

Wohnen auf einer Ebene – großzügiges Wohnhaus mit traumhaftem Grün- und Fernblick in Fraham



Objektnummer: 6244/1185

Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4070 Unterhilllinglah
Baujahr:	1976
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	172,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	508,00 m²
Keller:	90,00 m²
Kaufpreis:	330.000,00 €
Betriebskosten:	77,25 €
Infos zu Preis:	

Betriebskosten excl. Strom und Heizung

Provisionsangabe:

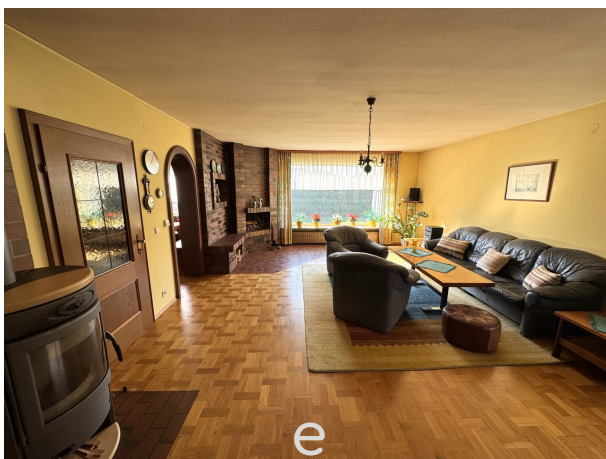
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Oliver Gassenbauer

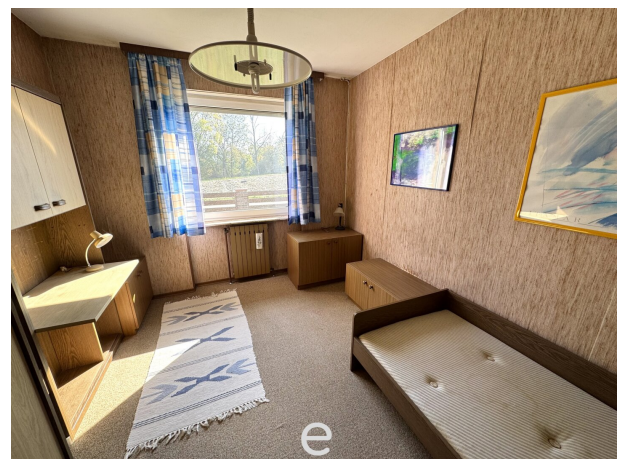
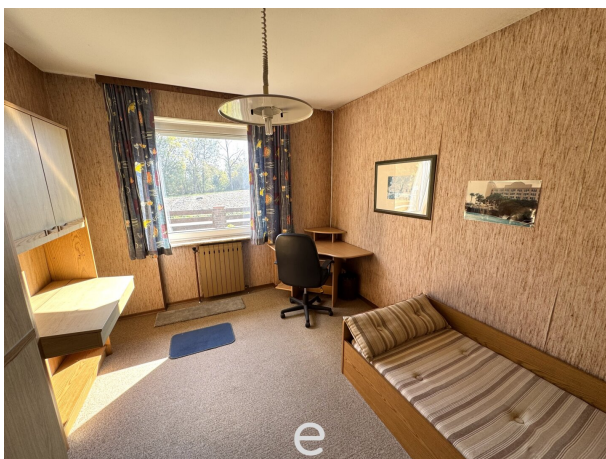


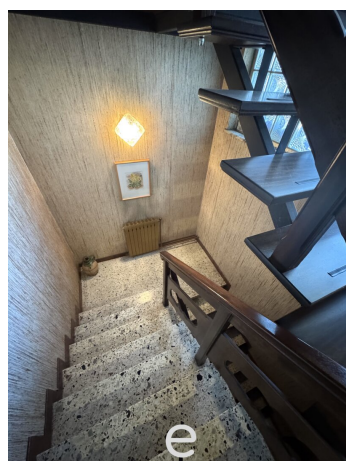








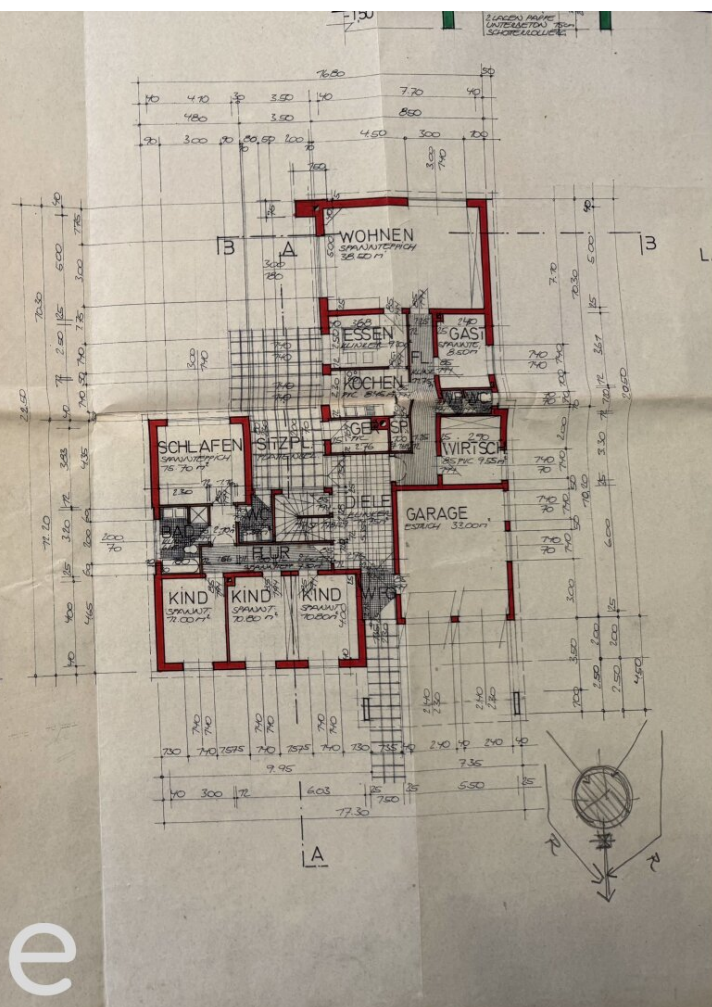
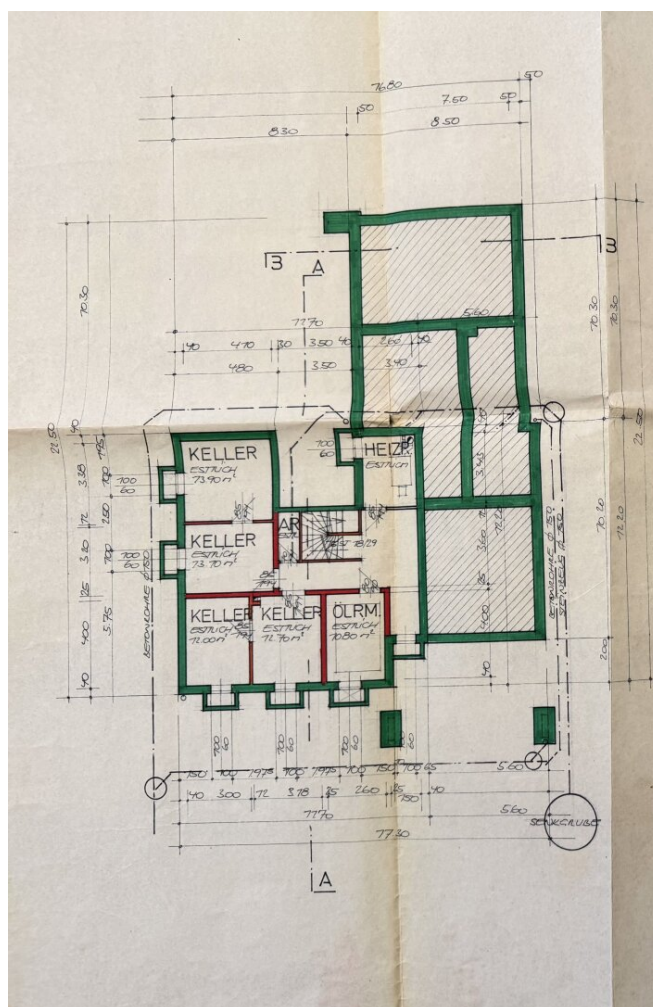


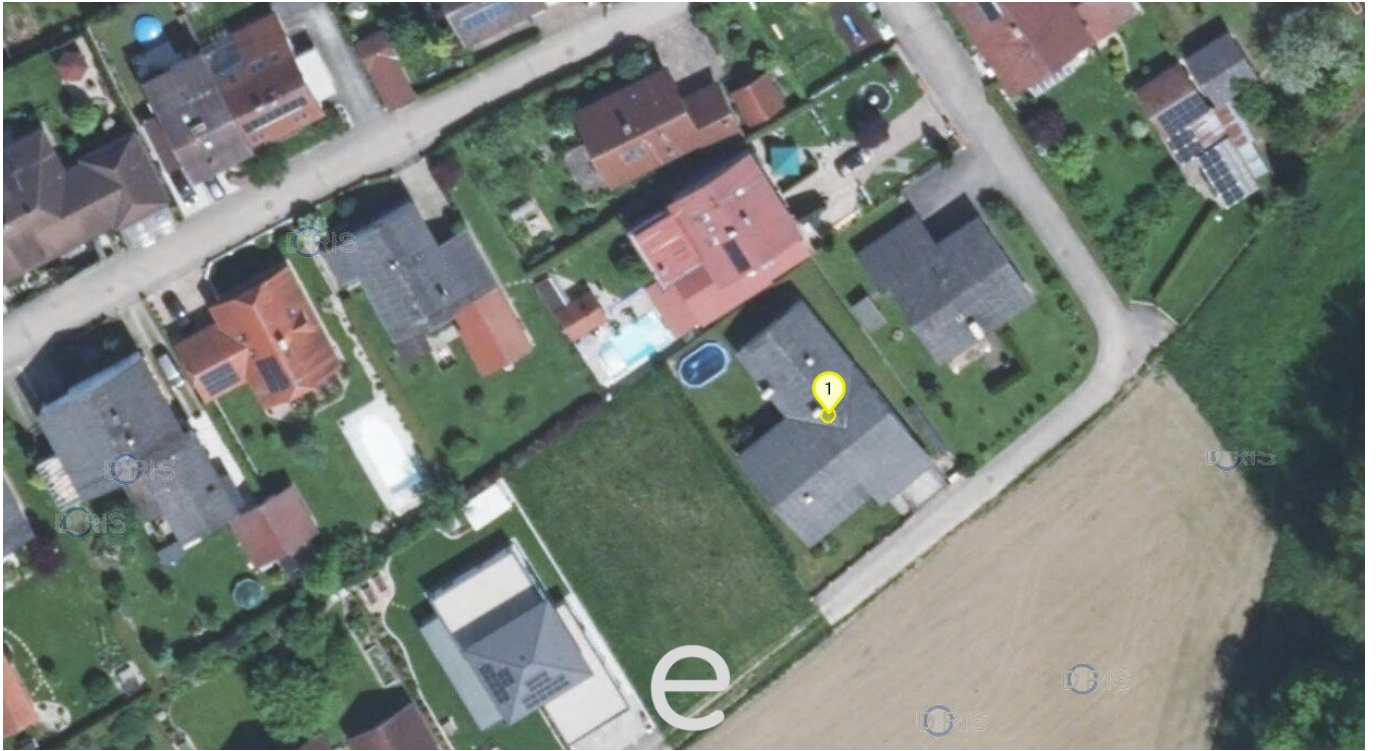














Objektbeschreibung

Ein solide errichtetes und über Jahrzehnte gut erhaltenes Wohnhaus mit zeitlosem Charakter

Wer großzügiges Wohnen auf einer Ebene schätzt, die Ruhe des Landlebens liebt und sich einen Garten zum Durchatmen wünscht, wird sich hier auf Anhieb wohlfühlen. In **traumhaft ruhiger Lage von Unterhillinlah, Gemeinde Fraham**, präsentiert sich dieses gepflegte **Wohnhaus im charmanten Stil der 1970er-Jahre**. Mit seinem großzügigen Raumangebot, dem herrlichen Grün- und Fernblick und dem schönen Garten bietet es beste Voraussetzungen, um sofort anzukommen und das Leben zu genießen.

Das besondere Highlight dieser Immobilie ist die **eingeschossige Bauweise im Stil eines großzügigen Bungalows**. Sämtliche Wohnräume befinden sich auf einer Ebene – komfortabel, praktisch und mit einem Wohngefühl, das heute wieder besonders geschätzt wird. Ob für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Menschen, die vorausschauend und möglichst barrierearm wohnen möchten: Dieses Haus bietet viel Freiraum für unterschiedliche Lebensphasen.

Auf **rd. 172 m² Wohnnutzfläche** erwartet Sie ein vielseitiges Raumangebot mit einer angenehmen **Raumhöhe von ca. 2,60 m**. Bereits der sehr großzügige Vorraum mit Garderobenbereich vermittelt ein Gefühl von Weite und empfängt Bewohner wie Gäste auf einladende Weise.

Wohnen mit Wärme und Behaglichkeit

Das weitläufige Wohnzimmer bildet das Herzstück des Hauses. Ein **Kamin und ein zusätzlicher Schvedenofen** sorgen für behagliche Atmosphäre und machen den Wohnbereich gerade an kühleren Tagen zu einem besonders gemütlichen Rückzugsort. Hier ist Platz für entspannte Stunden, gesellige Abende und das schöne Gefühl, zu Hause zu sein.

Ein separates Esszimmer schafft den passenden Rahmen für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Runden. Die Küche mit angrenzender Speis bietet praktische Voraussetzungen für den Alltag, während ein eigener Wirtschaftsraum zusätzliche Funktionalität schafft.

Fünf Zimmer – viele Möglichkeiten

Mit insgesamt **fünf weiteren Zimmern**, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen, eröffnet das Haus zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Ob lebendiges Familienleben, Homeoffice, ein eigenes Hobbyzimmer oder ein komfortabler Gästebereich – hier findet vieles seinen Platz.

Ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Bidet sowie zwei separate WCs ergänzen das

Raumangebot und sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Viel Stauraum und Potenzial für neue Ideen

Auch abseits der Wohnräume überzeugt diese Immobilie mit großzügigen Platzreserven. Der **rd. 90 m² große Teilkeller** bietet mehrere geräumige Kellerräume und damit reichlich Stauraum für Vorräte, Werkstatt, Hobbys und alles, was nicht täglich benötigt wird.

Darüber hinaus steht ein großzügiger Dachboden zur Verfügung, der sich hervorragend als zusätzlicher Stauraum eignet. Wer langfristig noch mehr Platz schaffen möchte, kann einen Ausbau zu zusätzlichem Wohnraum prüfen – vorbehaltlich der baurechtlichen und technischen Voraussetzungen.

Ein Garten, der zum Verweilen einlädt

Rund um das Haus erstreckt sich ein schöner Garten, der die ruhige Lage und den herrlichen Grün- und Fernblick wunderbar zur Geltung bringt. Die gemütliche, überdachte Terrasse wird schnell zum Lieblingsplatz für den ersten Kaffee am Morgen, entspannte Nachmittage oder gesellige Sommerabende.

Ein **gemauerter Gartengrill** lädt zum gemeinsamen Genießen ein. Für die Gartenbewässerung steht zudem ein Brunnen zur Verfügung. Eine bereits vorhandene Leerverrohrung für einen möglichen zukünftigen Pool eröffnet weitere Ideen für die Gestaltung Ihrer persönlichen Gartenoase.

Praktische Ergänzungen wie ein Außenabstellraum für Gartengeräte, Unterstände zur Holzlagerung und weitere Nutzflächen machen den Außenbereich besonders vielseitig.

Doppelgarage mit besonderen Extras

Auch für Fahrzeuge und handwerkliche Hobbys ist bestens gesorgt: Die großzügige Doppelgarage verfügt über zwei Garagentore sowie eine praktische Montagegrube, die Arbeiten am Fahrzeug von unten ermöglicht. Ein Starkstromanschluss ist ebenfalls vorhanden. **Zwei zusätzliche Stellplätze** in der Zufahrt bieten weiteren Komfort für Familie und Besucher.

Bewährte Technik und alternative Heizoption

Beheizt wird das Haus über eine **Ölheizung** mit einem Tankvolumen von rund 8.500 Litern. Die Anlage wurde laufend gewartet. Ergänzend steht ein Holzofen - **ein Allesbrenner für zusätzliche Heizflexibilität** - zur Verfügung.

Im Kaufpreis inkludiert sind die Küche, die Badezimmer- und WC-Ausstattung sowie sämtliche fix verbauten Möbelteile. Nach Möglichkeit sollen auch die vorhandenen losen Möbel übernommen werden, sodass das Haus auf Wunsch weitgehend möbliert übergeben werden

kann.

Der Energieausweis befindet sich derzeit in Erstellung und wird nach Fertigstellung nachgereicht.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin - Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe ihrer Kontaktdaten (Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeiten können.

Ihr Oliver Gassenbauer, [0699/10 639 105](tel:069910639105), og@eurea.at

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de) - <https://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <2.000m
Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Polizei <9.000m

Verkehr

Bus <1.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap