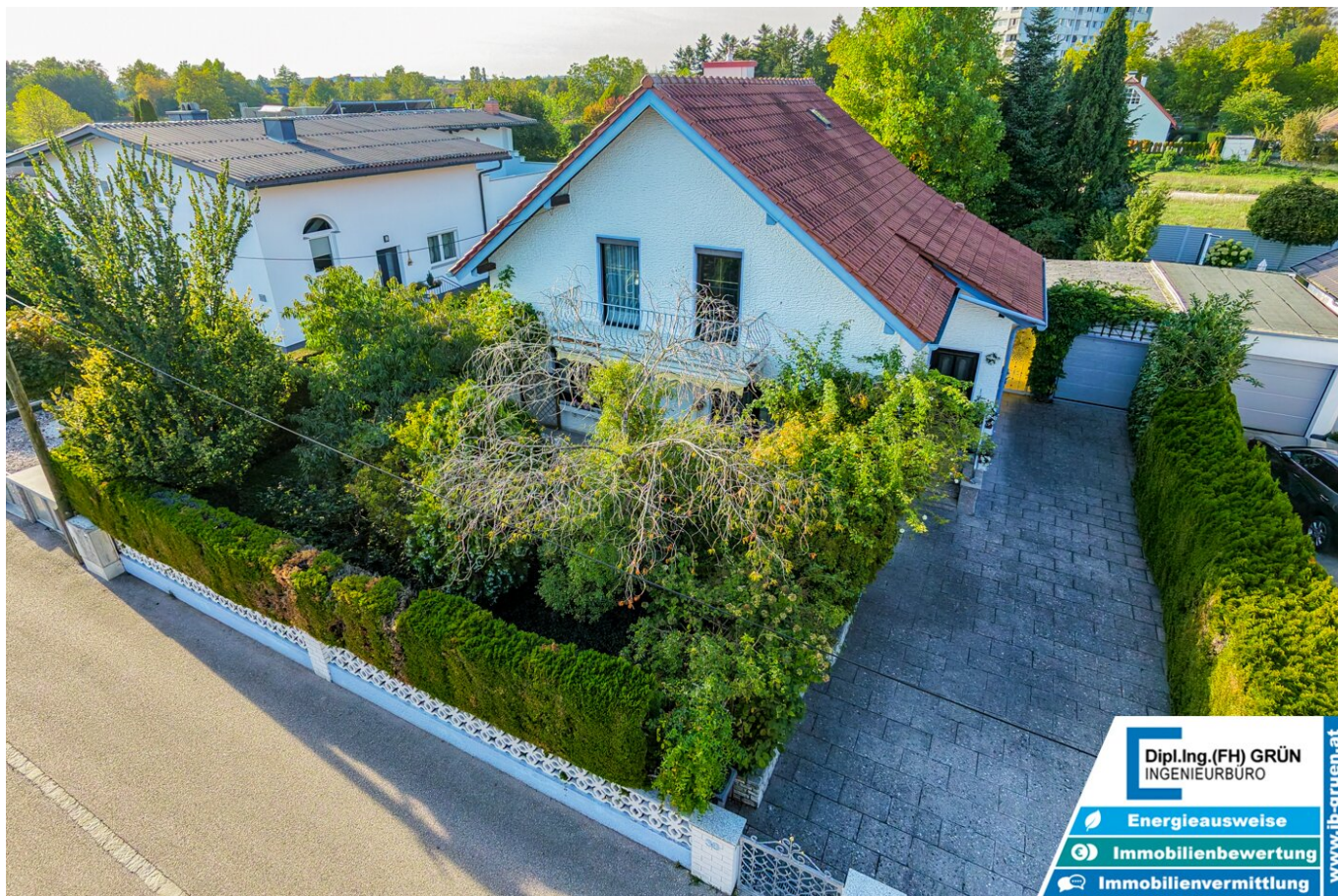
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Brandln
Baujahr:	1960
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	119,50 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Keller:	62,30 m²
Heizwärmebedarf:	F 218,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,95
Kaufpreis:	398.000,00 €
Betriebskosten:	90,00 €
Heizkosten:	150,00 €
USt.:	30,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl. Ing.(FH) MBA Martin Grün



Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO



Energieausweise

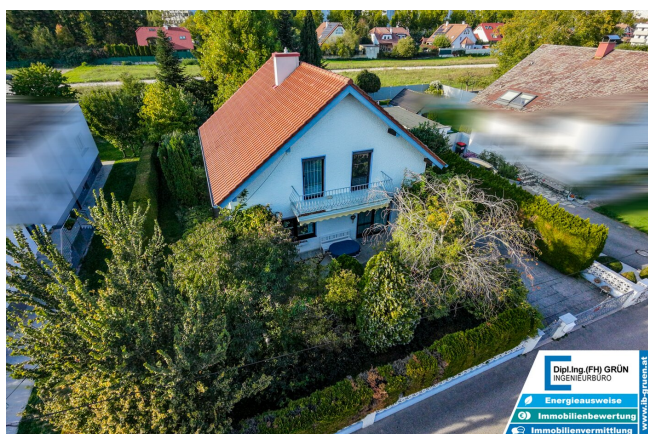


Immobilienbewertung



Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at



Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO



Energieausweise



Immobilienbewertung



Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at



Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO



Energieausweise

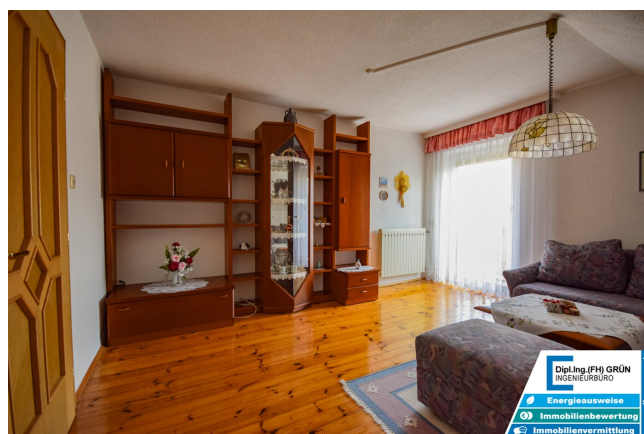
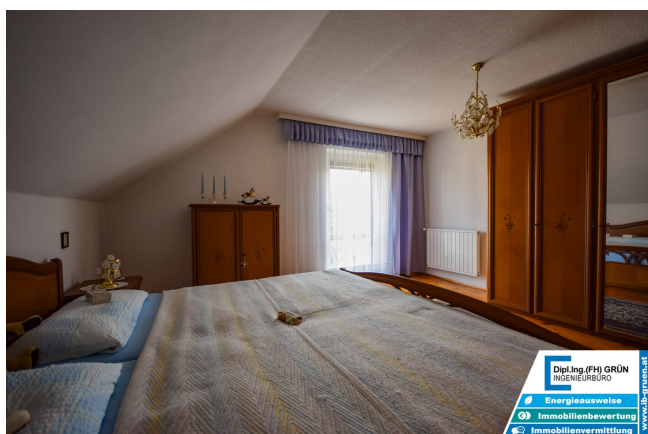
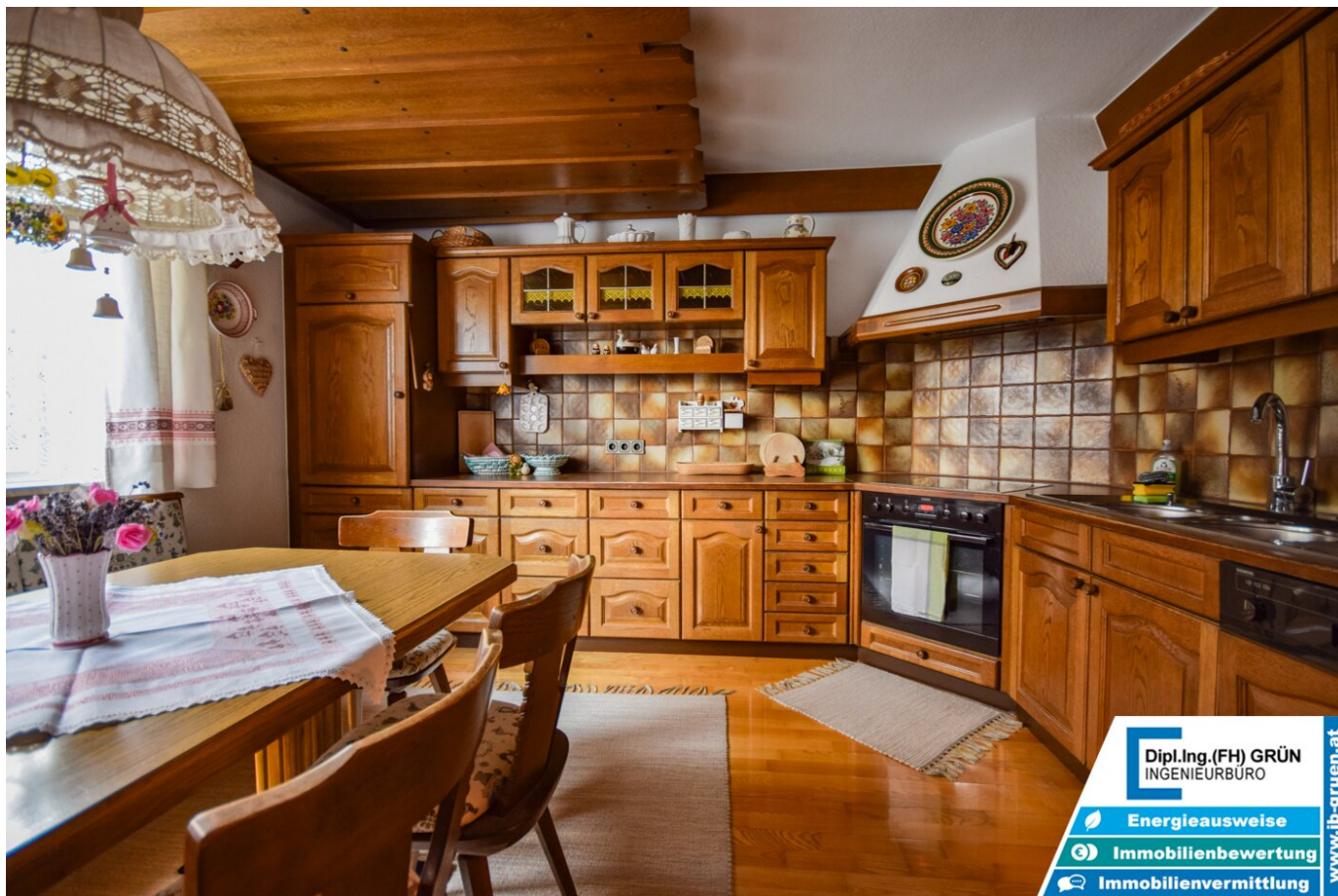


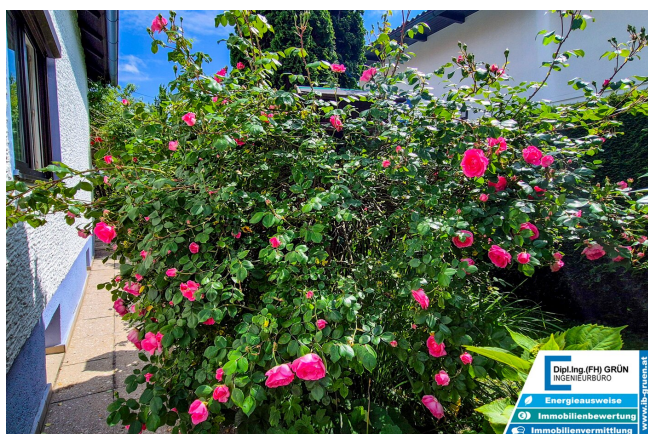
Immobilienbewertung

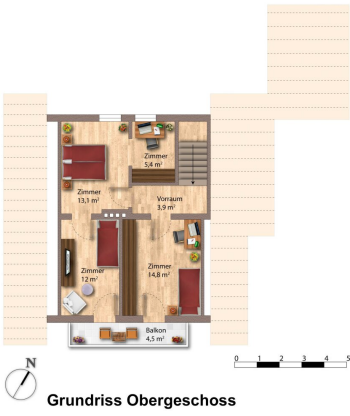
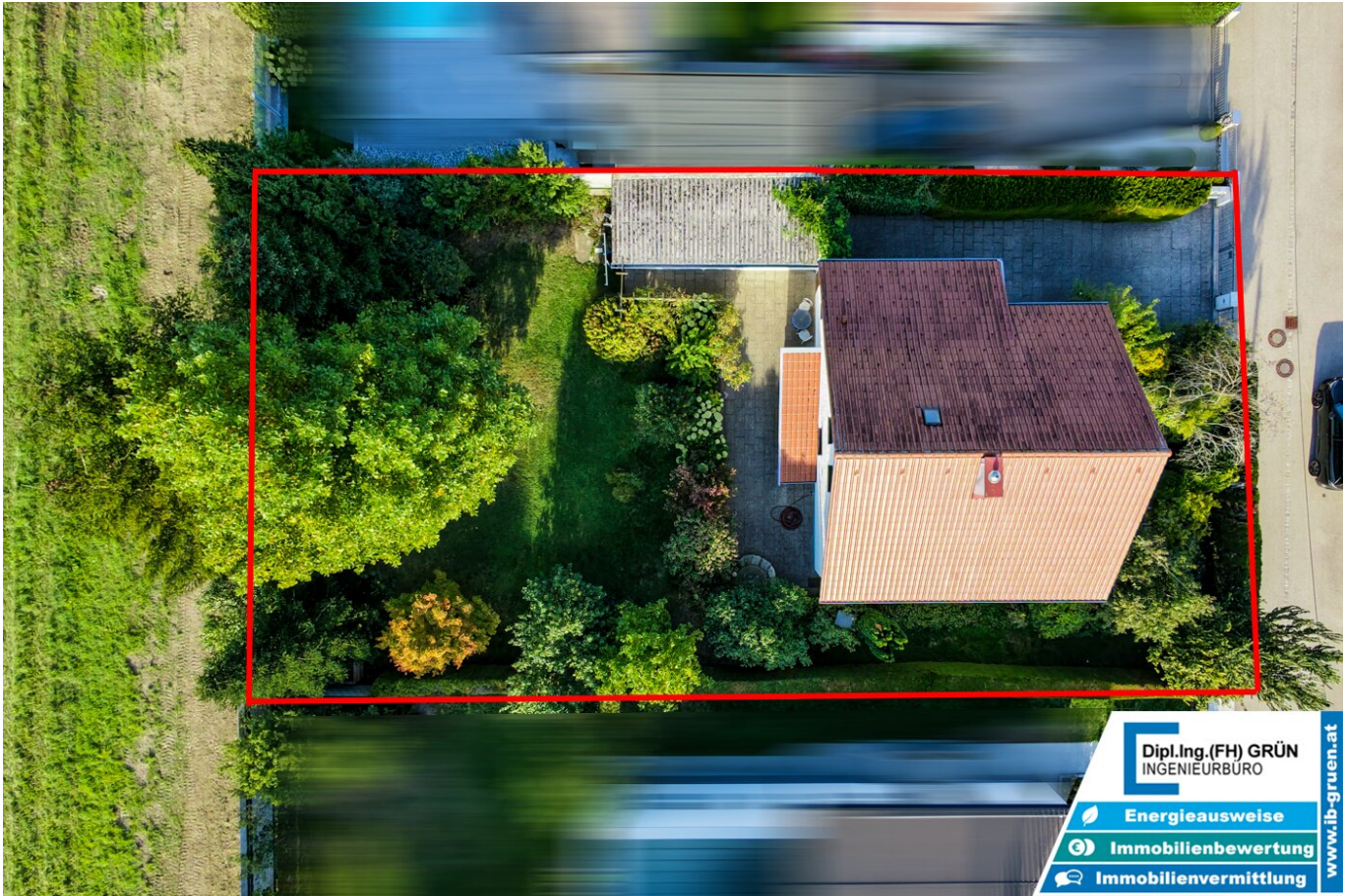


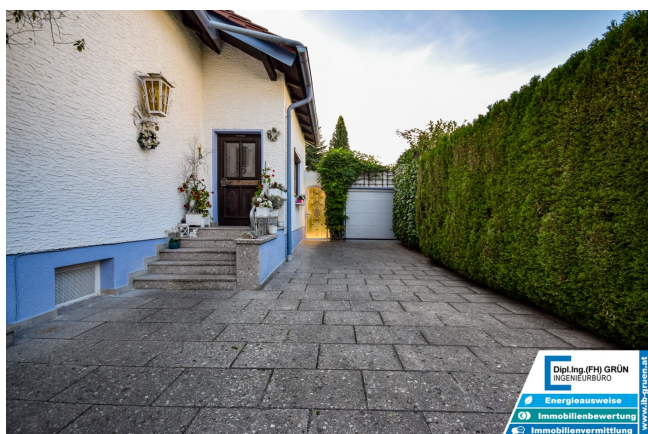
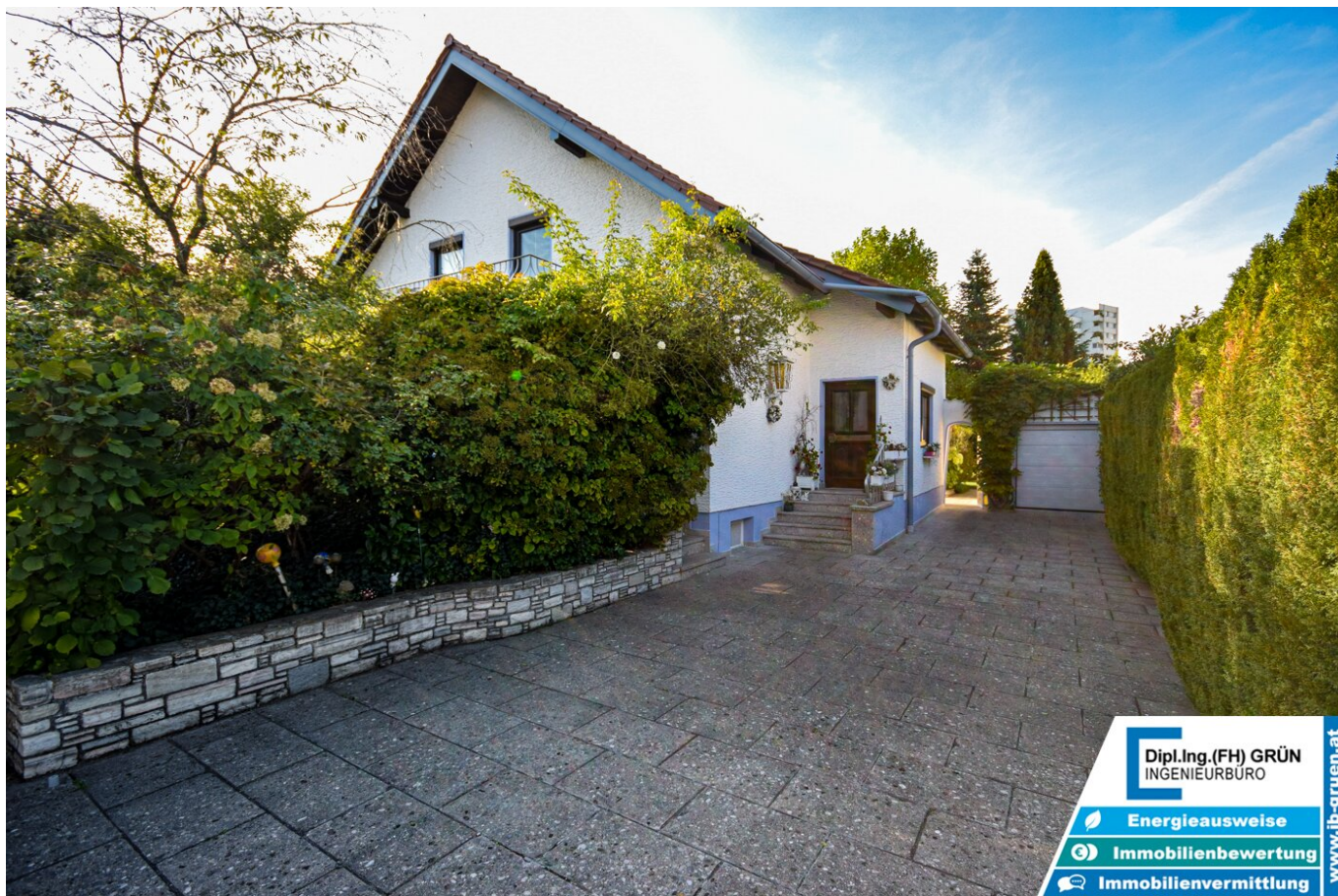
Immobilienvermittlung

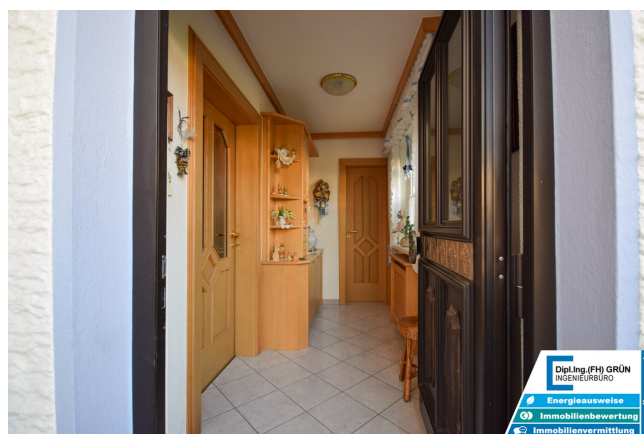
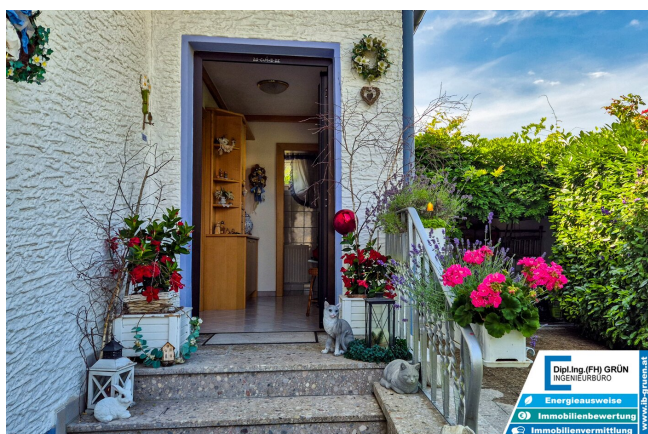
www.ib-gruen.at

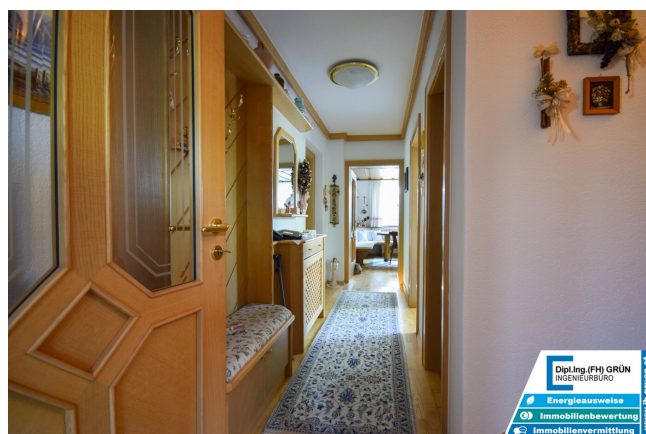
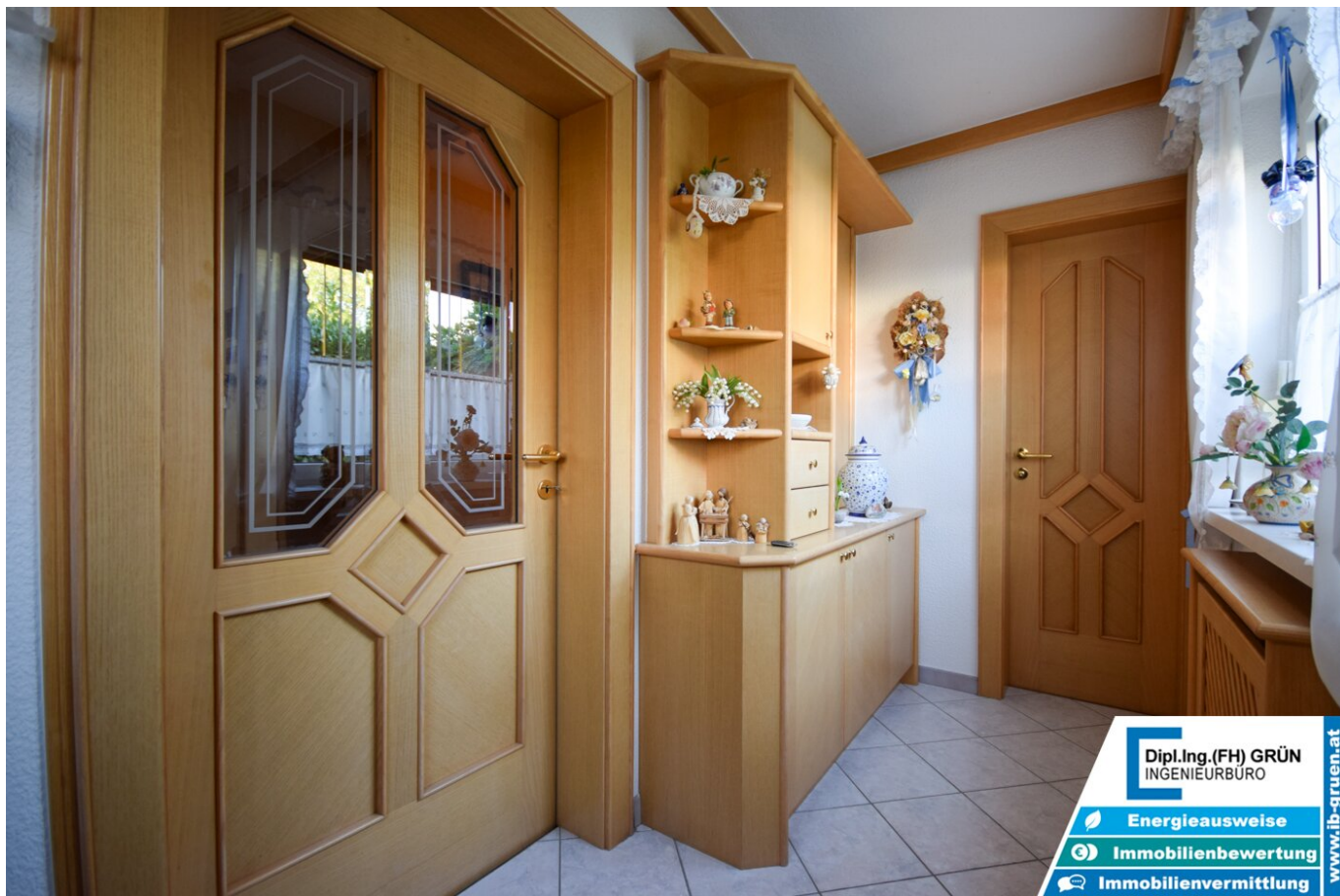


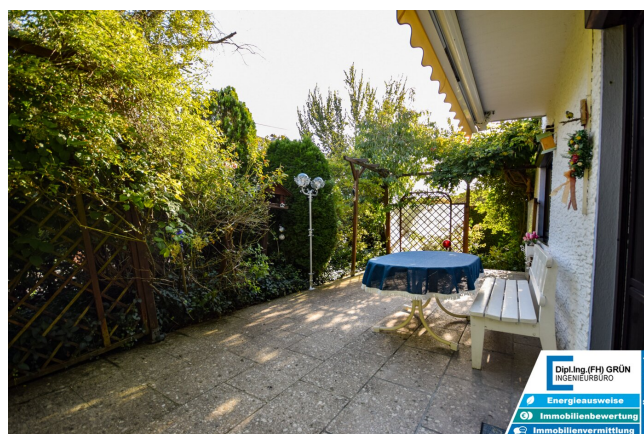
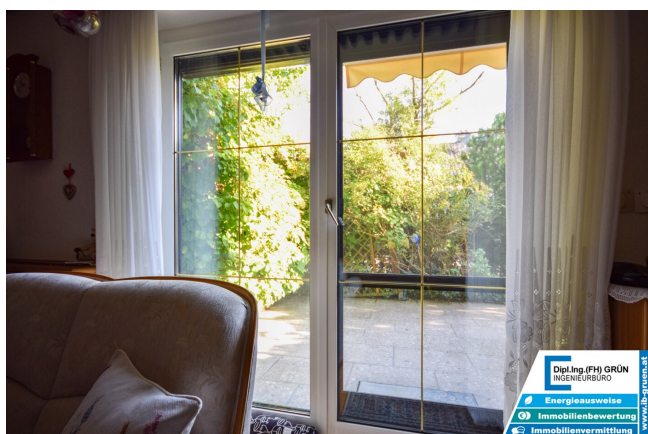
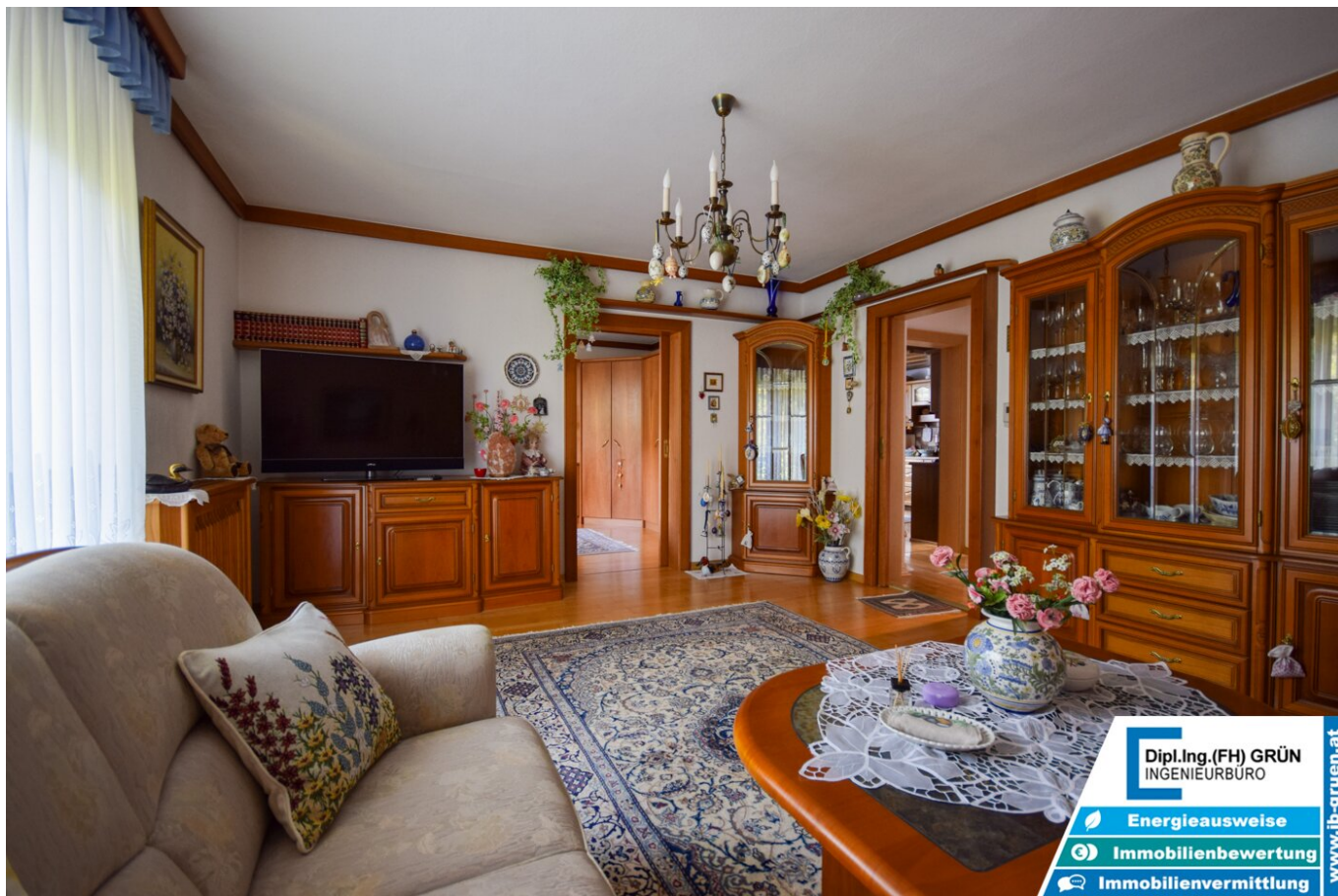




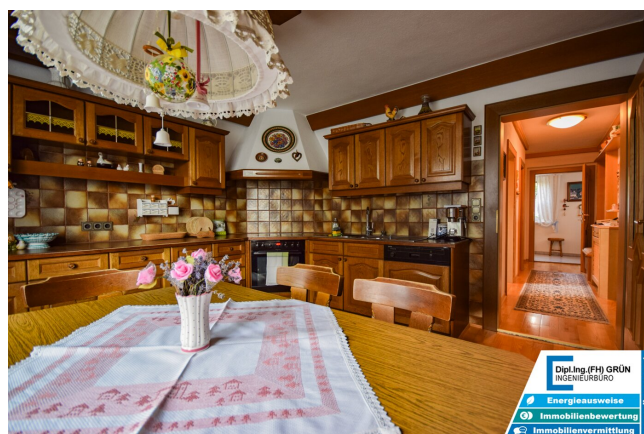
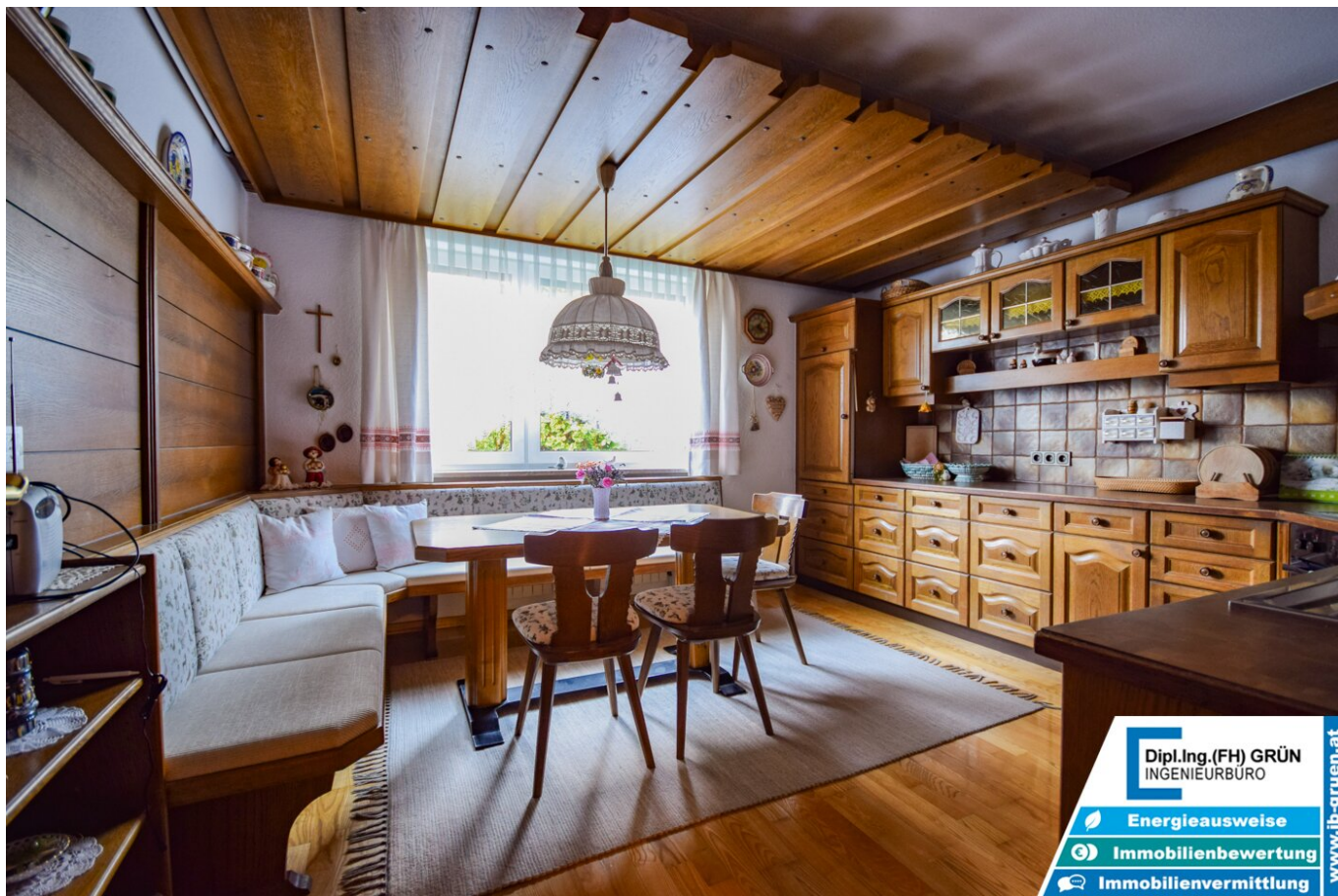


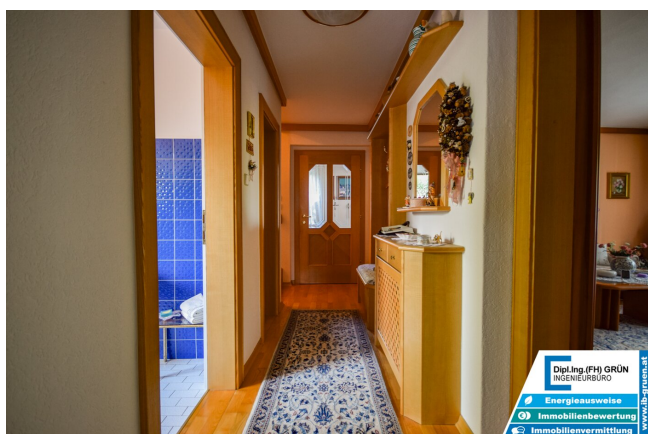
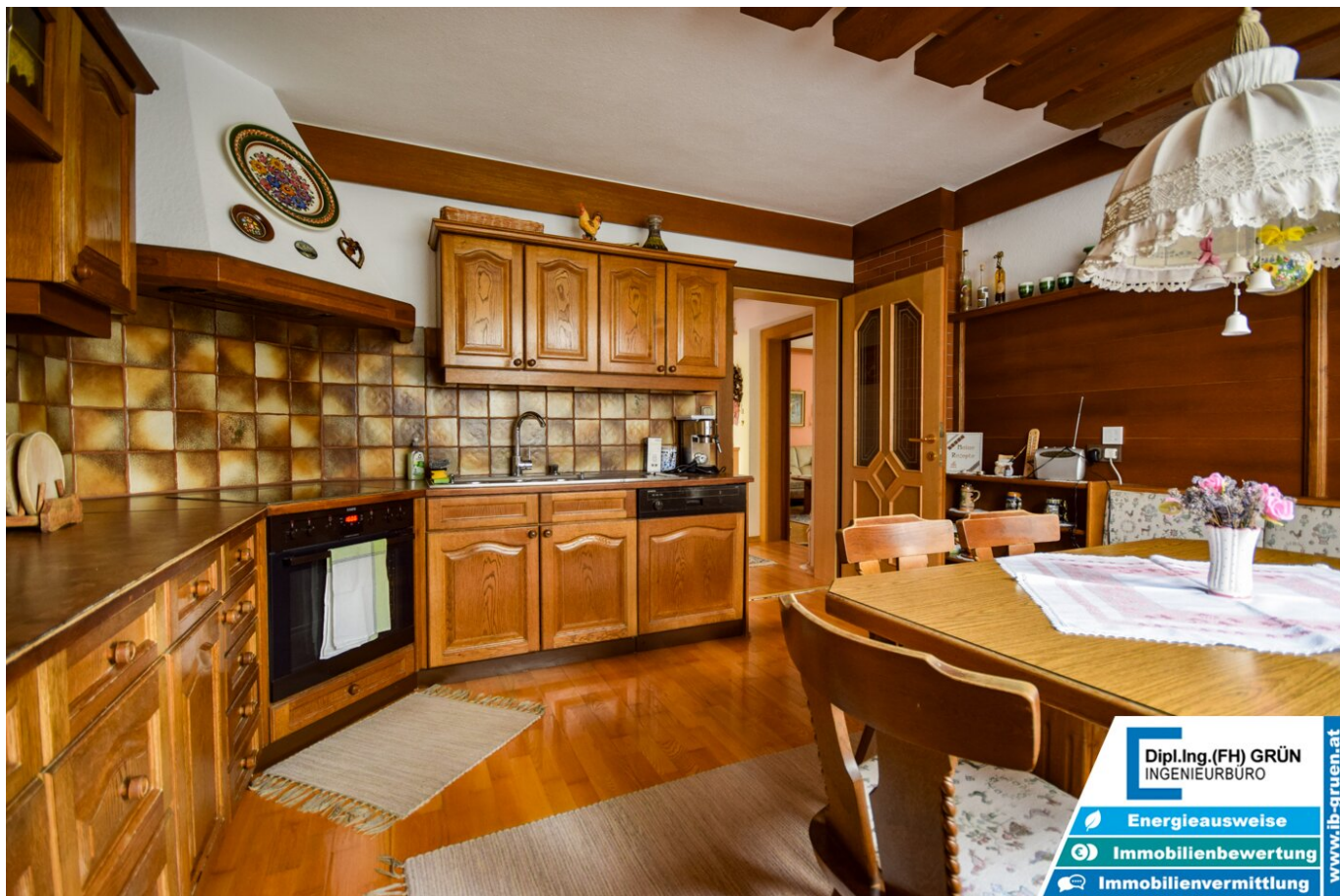


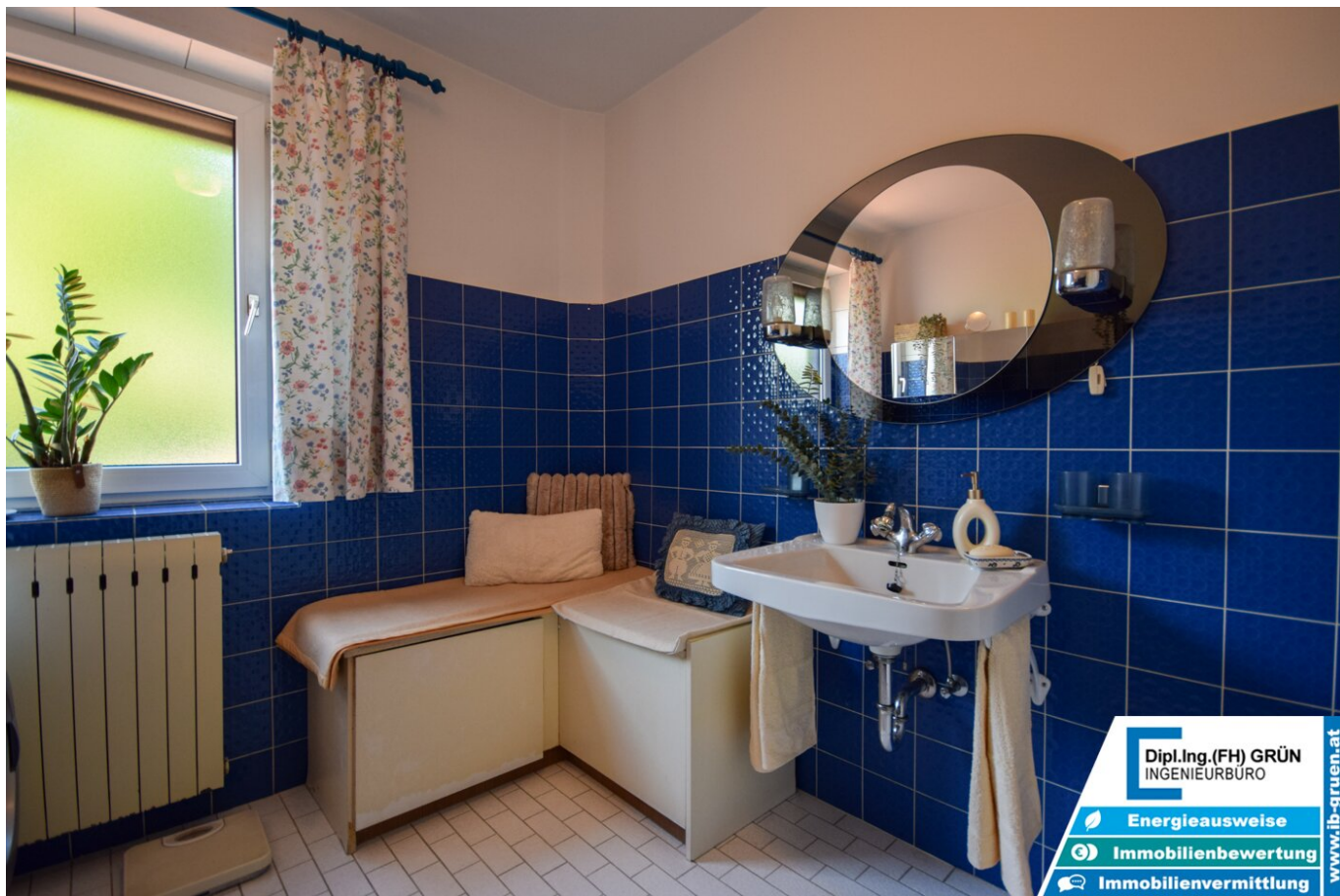


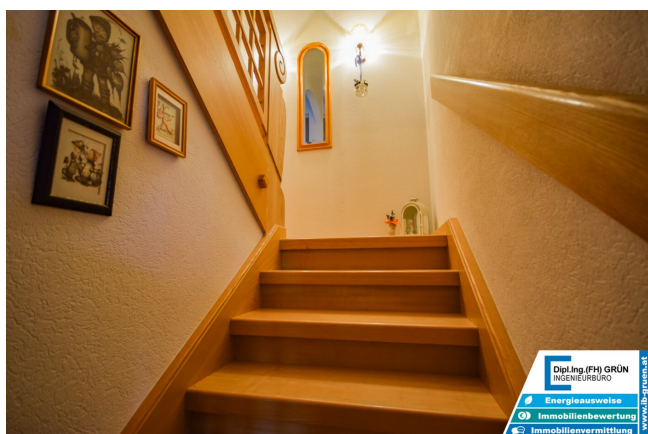
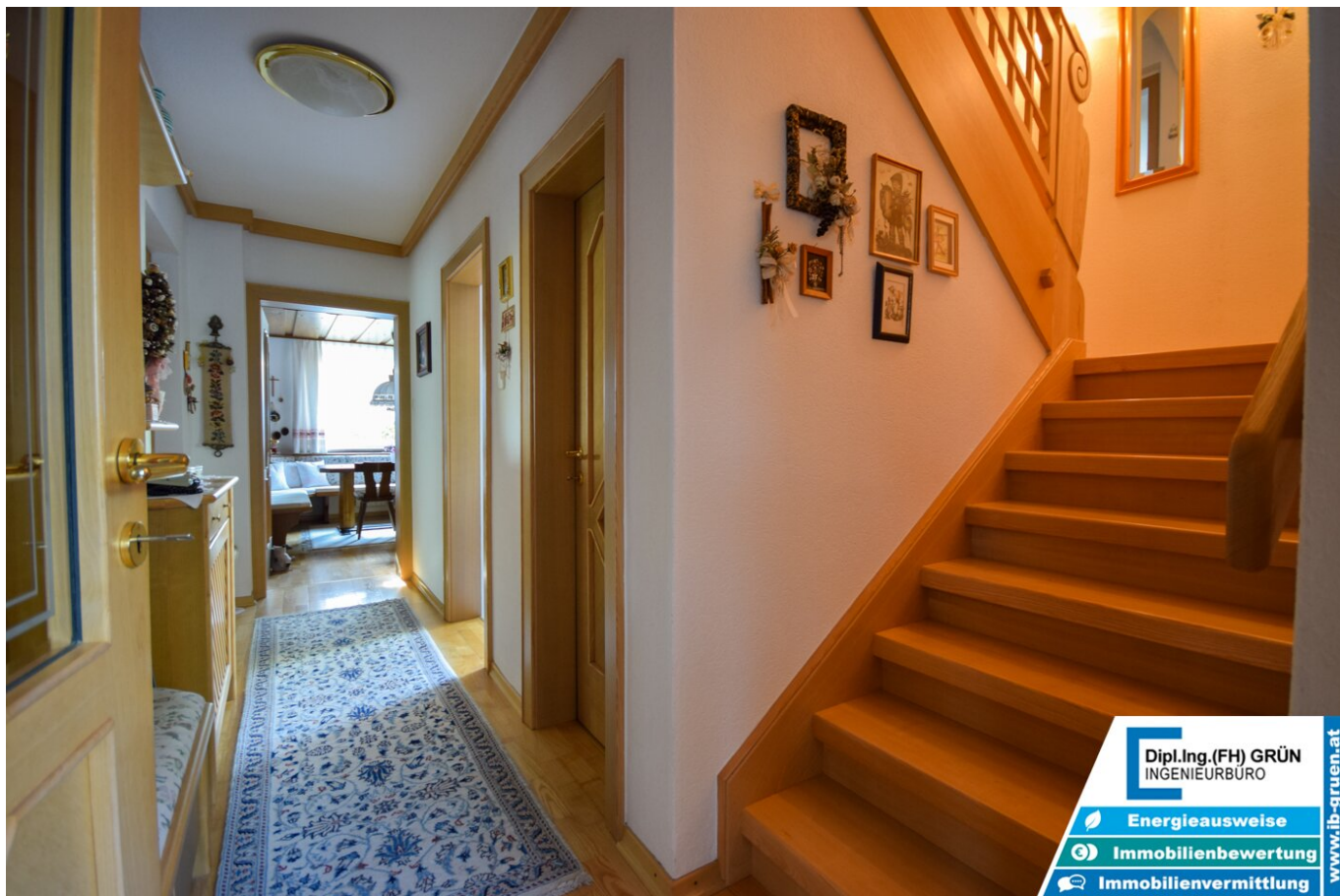


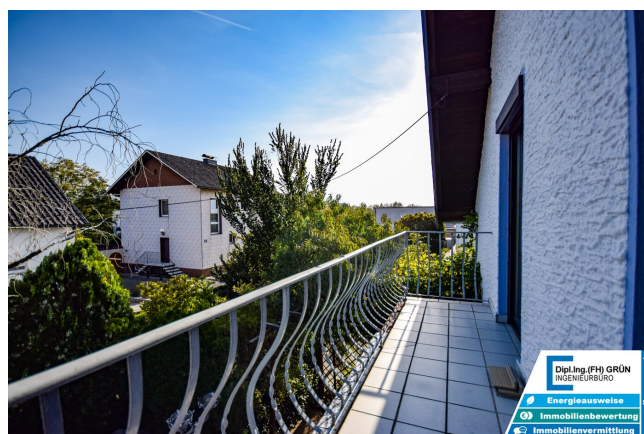
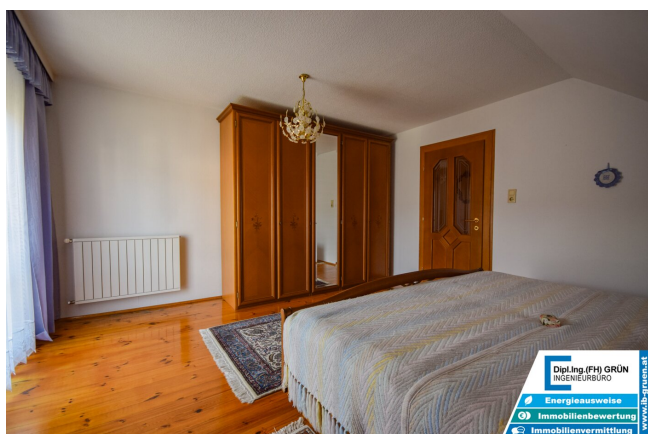


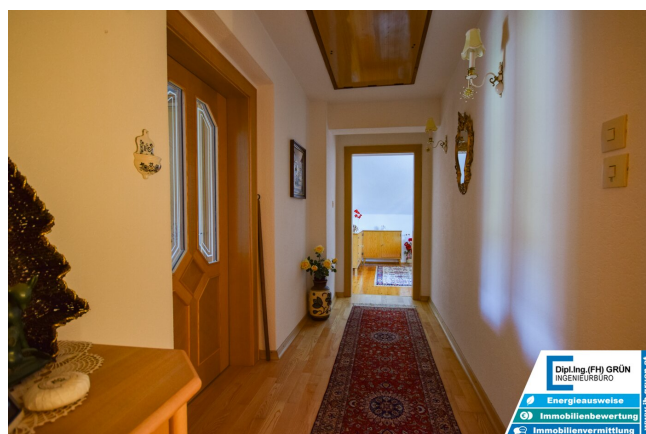




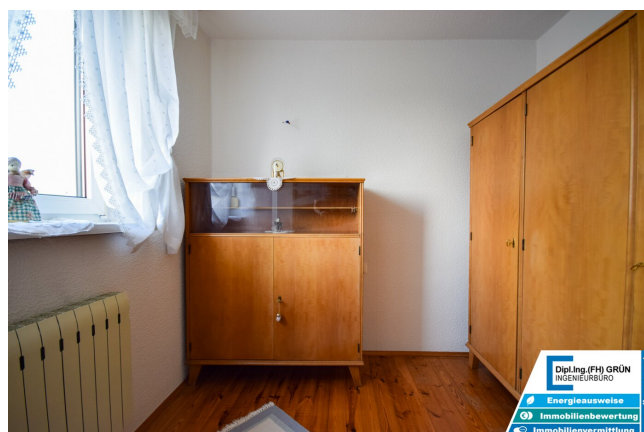
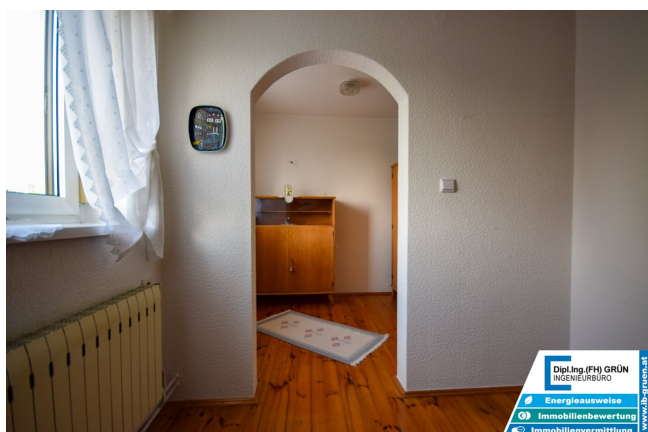
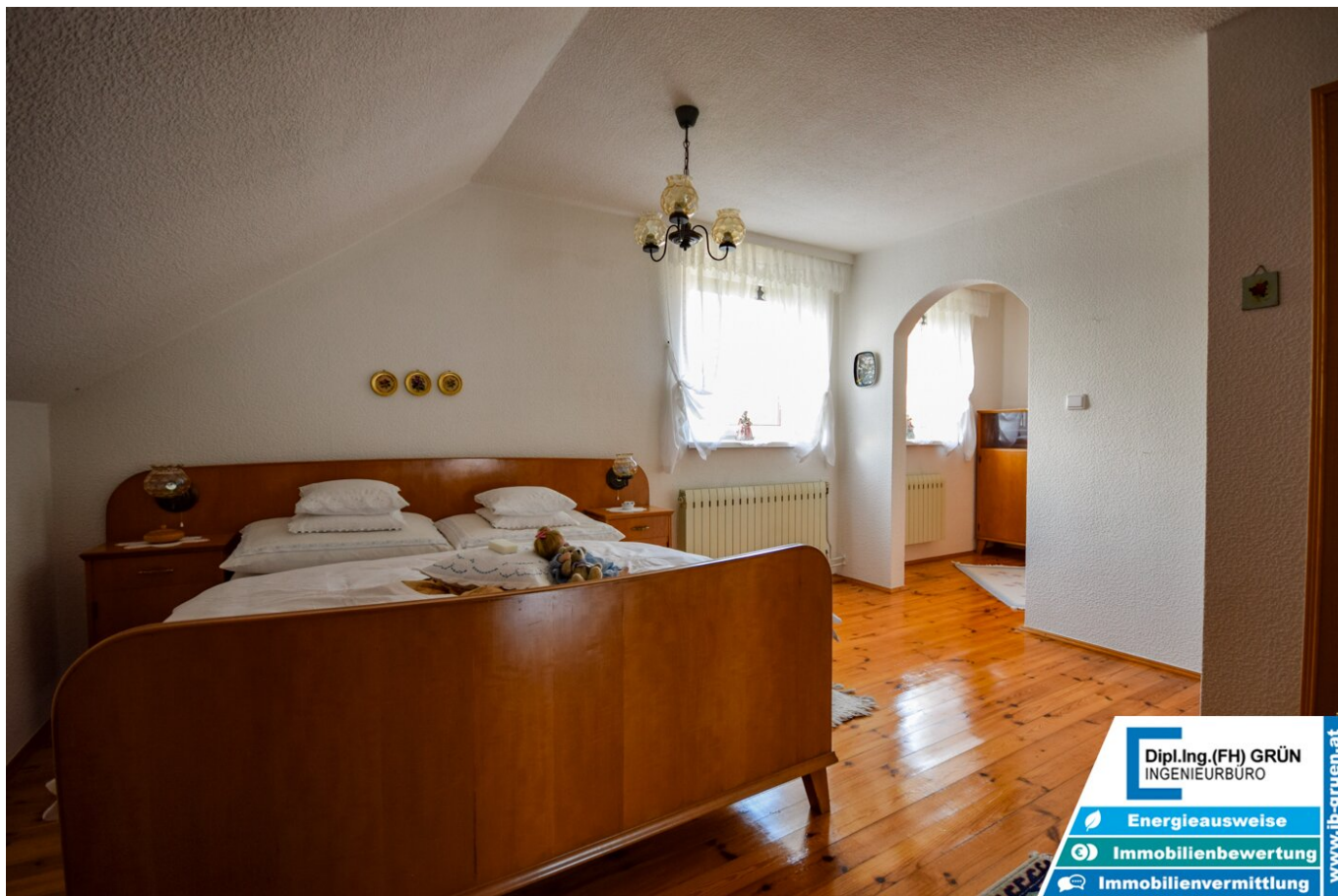


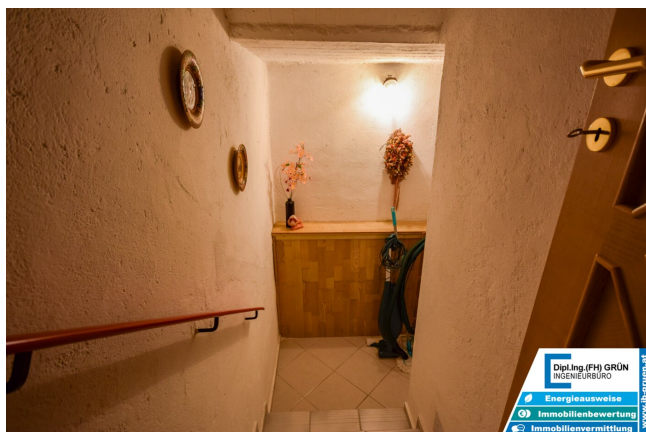






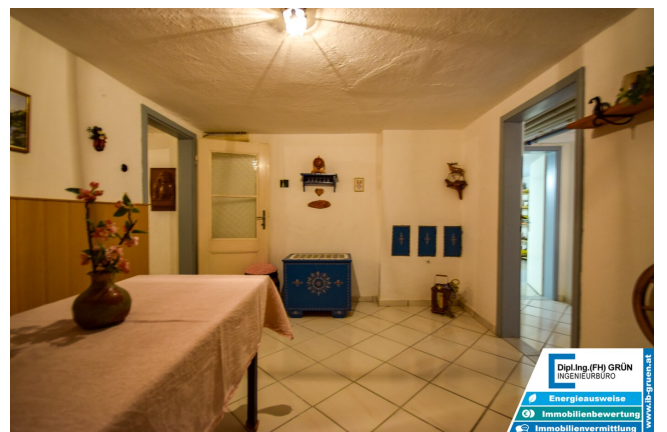






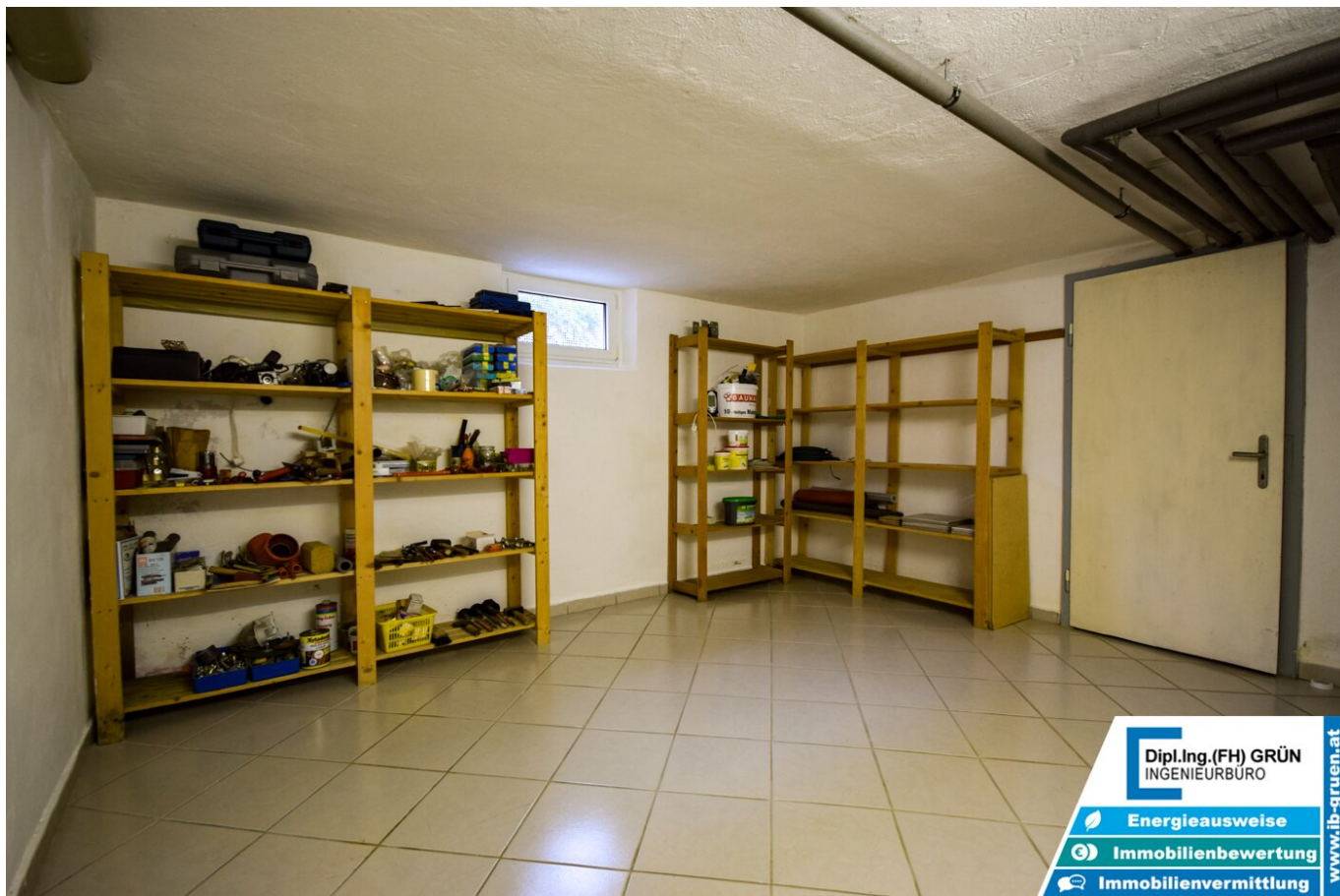


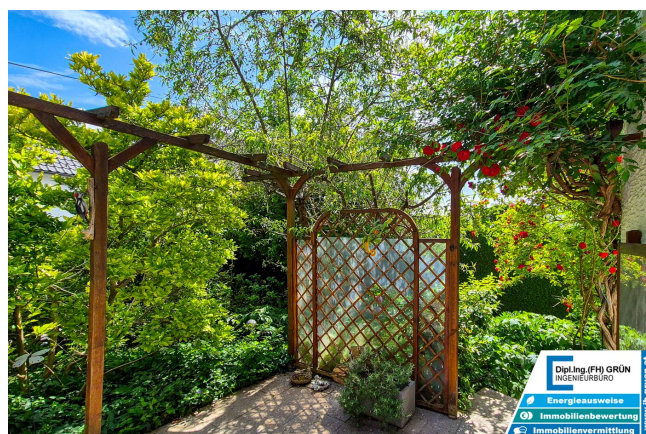
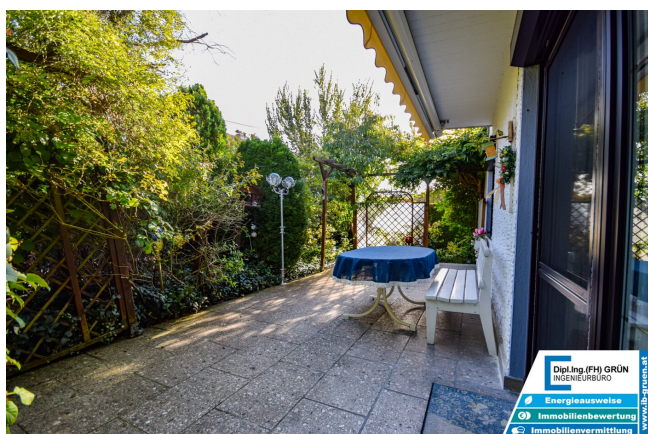
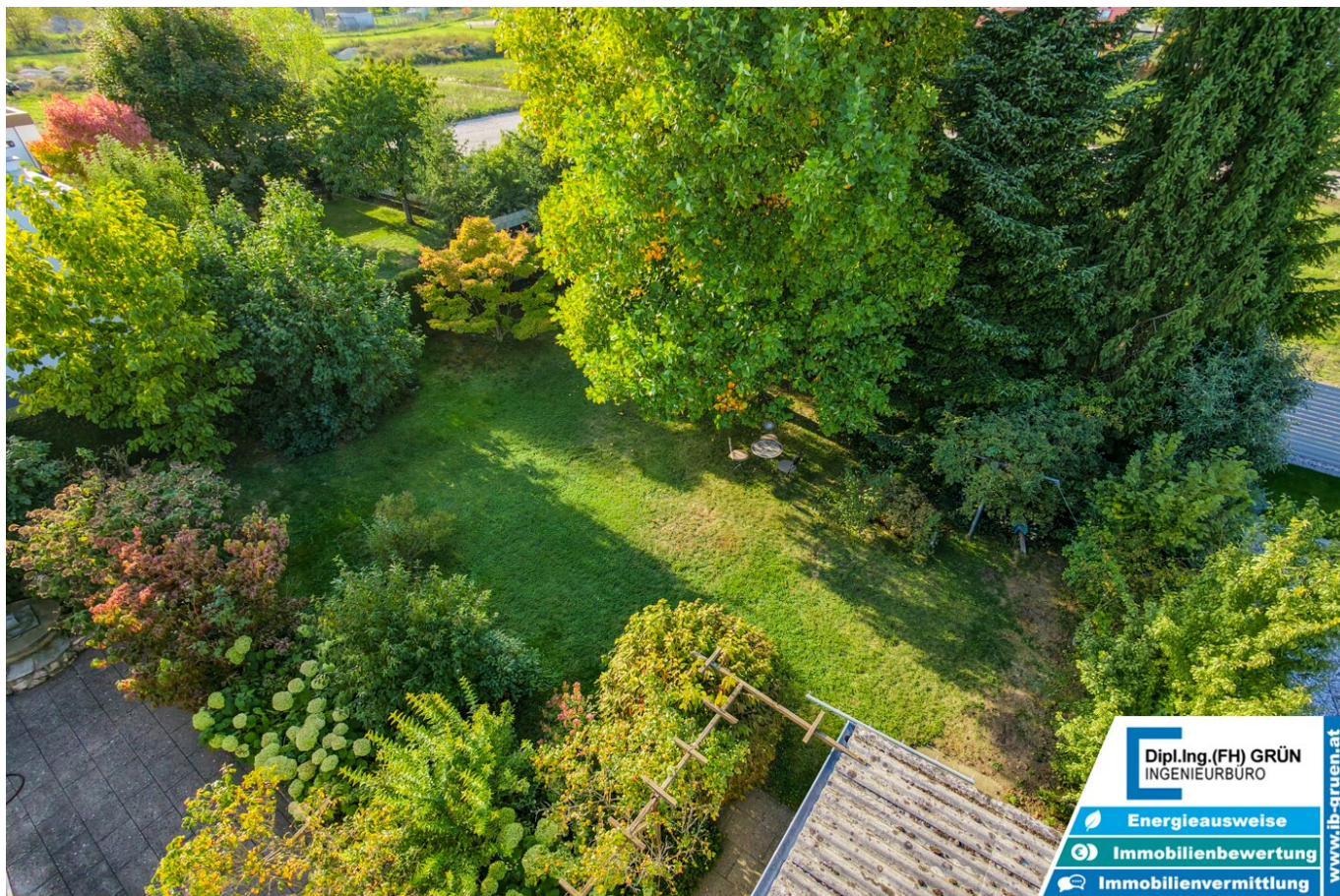


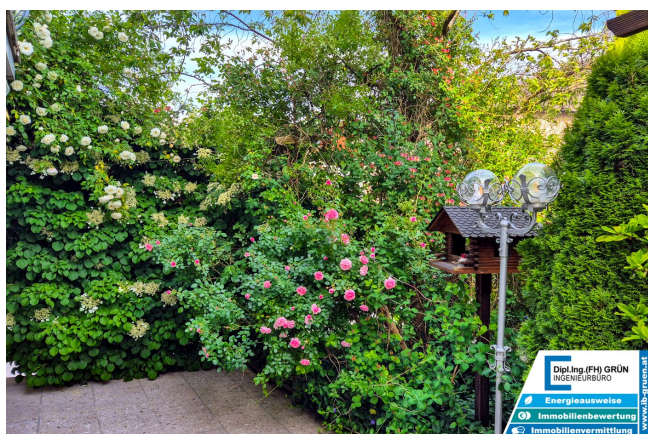


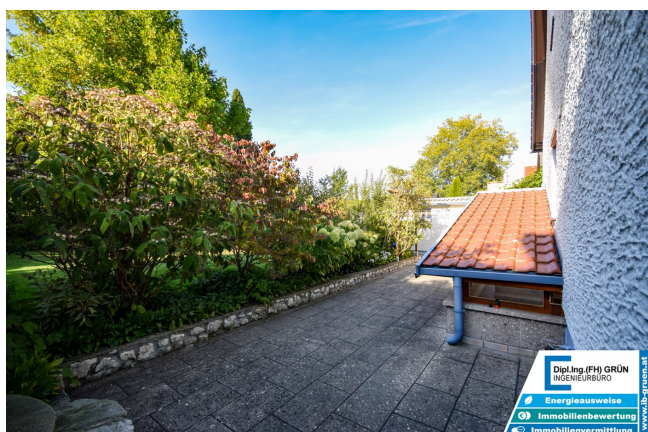
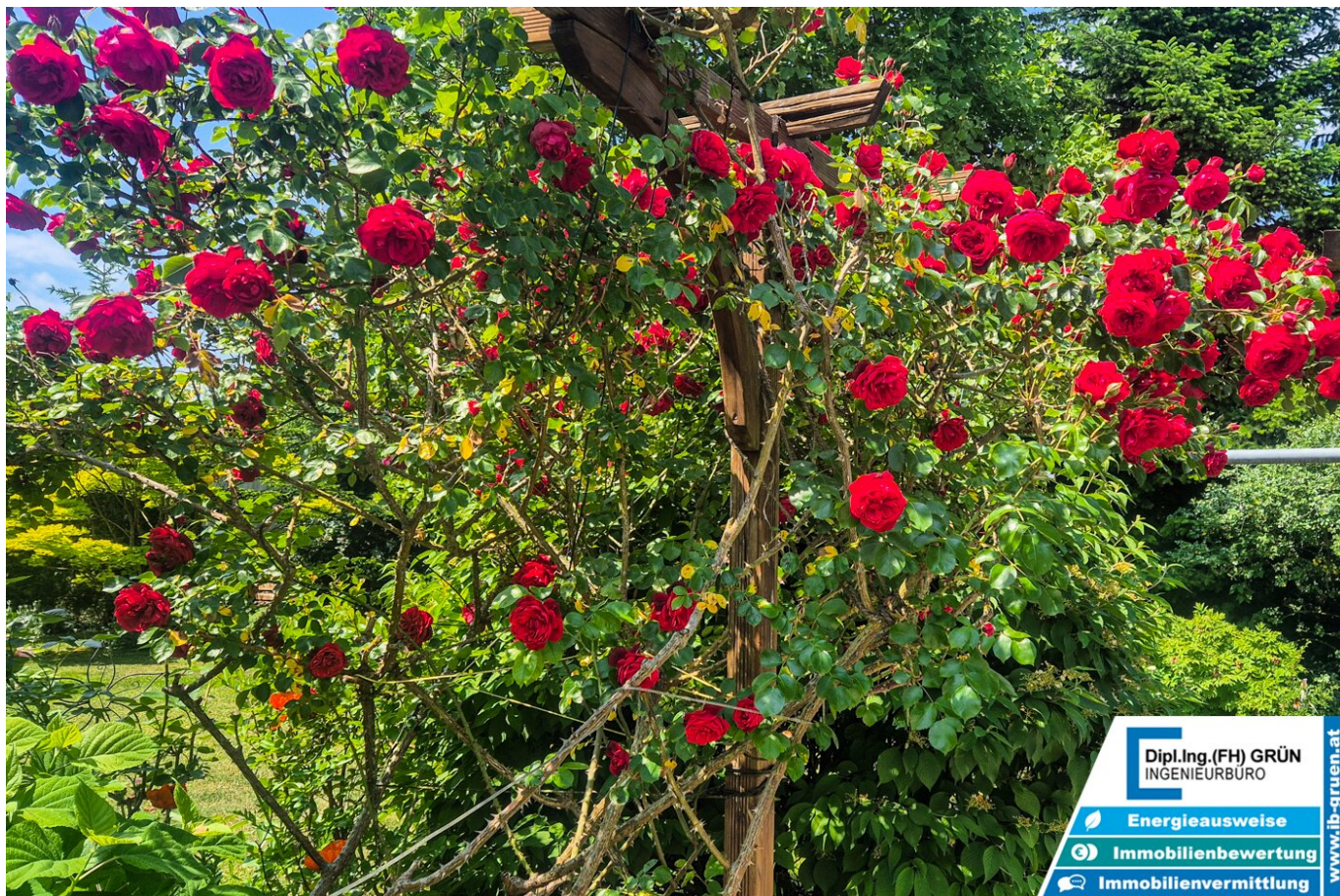




















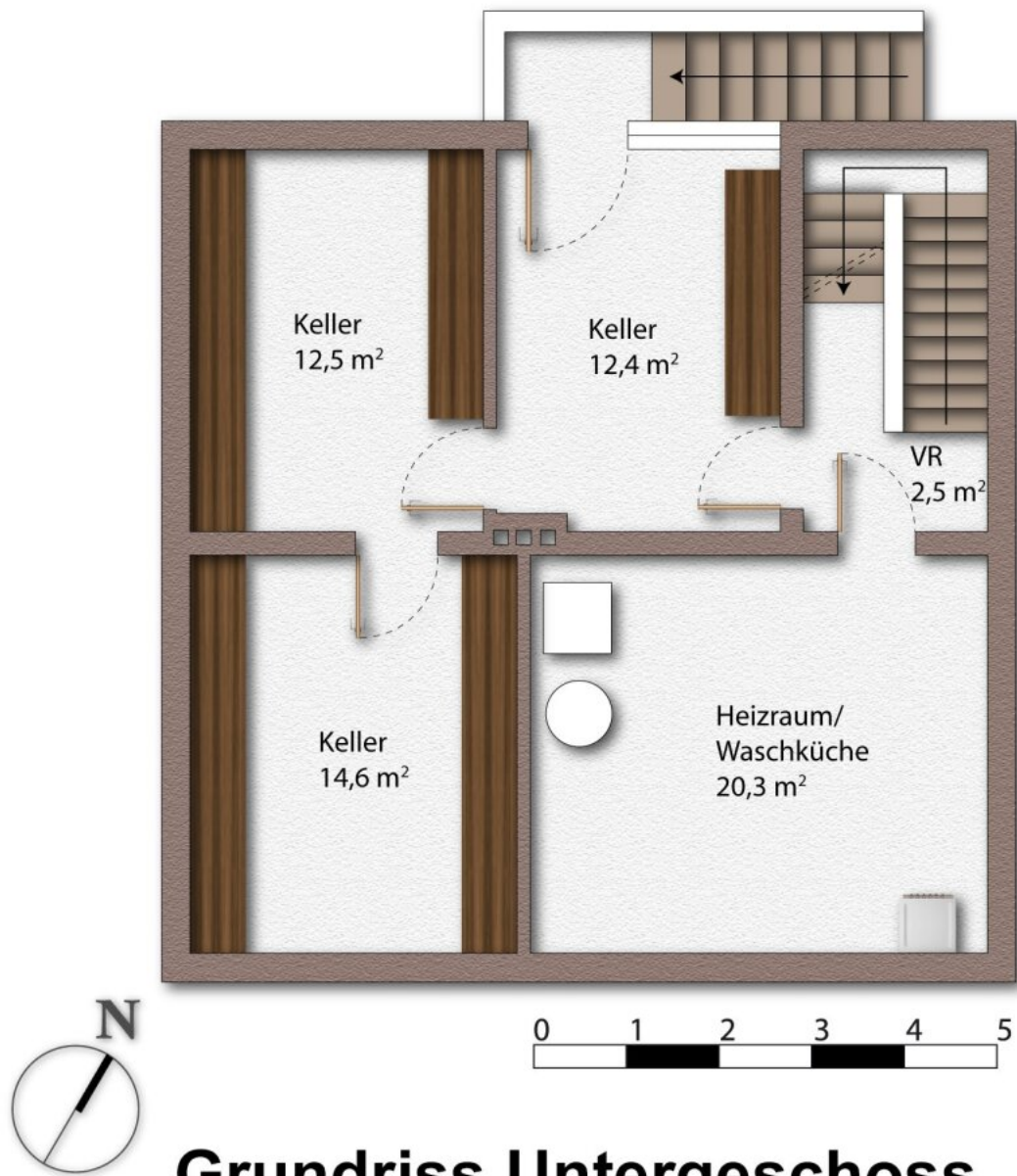




Grundriss Erdgeschoss



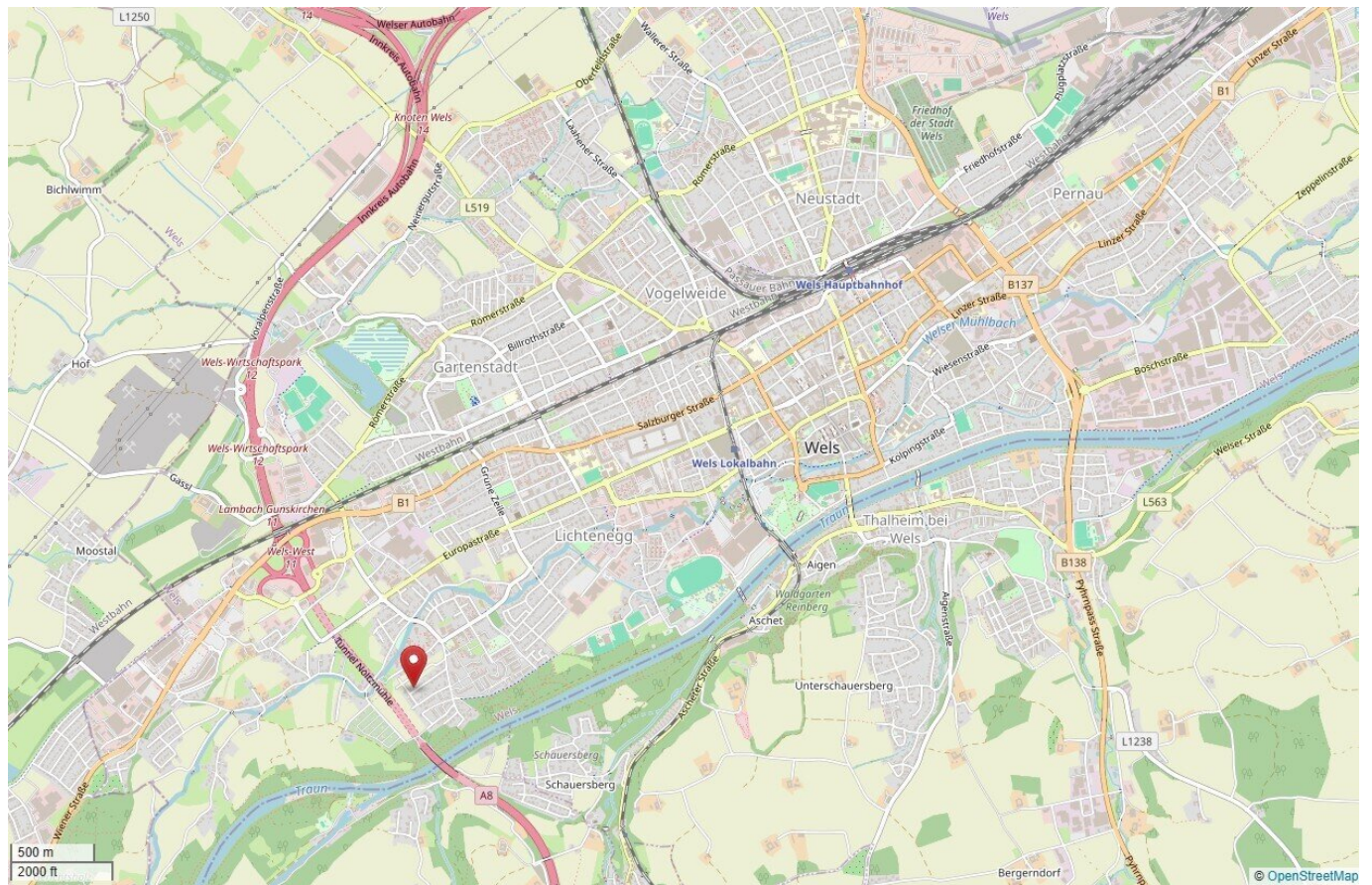
Grundriss Obergeschoss



Grundriss Untergeschoss



Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder für Fehlerfreiheit der Landkarte schließt das Land Oberösterreich eine Gewähr aus und übernimmt keine Haftung jeglicher Art.
Des Weiteren ist die Haftung für Folgeschäden, die aus der unsachgemäßen und falschen Interpretation der Inhalte resultieren, ausgeschlossen.



Objektbeschreibung

Außergewöhnlich gepflegt. Viel Platz. Und sofort bewohnbar.

Dieses charmante Einfamilienhaus wurde im Jahr **1960 errichtet** und über die Jahre laufend sorgfältig erhalten und modernisiert. Besonders hervorzuheben ist der **außergewöhnlich gepflegte Zustand des gesamten Hauses**.

Man merkt bereits beim Betreten, dass die Immobilie über Jahrzehnte mit sehr viel Sorgfalt behandelt wurde.

Das Haus ist selbstverständlich kein Neubau, präsentiert sich jedoch so sauber und ordentlich, dass einem sofort der Gedanke kommt: **Koffer mitbringen und einziehen**. Die vorhandene Einrichtung verbleibt grundsätzlich im Haus und ermöglicht auf Wunsch einen besonders unkomplizierten Einzug.

Wohnen mit viel Platz

Auf rund **119,5 m² Wohnfläche** stehen insgesamt **5,5 Zimmer** zur Verfügung.

Die Raumaufteilung bietet ausreichend Platz für **Familien mit Kindern**, aber auch für ein zusätzliches **Arbeits-, Gäste- oder Hobbyzimmer**. Die Wohnräume verteilen sich auf Erd- und Obergeschoss. Im Erdgeschoss befinden sich unter anderem Wohnbereich, Küche mit Essplatz sowie ein weiteres Zimmer, das sich beispielsweise hervorragend als Büro nutzen lässt.

Das Obergeschoss bietet mehrere Schlafzimmer und einen Balkon. Große Fensterflächen sorgen für **viel Tageslicht**, während **Parkett-, Dielen- und Fliesenböden** dem Haus seinen gepflegten, klassischen Charakter verleihen.

Laufend modernisiert

In den vergangenen Jahrzehnten wurden mehrere wesentliche Gebäudeteile erneuert:

- **1986:** sämtliche Fenster sowie die Haustüre erneuert
- **2000:** Zentralheizung erneuert
- **2004:** gesamtes Dach neu eingedeckt und Dachstuhl gedämmt

- **2009:** Elektroverteiler erneuert

Damit wurde in **wichtige technische Bereiche des Hauses** bereits investiert. Die Beheizung erfolgt über eine **Gas-Zentralheizung**.

Vollkeller und außergewöhnlich viel Stauraum

Ein großer Vorteil dieser Immobilie ist der **Vollkeller mit rund 62 m² Fläche**. Hier stehen mehrere großzügige Räume zur Verfügung, die sich hervorragend als **Lager, Werkstatt, Vorratsraum oder Hobbybereich** nutzen lassen. Gerade für Familien bietet dieser zusätzliche Platz einen Komfort, den viele moderne Häuser heute kaum mehr haben.

Garage, Abstellraum und große Einfahrt

Zur Immobilie gehört eine **Garage**. Direkt dahinter befindet sich zusätzlich ein praktischer **Garten- bzw. Geräteraum**. Die großzügige Einfahrt bietet darüber hinaus Platz für weitere Fahrzeuge und sorgt auch bei Besuch für eine unkomplizierte Parksituation.

Ein Garten mit vielen Möglichkeiten

Das rund **780 m² große Grundstück** bietet einen sehr schön eingewachsenen Garten mit viel Grün und angenehmer Privatsphäre. Besonders praktisch sind die **Terrassen auf unterschiedlichen Seiten des Hauses**. Dadurch lässt sich je nach Tageszeit zwischen Sonne und Schatten wählen und der Garten aus verschiedenen Bereichen genießen. Insgesamt stehen rund **40 m² Terrassenfläche** zur Verfügung.

Für die Gartenbewässerung steht zusätzlich zum öffentlichen Wasseranschluss ein **eigener Brunnen** zur Verfügung. Dadurch kann insbesondere bei der Gartenpflege wertvolles Trinkwasser eingespart werden.

Ein Paradies für Pflanzenliebhaber

Der liebevoll gepflegte Garten ist ein weiteres Highlight dieser Immobilie. **Üppige Rosen, Hortensien** und zahlreiche weitere Zierpflanzen sorgen für ein farbenfrohes, **sehr gepflegtes Gesamtbild** und schaffen über die Jahreszeiten hinweg eine besonders angenehme Atmosphäre.

Mehrere Gartenbereiche bieten Platz zum Entspannen, Genießen und Garteln. Gleichzeitig vermittelt der eingewachsene Garten viel Privatsphäre und macht die Liegenschaft zu einem echten Rückzugsort im Grünen.

Einziehen oder Schritt für Schritt modernisieren

Dieses Haus bietet zwei besonders interessante Möglichkeiten. Wer ein **funktionierendes, vollständig eingerichtetes und außergewöhnlich gepflegtes Zuhause** sucht, kann grundsätzlich sofort einziehen und sich wohlfühlen. Wer hingegen moderne Wohnideen verwirklichen möchte, findet hier eine **hervorragend gepflegte Basis**, die sich Schritt für Schritt an heutige Wohnvorstellungen anpassen lässt.

Gerade die Kombination aus **sehr guter Lage, großzügigem Grundstück, Vollkeller und außergewöhnlichem Pflegezustand** macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit.

Ein ideales Zuhause für Familien, die ruhig und grün wohnen möchten und gleichzeitig die Nähe zum Welser Zentrum schätzen.

Rufen Sie uns gerne für eine unverbindliche Besichtigung an – wir freuen uns darauf, Ihnen dieses außergewöhnlich gepflegte Haus persönlich zu zeigen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <1.500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap