Gepflegtes, älteres und teilsanierdes Einfamilienhaus in Erlauf: ca. 110 m², 5 Zimmer, Südbalkon & Garage!



Objektnummer: 1939/220580

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3253 Erlauf
Baujahr:	1956
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	110,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	E 163,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,24
Kaufpreis:	179.000,00 €

Provisionsangabe:

6.444,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Josef Brunner

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Hauptplatz 9
3300 Amstetten



www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.










IMMO
CONTRACT
Partner der
VOLKSBANK
WIR
VERMITTELN
IHRE
IMMOBILIE
IMMO
CONTRACT
cjStock


IMMO
CONTRACT


IMMO
CONTRACT







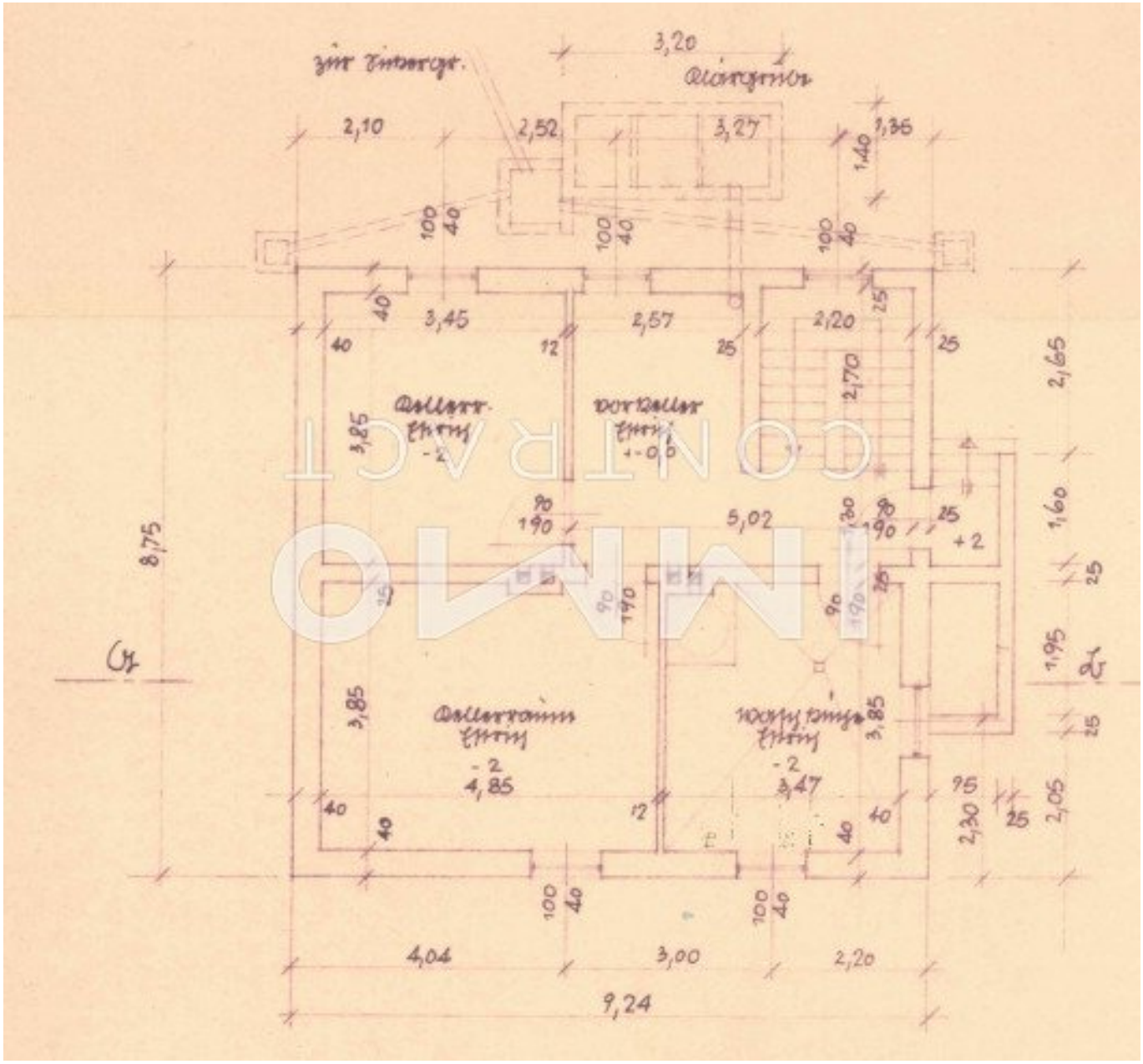


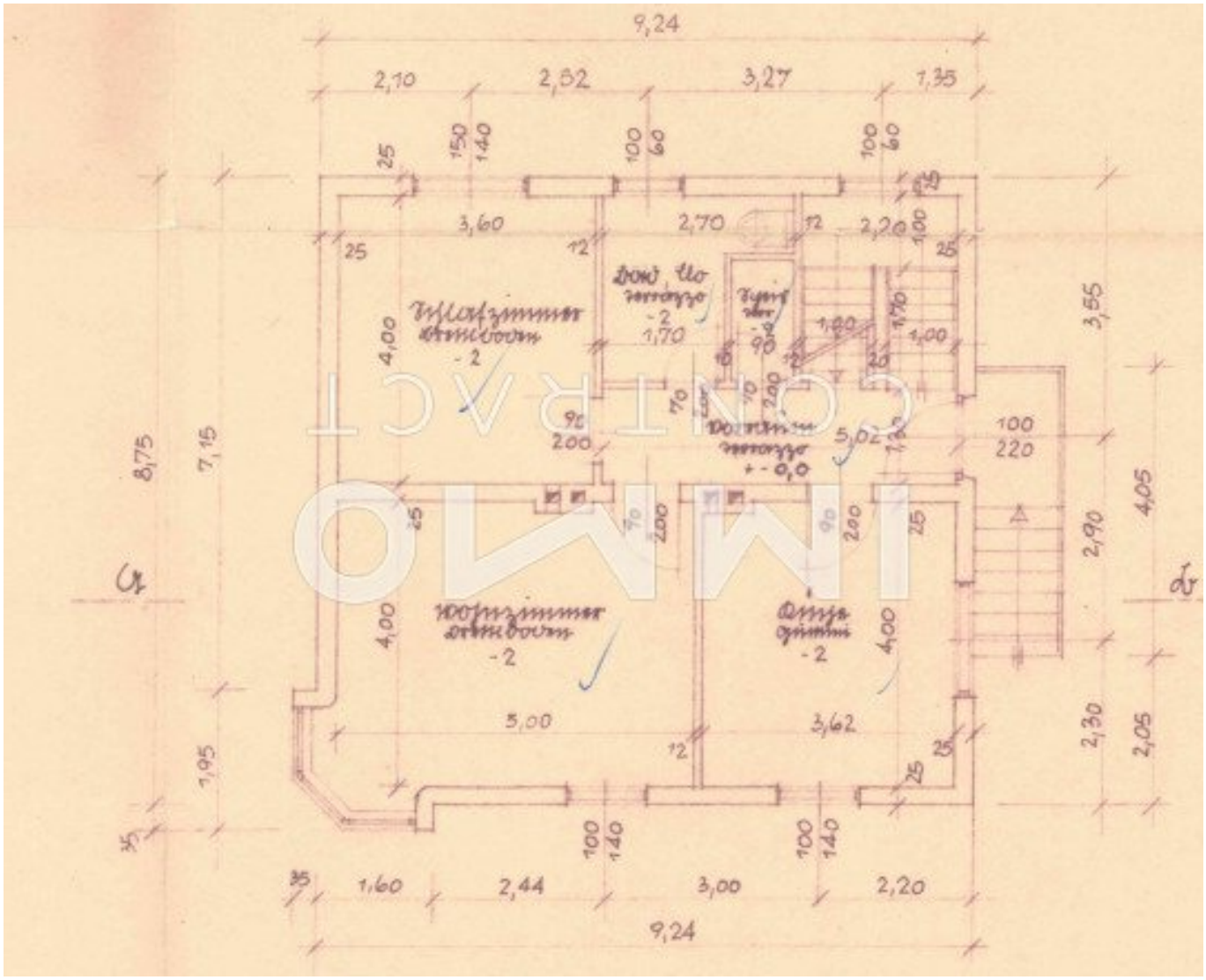


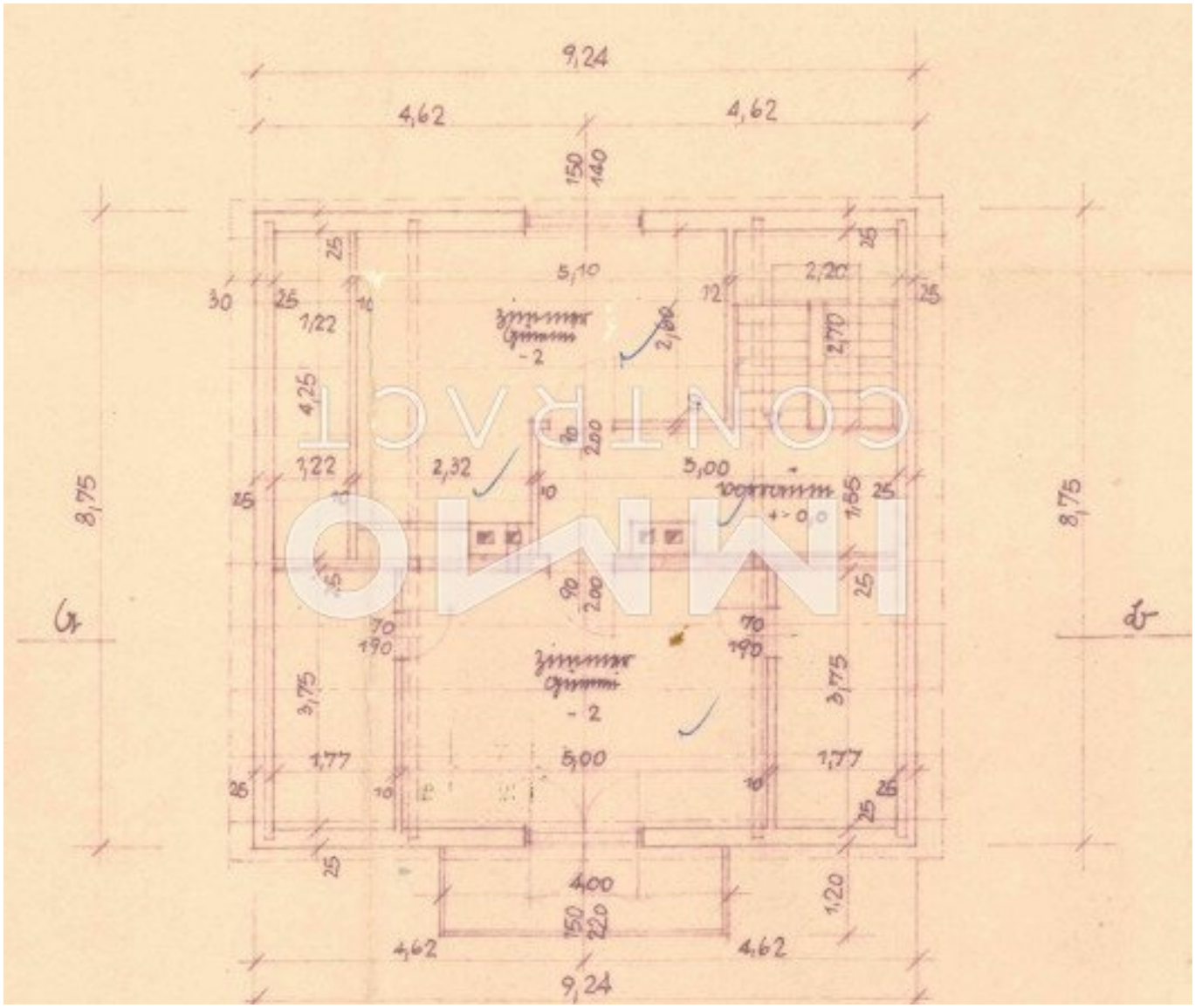



IMMO CONTRACT
Partner der VOLKSBANK
Beratung
Bewertung
Vermittlung
Investments
IMMO CONTRACT
©iStock


732/4
Hütteldorfergasse 731/1
1
825/6
825/1


3,20
2,10
2,52
3,27
1,35
1,40
100
40
3,45
2,57
2,20
2,70
2,65
1,60
1,95
25
+2
5,02
8,75
3,85
4,85
3,47
2,30
2,05
4,04
3,00
2,20
9,24


9,24
2,10
2,82
3,27
1,35
3,60
2,70
2,20
1,70
4,00
3,55
8,75
7,15
5,02
4,05
2,90
4,00
4,00
3,00
3,62
2,30
2,05
1,95
1,60
2,44
3,00
2,20
9,24
- 2
- 2
- 2
+ - 0,0


9,24
4,62
4,62
150
140
5,10
2,20
30
25
1,22
10
12
25
Zimmer
- 2
2,00
2,70
4,25
20
200
1,22
2,32
10
5,00
Wohnraum
+- 0,00
1,86
25
8,75
8,75
A
B
90
200
70
190
70
190
Zimmer
- 2
3,75
3,75
1,77
5,00
1,77
25
10
10
25
25
4,00
150
220
1,20
4,62
4,62
9,24

Objektbeschreibung

Gepflegtes Einfamilienhaus in Erlauf – viel Platz für die ganze Familie, sonniger Außenbereich und zahlreiche Möglichkeiten!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! In angenehmer Wohnlage von Erlauf erwartet Sie dieses gepflegte Einfamilienhaus, das großzügiges Wohnen, eine praktische Raumaufteilung und zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten miteinander verbindet.

Auf rund **110 m² Wohnfläche und mit insgesamt fünf Zimmern** bietet diese Immobilie ausreichend Platz für Familien, Paare oder all jene, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten.

Wohnen mit Wohlfühlcharakter

Der Wohnbereich bildet gemeinsam mit der gemütlichen Wohnküche den Mittelpunkt des Hauses. Die offene Gestaltung schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und lädt zum gemeinsamen Kochen, Essen und Verweilen ein.

Ein besonderes Highlight: Im Wohnraum besteht die Möglichkeit, einen **Kaminofen** anzuschließen. Damit lässt sich eine besonders behagliche Atmosphäre schaffen.

Die fünf Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder persönlicher Hobbyraum. Zwei Badezimmer und zwei separate WCs sorgen für zusätzlichen Komfort und eine praktische Organisation des Familienalltags.

Sonnige Stunden im Freien

Der südseitig ausgerichtete Balkon beziehungsweise Terrassenbereich bietet einen schönen Platz, um die Sonne zu genießen, den Tag entspannt zu beginnen oder gemütliche Abendstunden im Freien zu verbringen.

Hier finden Sie Raum zum Entspannen, Durchatmen und Garteln.

Gepflegte Substanz und praktische Ausstattung

Das Haus wurde in solider **Massivbauweise** errichtet und ist vollständig unterkellert. Der Keller bietet zusätzlichen Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

In den vergangenen Jahren wurden bereits wichtige Verbesserungen vorgenommen:

- Fenster erneuert

- Haustüre erneuert
- Fassade teilweise mit Vollwärmeschutz versehen
- Möglichkeit für einen Kaminofen im Wohnbereich
- Öl-Zentralheizung

Auch für Ihre Fahrzeuge ist bestens gesorgt: Eine kleine Garage, ein Carport sowie zwei zusätzliche Kfz-Stellplätze stehen zur Verfügung.

Angenehme Wohnlage in Erlauf

Die Gemeinde Erlauf bietet ein angenehmes Wohnumfeld und eine gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Kindergarten und Schule befinden sich in der näheren Umgebung. Auch Bus und Bahnhof sorgen für eine gute Anbindung und ermöglichen eine bequeme Mobilität.

Eine Immobilie mit vielen Möglichkeiten!

Dieses Einfamilienhaus bietet eine interessante Gelegenheit für alle, die ein gepflegtes Zuhause mit ausreichend Platz, praktischer Ausstattung und zusätzlichem Gestaltungsspielraum suchen.

Ob als Familienwohnsitz oder als neues Zuhause für Paare mit Platzbedarf – hier können Sie Ihre eigenen Wohnideen verwirklichen und sich Ihren persönlichen Lebensmittelpunkt schaffen.

Kaufpreis: € 179.000,–

Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten dieser Immobilie. Ich freue mich darauf, Ihnen dieses Haus persönlich präsentieren zu dürfen!

Dieses Einfamilienhaus bietet eine interessante Gelegenheit für alle, die ein gepflegtes Zuhause mit ausreichend Platz, praktischer Ausstattung und zusätzlichem Gestaltungsspielraum suchen.

Ob als Familienwohnsitz oder als neues Zuhause für Paare mit Platzbedarf – hier können Sie Ihre eigenen Wohnideen verwirklichen und sich Ihren persönlichen Lebensmittelpunkt schaffen.

Kaufpreis: € 179.000,–

Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten dieser Immobilie. Ich freue mich darauf, Ihnen dieses Haus persönlich präsentieren zu dürfen!

>>>Besichtigungstermin am Samstag den 07.11.2026 von 09:00 bis 10:30 Uhr nur mit schriftlicher Anfrage!!<<<

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf www.IMMOcontract.at

IMMO einen Besuch wert.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.500m
Apotheke <4.500m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <4.500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Bank <4.500m
Post <4.500m
Geldautomat <4.500m

Polizei <4.500m

Verkehr
Bus <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap