

**Ohlsdorf - Sandhäuslberg: Charmantes Einfamilienhaus
im Landhausstil - gemütliches Wohnen in sonniger Lage!**



Objektnummer: 2027/1449

Eine Immobilie von Bönisch Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4694 Sandhäuslberg
Wohnfläche:	170,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	138,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,46
Kaufpreis:	549.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Robert Bönisch

Bönisch Immobilien
Anton Schosser-Str. 1
4810 Gmunden

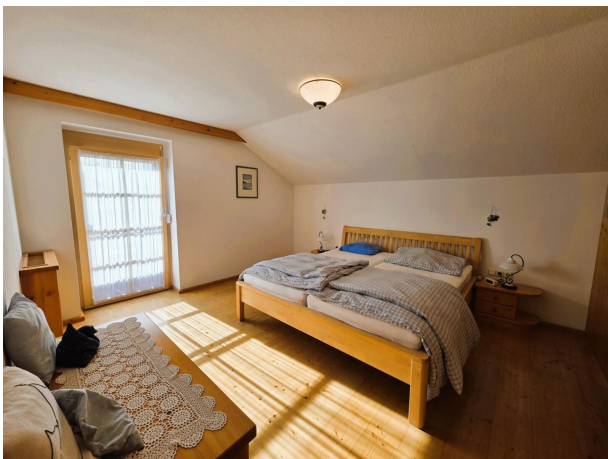
T +43 664 91 90 701

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





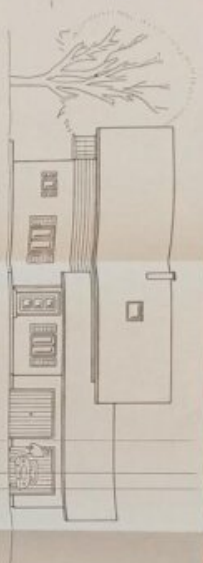












OST-ANSICHT



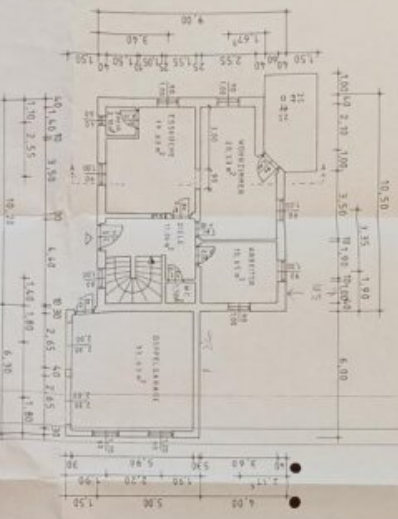
WEST-ANSICHT



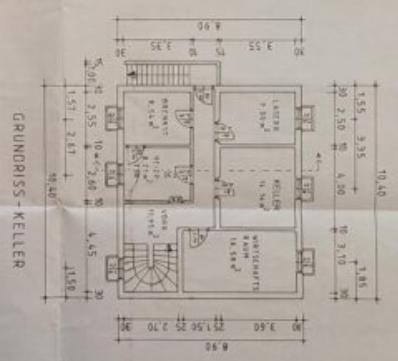
NORD-ANSICHT



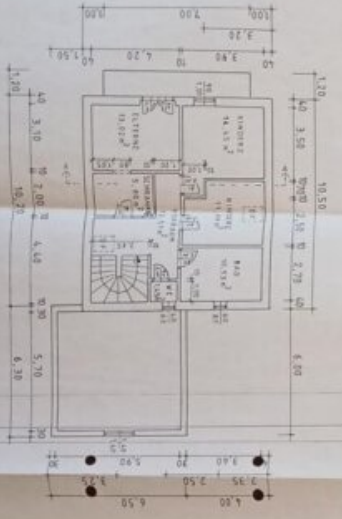
SÜD-ANSICHT



GRUNDRISS - ERDGESCHOSS



GRUNDRISS - KELLER



GRUNDRISS - DACHGESCHOSS



SCHNITT A-A



LAGEPLAN M 1:500

EINREICHPLAN

M 1:100

Zur Errichtung eines Wohnhauses
auf der GPK 12/17 12/18
KG Ehrenfeld

Entwerfer: BAWER Alfred
Brunntalst 13b
4682 Steyerndorf

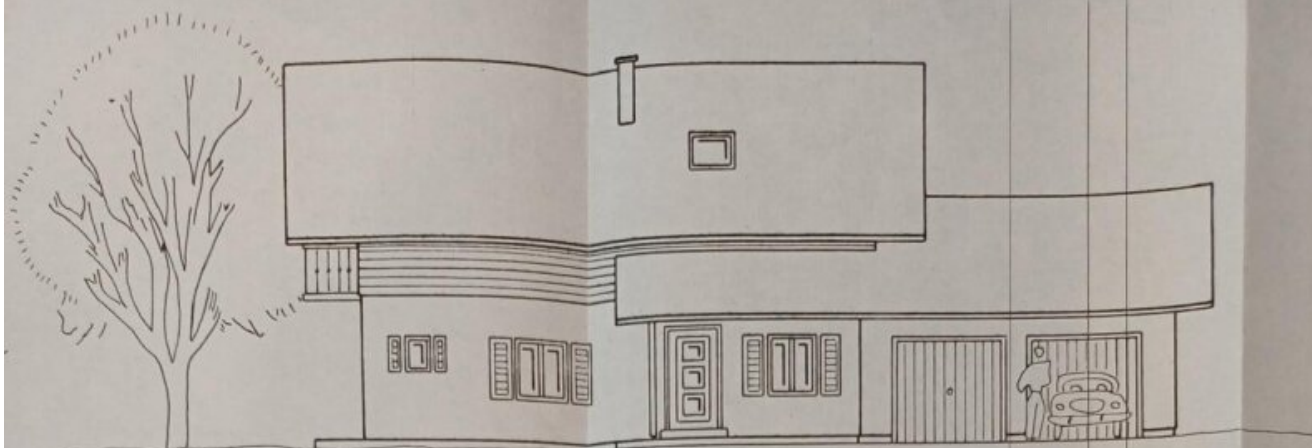
Grundigentümer: BAWER Alfred
Brunntalst. 13b
4682 Steyerndorf

Planverfasser:
HITZBACH
HITZBACH & CO.

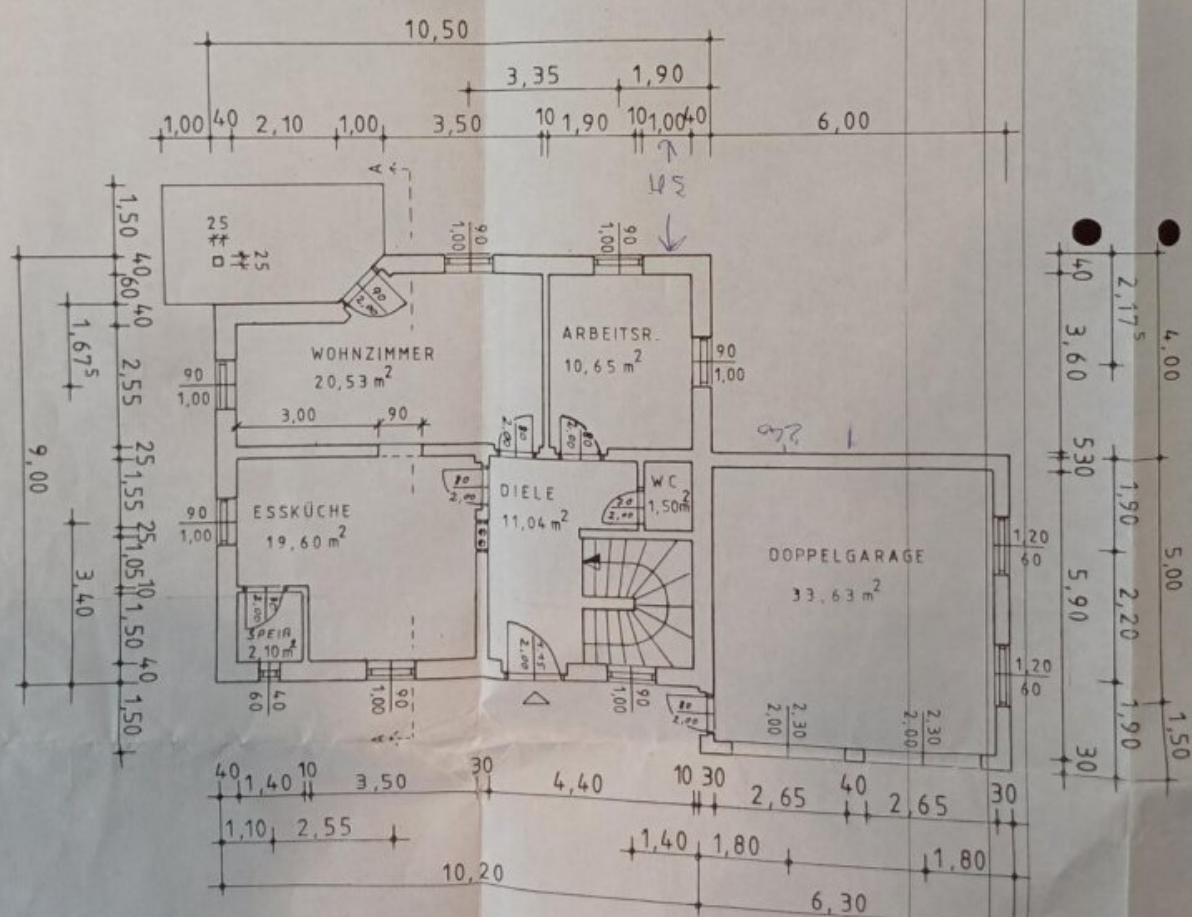
Behörde:
BAUUNTERNEHMEN BRUNNTALST. 13b
4682 Steyerndorf

21.01.1989

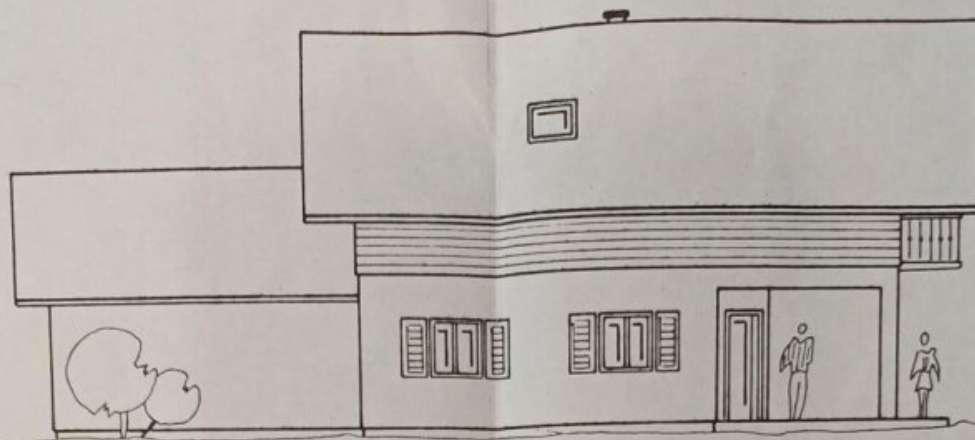
Plannummer



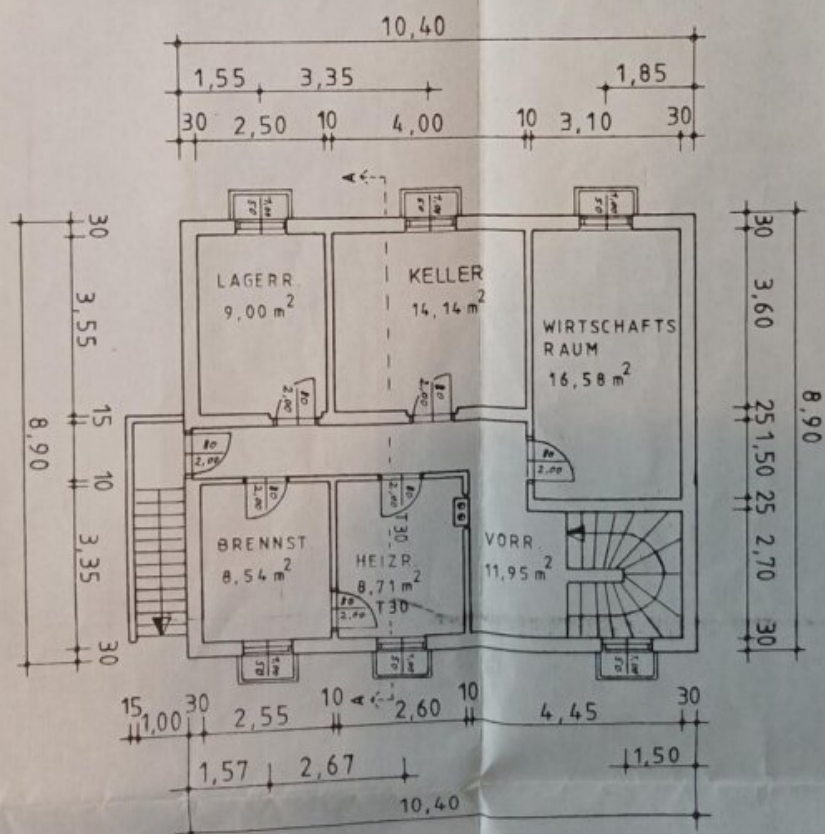
OST - ANSICHT



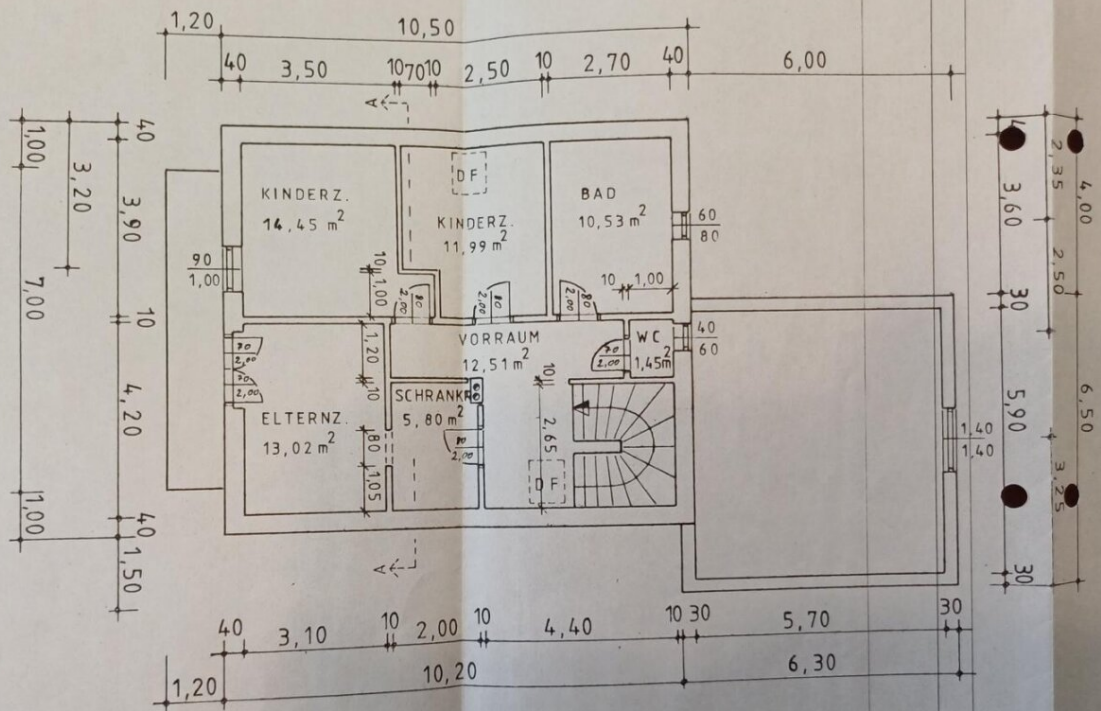
GRUNDRISS - ERDGESCHOSS



WEST - ANSICHT



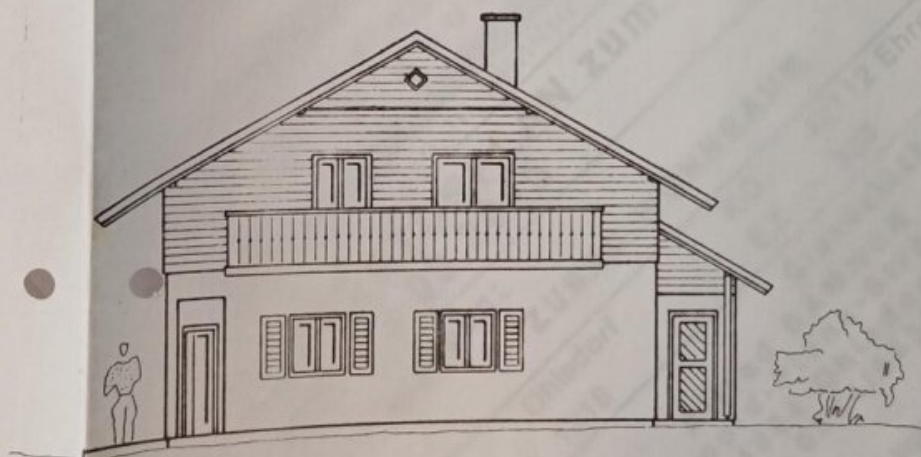
GRUNDRISS - KELLER



GRUNDRISS - DACHGESCHOSS



NORD - ANSICHT

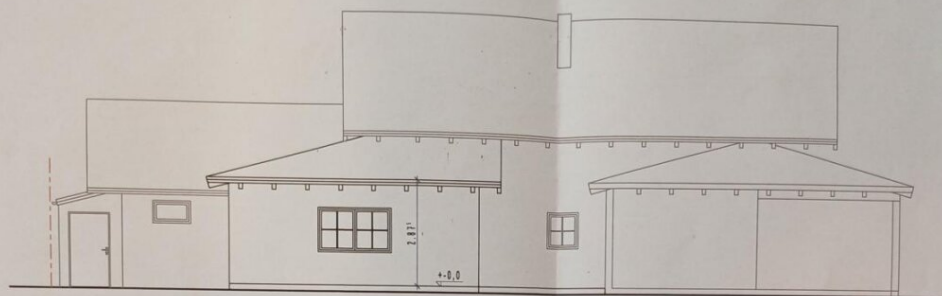


SÜD - ANSICHT

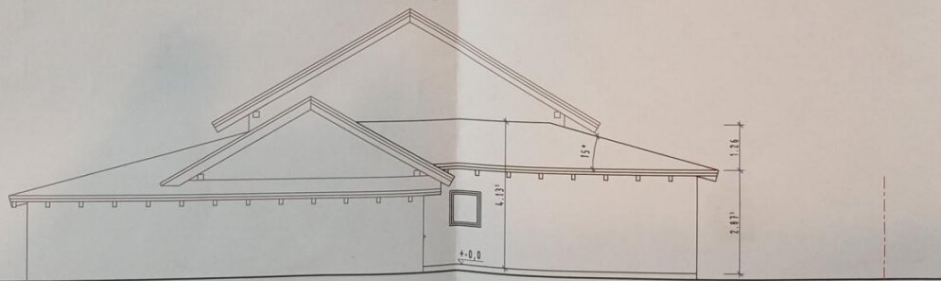
Überwachung
Ausführung d

Wird vor Baub
BALB
m

fen - Naturmaße
maße = Maße
tage sind
threp



ANSICHT SÜD-WEST



ANSICHT NORD-OST

347/2

Einw
Wir al
gegen
keine

Christof
Leopold
4694 Oh
Gst.Nr.:

Brigitte
Leopold
4694 Oh
Gst.Nr.:

Horst u.
Leopold
4694 Oh
Gst.Nr.:

Kurt BER
Marie BE
Sandhaus
4694 Oh
Gst.Nr.: 3

Legen

Objektbeschreibung

Dieses **sehr gepflegte** und **liebevoll gestaltete Einfamilienhaus** begeistert durch seinen **gemütlichen Landhausstil**, eine durchdachte Ausstattung und eine sonnige Siedlungslage.

Hier verbinden sich wohnliche Atmosphäre und praktische Details zu einem Zuhause mit besonderem Charme.

Das im **Jahr 1989** errichtete Haus wurde **laufend gepflegt** und durch einen **Zubau im Jahr 2017** erweitert. Die **Wohnfläche beträgt rund 135 m²** zuzüglich des ca. **34,26 m² großen Anbaus**. **Insgesamt stehen fünf Zimmer** sowie **zwei Bäder** zur Verfügung. Das Haus ist zudem **vollständig unterkellert** und bietet dadurch reichlich Platz für Stauraum, Hobby und weitere Nutzungsmöglichkeiten.

Das **Herzstück des Hauses ist der gemütliche Wohnbereich mit Kachelofen**, der besonders an kühleren Tagen für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Die **Tischlerküche** im Landhausstil mit **integriertem Tischherd** unterstreicht den traditionellen Charakter des Hauses und lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein.

Auch technisch wurde in die Immobilie investiert: Das **Dach wurde 2021 erneuert** und als Blechdach mit Kaltdach ausgeführt. Die **Fenster** stammen aus dem **Jahr 2022**. Für angenehme Wärme sorgt eine **Erdwärmeheizung mit Flächenkollektoren**, ergänzt durch eine **Luftwärmepumpe aus dem Jahr 2024**.

Ein **besonderes Highlight ist der wunderschöne, ebene Garten**, der liebevoll angelegt und ebenso gepflegt ist wie das Haus selbst. Vor dem Wohnzimmer lädt eine **überdachte Terrasse** zu gemütlichen Stunden im Freien ein – ob beim Frühstück in der Morgensonne, bei entspannten Nachmittagen oder bei geselligen Abenden mit Familie und Freunden. **Hochbeete** bieten Platz für den eigenen Gemüse- und Kräuteranbau, während eine **Gartenhütte** mit integriertem Holzlager das Angebot im Außenbereich abrundet.

Auch für Fahrzeuge ist bestens gesorgt: **Eine Doppelgarage** sowie ein davorliegendes **Doppelcarport** bieten ausreichend Platz und Komfort.

Fazit: Ein Haus mit viel Charme, einer besonders gemütlichen Wohnatmosphäre und einem liebevoll gestalteten Garten. Ideal für alle, die ein gepflegtes Zuhause mit Landhausflair und viel Lebensqualität in sonniger, ruhiger Lage suchen.

Eine Übergabe ist voraussichtlich ab 1. Februar 2027 möglich.

Das Haus liegt in einer **sonnigen Siedlungslage in Ohlsdorf**. Die Bezirkshauptstadt Gmunden erreichen Sie in wenigen Fahrminuten, ebenso profitieren Sie von der guten Anbindung an das regionale Straßennetz und die Westautobahn A1.

Die Nähe zur Traun sowie die Spazierwege in der unmittelbaren Umgebung laden dazu ein, die Natur zu genießen und den Alltag entspannt ausklingen zu lassen.

Grundstück **932m²**, Wohnfläche ca. **170m²**, Spezifischer Heizwärmebedarf HWB = 138 kWh/(m²a)

Die in diesem Exposé enthaltenen Informationen beruhen auf Angaben des Verkäufers/der Verkäuferin bzw. der Verkäufer sowie auf Informationen Dritter. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB).

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <2.000m
Krankenhaus <8.500m
Klinik <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <7.000m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap