

Viel Platz für neue Ideen - Großzügiges Wohnhaus mit Garten und Pool in Kallham



Objektnummer: 5753/516648226

Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Auing 1
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4720 Kallham
Baujahr:	1953
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	153,90 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	16,80 m²
Heizwärmebedarf:	F 228,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,55
Kaufpreis:	210.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Immobilien Bär - Stefan Artmayr

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär
Linzer Straße 26
4701 Bad Schallerbach









 **immobilienbär**
” WOHNUNG, HAUS ODER
 GRUNDSTÜCK **ZU VERKAUFEN?**



**WIR ÜBERNEHMEN
 DAS GERNE FÜR SIE.**

  /immobaeraustria
www.immobaer.at

 **immobilienbär**







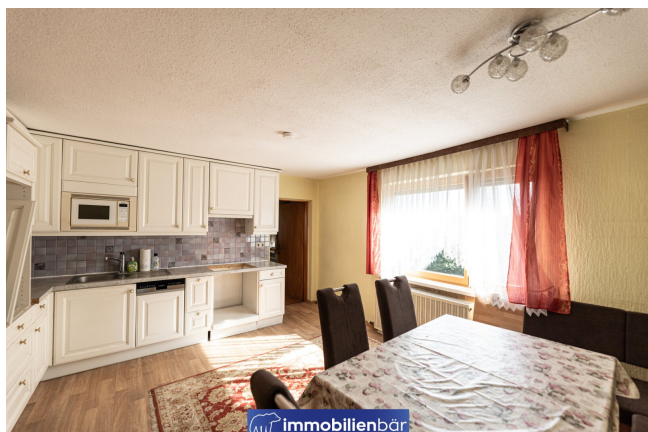
Wir sind...

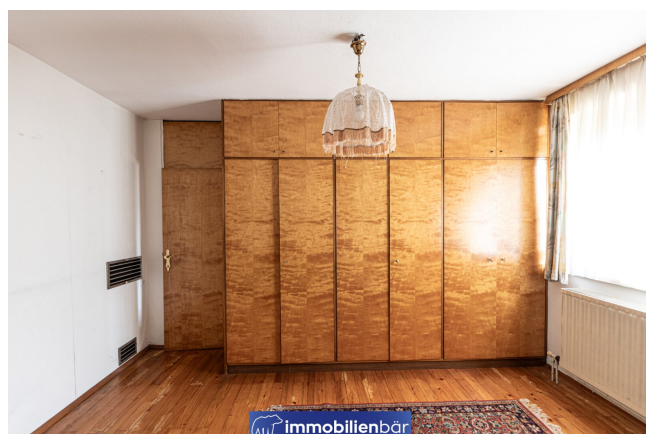
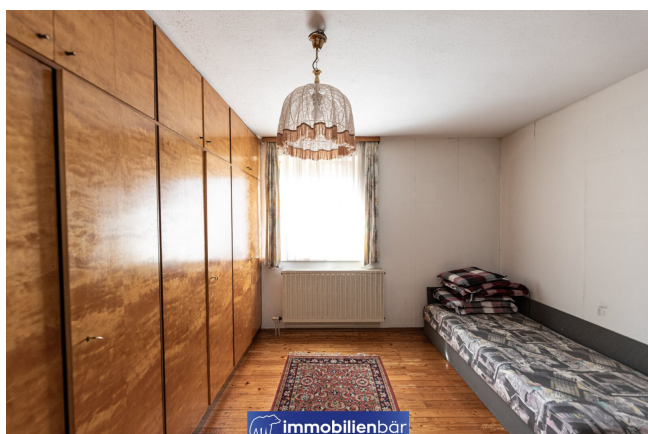


„ **BÄRENSTARK** **flexibel**
vertrauenswürdig **STRATEGISCH**
KREATIV **kompetent** **modern** **ERFAHREN** **organisiert**
dynamisch **sympathisch** **HANDSCHLAG QUALITÄT** **DESIGN-**
Marketingstark **STARK**
Immer am Neuesten Stand **EHRlich**

IHR PARTNER BEI IMMOBILIEN.

  /immobaeraustria
www.immobaer.at









„ Ihr **bärenstarker** Partner bei Immobilien in Oberösterreich.

Kontaktieren Sie uns:
 +43 660 1198 219 | info@immobaer.at
 Linzer Straße 26, A-4701 Bad Schallerbach

 [/immobaeraustria](https://www.facebook.com/immobaeraustria)
www.immobaer.at









KONTAKTIEREN SIE
IHREN PERSÖNLICHEN
IMMOBILIENBERATER.



Stefan
Artmayr



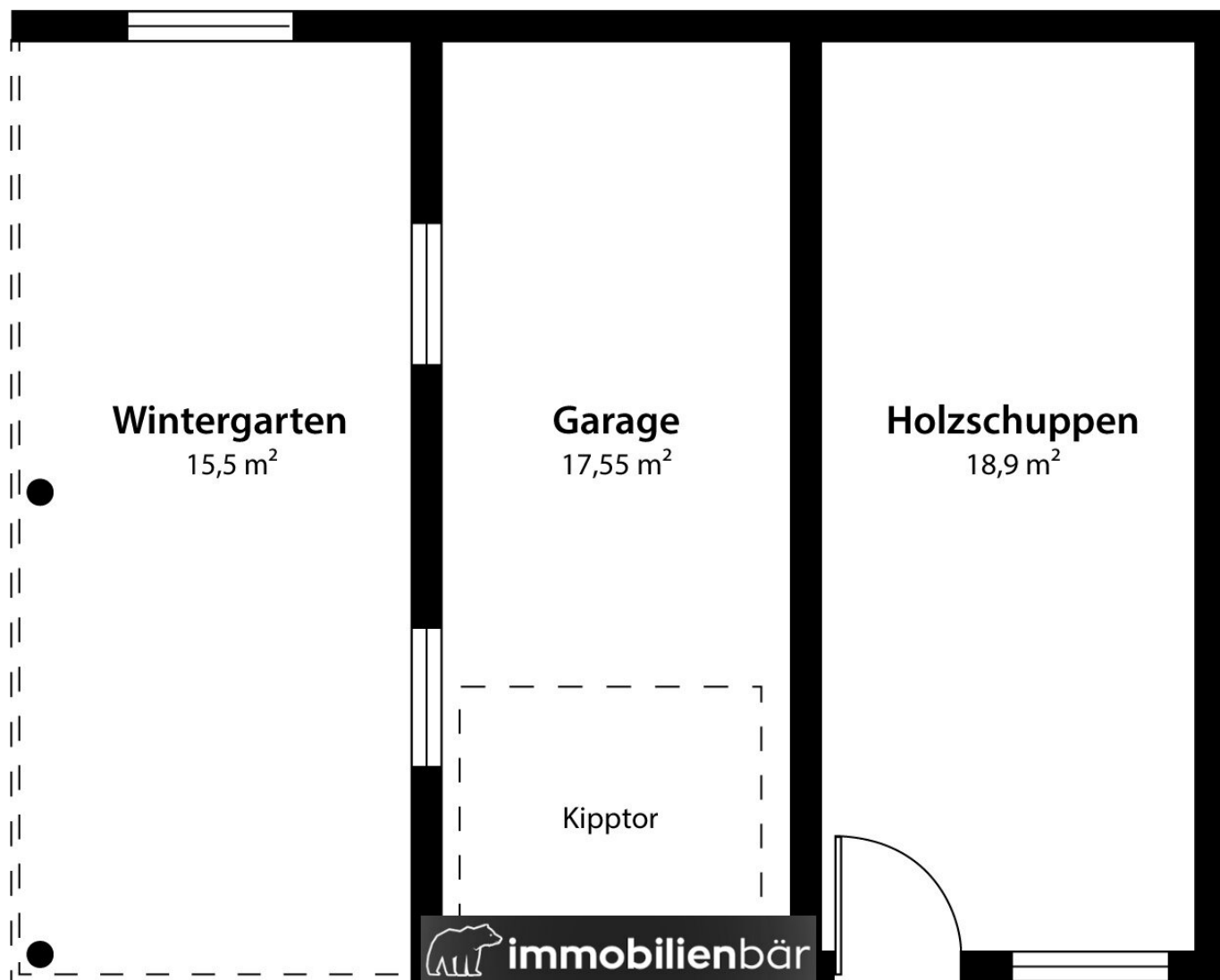
+43 (0)664 92 53 493



stefan.artmayr@immobaer.at



immobilienbär





16.8 m²

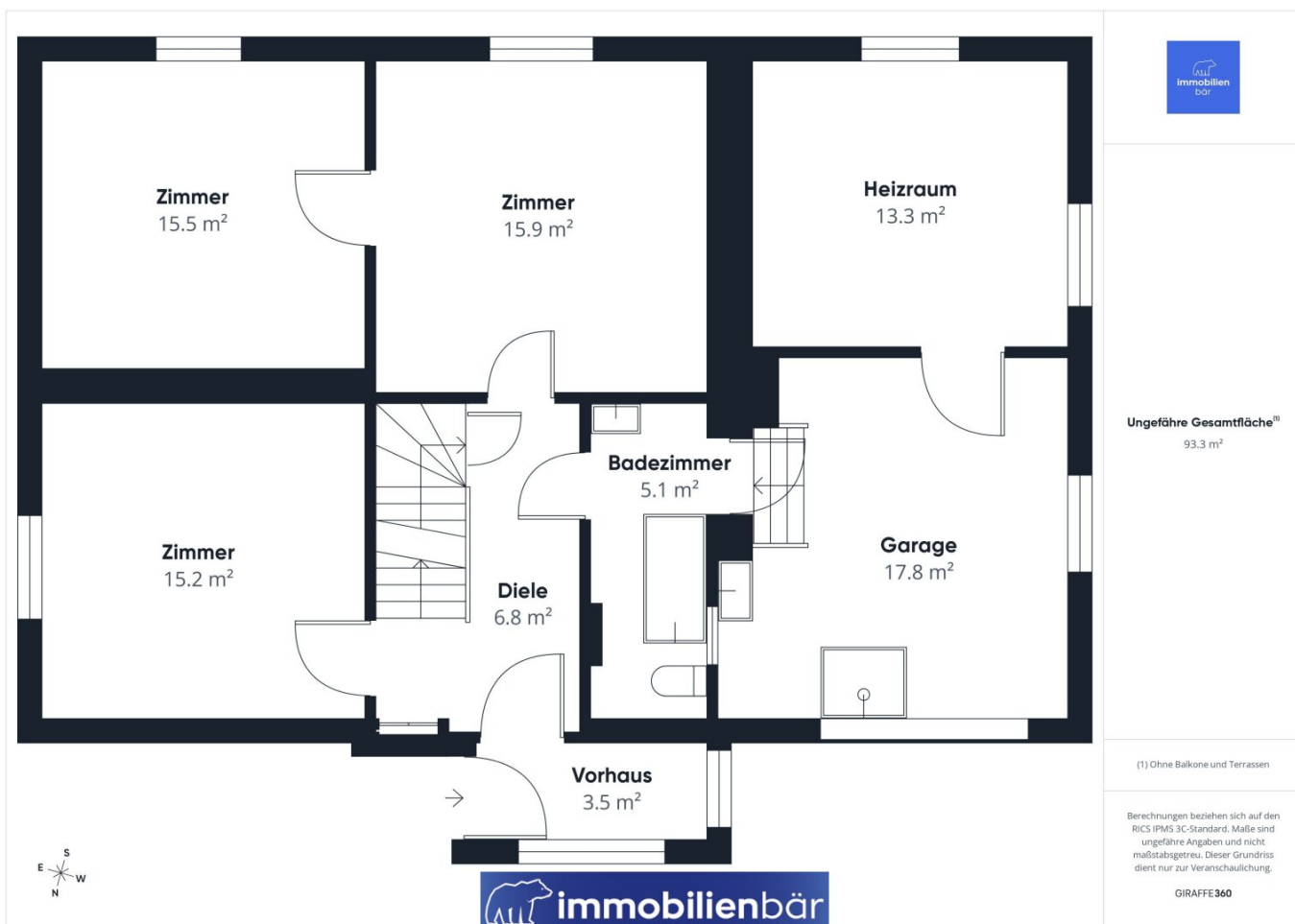
Ungefähre Gesamtfläche[®]
16.8 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den
RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind
ungefähre Angaben und nicht
maßstabsgetreu. Dieser Grundriss
dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360







Ungefähre Gesamtfläche®
91.9 m²
Balkone und Terrassen
4 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den
RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind
ungefähre Angaben und nicht
maßstabsgetreu. Dieser Grundriss
dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

Objektbeschreibung

An der Adresse Auing 1 in Kallham erwartet Sie ein großzügiges Wohnhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und viel Platz für individuelle Wohnideen.

Die Liegenschaft überzeugt durch ein großzügiges Raumangebot auf zwei Wohnebenen sowie einem Keller, einen Garten mit Pool und zusätzliche Nutzflächen in einem separaten Nebengebäude mit Wintergarten.

Das ursprünglich 1953 errichtete und 1960 erweiterte Wohnhaus bietet auf Erdgeschoss und Obergeschoss insgesamt ca. **153 m²** Wohnfläche. Hinzu kommen ein Heizraum, eine direkt im Wohnhaus integrierte Garage, ein Keller sowie ein Balkon. Das Grundstück umfasst insgesamt **683 m²**.

Highlights

- 7 Zimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- ca. 153 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen
- ca. 683 m² Grundstück mit Garten
- Pool mit ca. 10 × 4 m
- Wintergarten im separaten Nebengebäude
- Zwei Garagen, eine im Wohnhaus und eine im Nebengebäude
- Zusätzlicher Keller und praktische Nebenräume

Großzügiges Raumangebot auf zwei Wohnebenen und im Keller

Das Erdgeschoss verfügt über ca. 62 m² Wohnfläche und bietet mehrere Zimmer sowie ein Badezimmer. Direkt im Wohnhaus befinden sich außerdem ein Heizraum mit ca. 13,3 m² sowie eine integrierte Garage mit ca. 17,8 m².

Im Obergeschoss stehen weitere ca. 91 m² Wohnfläche zur Verfügung. Hier befinden sich eine geräumige Küche, ein Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein separates WC sowie weitere flexibel nutzbare Räumlichkeiten. Zusätzlichen Stauraum bietet der Keller mit ca. 17 m².

Garten, Pool und Wintergarten

Ein besonderes Highlight dieser Liegenschaft ist der Außenbereich. Der Garten bietet Platz für Erholung, Freizeitaktivitäten und individuelle Gestaltungsideen. Für Urlaubsgefühl im eigenen Zuhause sorgt der großzügige Pool mit ca. 10 × 4 m, der an warmen Sommertagen zum Entspannen und Abkühlen einlädt. Eine weitere Besonderheit ist der Wintergarten im separaten Nebengebäude. Er bietet einen geschützten Bereich mit Blick in den Garten und eröffnet zusätzliche Möglichkeiten für gemütliche Stunden und individuelle Nutzungsideen.

Das 1976 errichtete Nebengebäude umfasst insgesamt ca. 52 m² und beherbergt neben dem Wintergarten eine zusätzliche Garage sowie einen Holzschuppen. Damit stehen weitere praktische Flächen für Fahrzeuge, Gartengeräte, Hobby und Freizeit zur Verfügung.

Bereits erfolgte Modernisierungen

Im Laufe der Jahre wurden am Wohnhaus bereits verschiedene Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Im Jahr 1999 wurde das Dach neu eingedeckt und ein Vollwärmeschutz angebracht. Die Ölheizung wurde 2013 erneuert, während 2014/2015 neue Fenster eingebaut

wurden. Die bereits durchgeführten Arbeiten bilden eine Grundlage für weitere individuelle Anpassungen und Modernisierungen.

Ein Zuhause mit vielen Möglichkeiten

Ob großzügiges Familienwohnen, die Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder die Verwirklichung ganz persönlicher Wohnideen diese Liegenschaft bietet viel Raum für unterschiedliche Lebenskonzepte.

Mit ihren großzügigen Flächen, dem Garten samt Pool, dem Wintergarten und den zusätzlichen Nutzflächen bietet die Immobilie eine interessante Gelegenheit für Käufer, die ein Haus mit Charakter suchen und dieses nach ihren eigenen Vorstellungen weiterentwickeln möchten.

Kaufpreis: € 210.000,-

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom Brutto-Kaufpreis zzgl. 20% USt. zu leisten. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <5.775m

Apotheke <525m

Krankenhaus <8.350m

Kinder & Schulen

Schule <825m

Kindergarten <1.175m

Nahversorgung

Supermarkt <175m

Bäckerei <1.275m

Einkaufszentrum <8.100m

Sonstige

Bank <575m

Geldautomat <1.275m

Post <7.200m

Polizei <7.050m

Verkehr

Bus <450m

Bahnhof <400m

Autobahnanschluss <9.475m

Flughafen <4.700m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap