Moderne Doppelhaushälfte mit hochwertiger Ausstattung – Erstbezug 2024



Objektnummer: 2027/1454

Eine Immobilie von Bönisch Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4694 Ohlsdorf
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	113,00 m²
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	32,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,55
Kaufpreis:	549.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Stefanie Demmel

Bönisch Immobilien
Anton Schosser-Straße 1
4810 Gmunden

T +43 664 91 90 703

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







































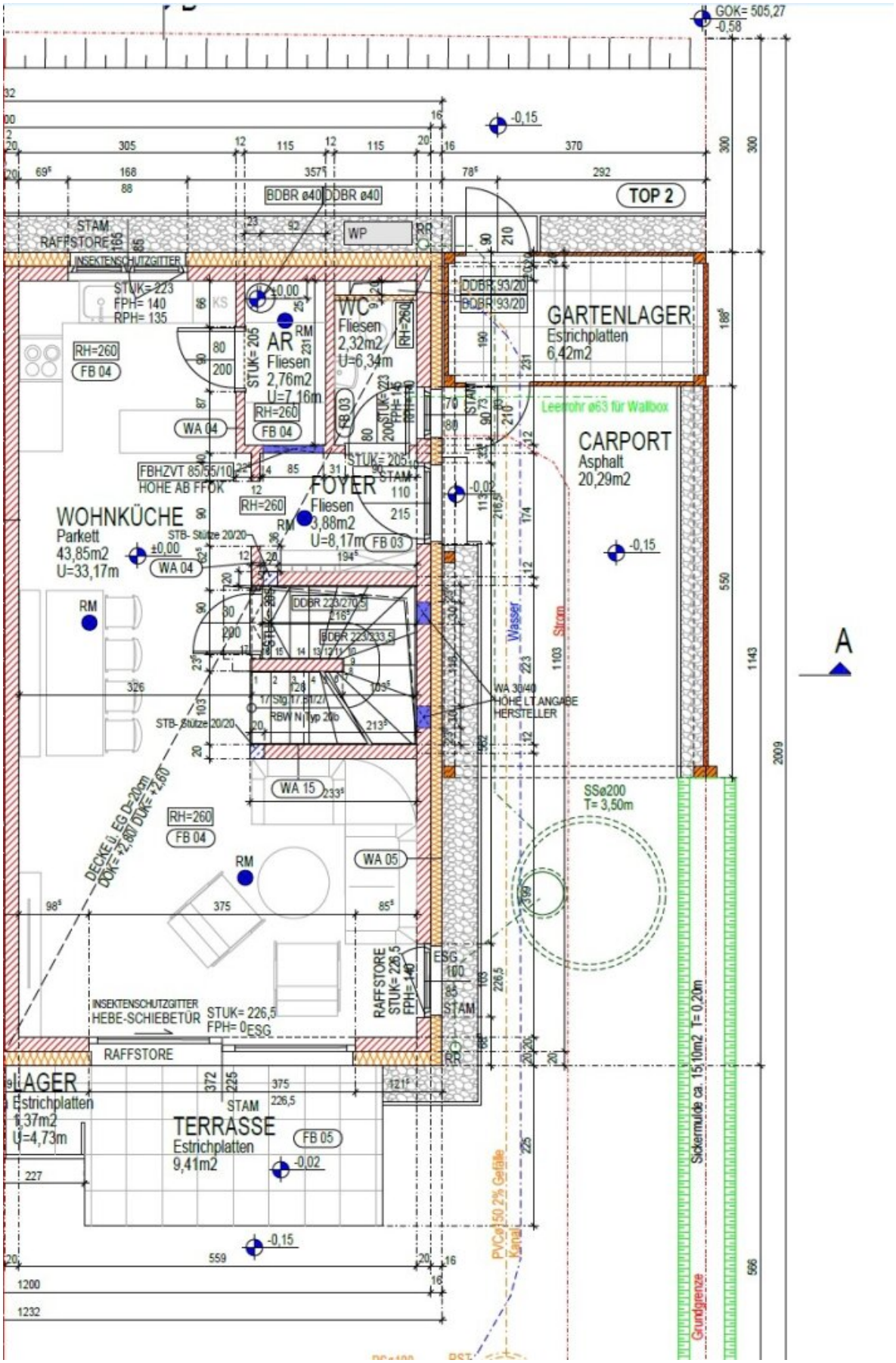


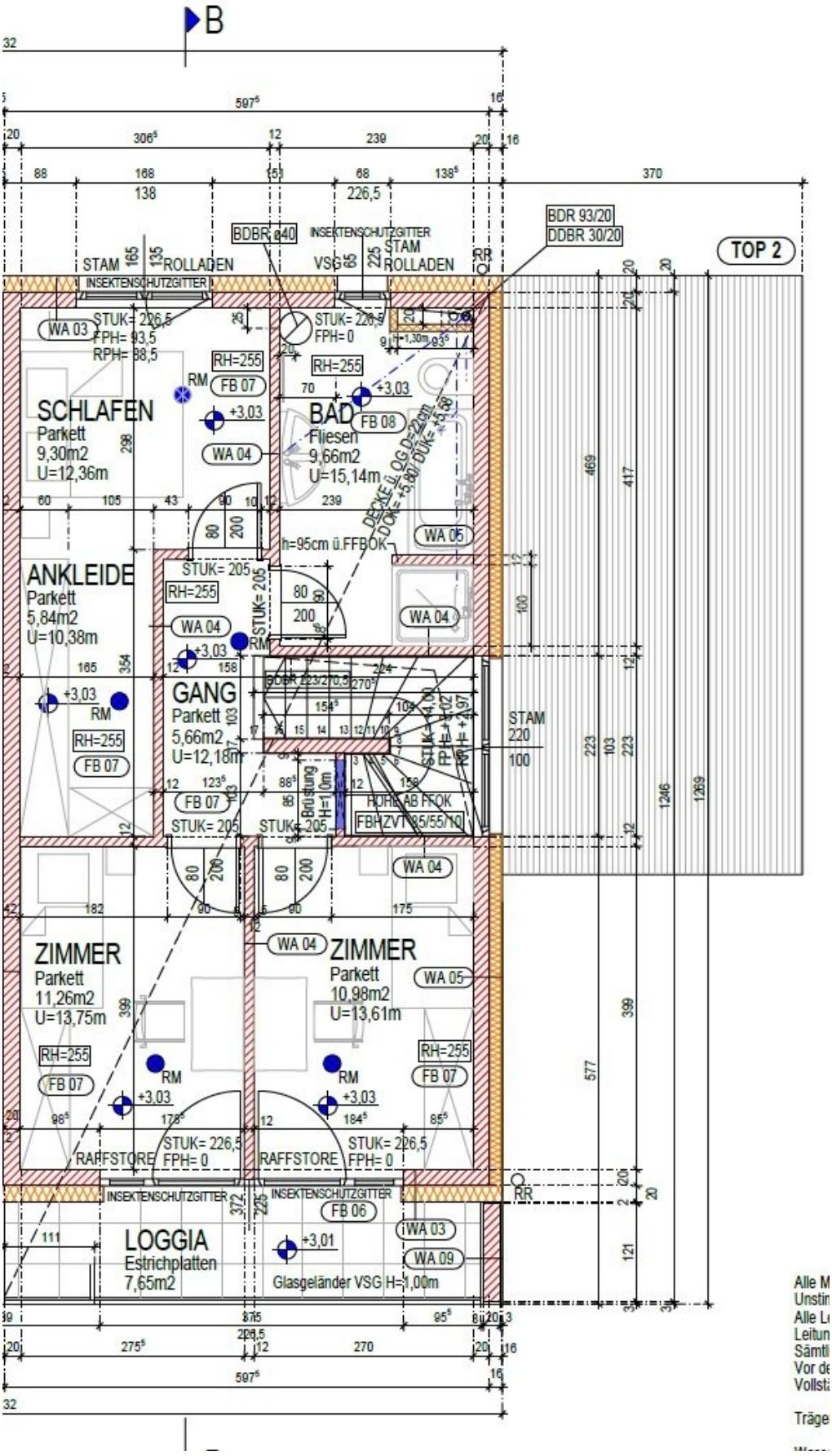


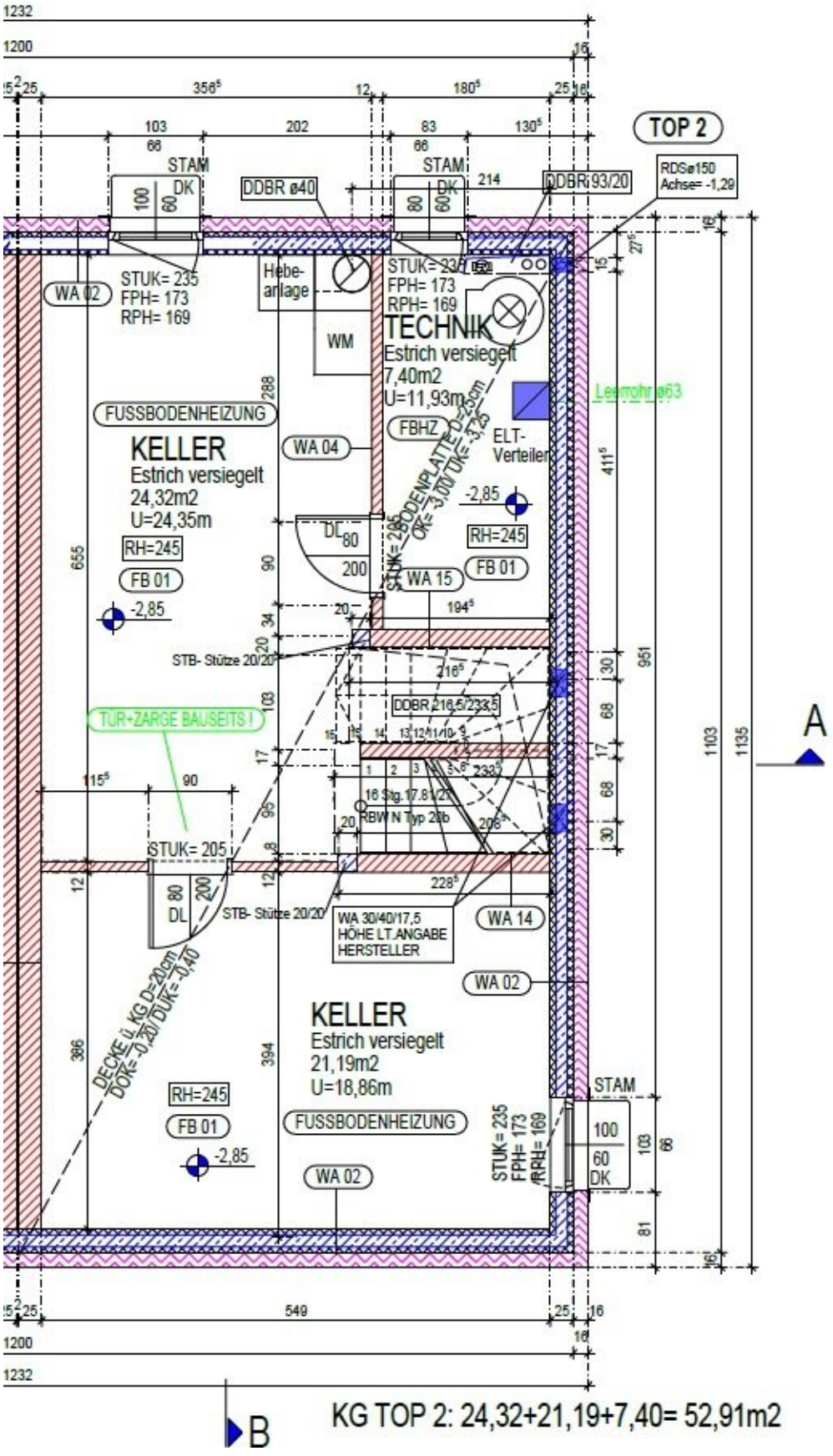







GOK= 505,27
-0,58
TOP 2
BDBR ø40
DDBR ø40
STAM
RAFFSTORE
INSEKTENSCHUTZGITTER
STUK= 223
FPH= 140
RPH= 135
WP
RR
WC
Fliesen
2,32m2
U=6,34m
AR
Fliesen
2,76m2
U=7,16m
RH=260
FB 04
FB 03
WA 04
FBHZVT 85/55/10
HOHE AB FFOK
FOYER
Fliesen
3,88m2
U=8,17m
WOHNKÜCHE
Parkett
43,85m2
U=33,17m
STB- Stütze 20/20
±0,00
-0,02
-0,15
DDBR 93/20
GARTENLAGER
Estrichplatten
6,42m2
Leerrohr ø63 für Wallbox
CARPORT
Asphalt
20,29m2
DDBR 223/270 S
BDBR 223/333 S
Wasser
Strom
WA 30/40
HÖHE LT ANGABE
HERSTELLER
WA 15
WA 05
SSø200
T= 3,50m
DECKE üb. EG D=20cm
OKR= +2,80 OKF= +2,60
RBW N Typ 20b
INSEKTENSCHUTZGITTER
HEBE-SCHIEBETÜR
STUK= 226,5
FPH= 0
ESG
RAFFSTORE
RAFFSTORE
STUK= 226,5
FPH= 140
LAGER
Estrichplatten
1,37m2
U=4,73m
TERRASSE
Estrichplatten
9,41m2
FB 05
PVCø150 2% Gefälle
Kanal
Sickermulde ca. 15,10m2 T= 0,20m
Grundgrenze
A
2009
1143
550
300
1200
1232
559


B
TOP 2
SCHLAFEN
Parkett
9,30m2
U=12,36m
BAD
Fliesen
9,66m2
U=15,14m
ANKLEIDE
Parkett
5,84m2
U=10,38m
GANG
Parkett
5,66m2
U=12,18m
ZIMMER
Parkett
11,26m2
U=13,75m
ZIMMER
Parkett
10,98m2
U=13,61m
LOGGIA
Estrichplatten
7,65m2
Glasgeländer VSG H=1,00m
STAM ROLLADEN
INSEKTENSCHUTZGITTER
BDR 93/20
DDBR 30/20
BDBR ø40
RAFFSTORE
FB 06
FB 07
FB 08
WA 03
WA 04
WA 05
WA 09
RH=255
RM
+3,03
+3,01
STUK= 226,5
FPH= 93,5
RPH= 88,5
STUK= 226,5
FPH= 0
STUK= 205
h=95cm ü.FFBOK
Brüstung H=1,0m
FBHZVT 35/55/10
STAM 220 100
RR



KG TOP 2: 24,32+21,19+7,40= 52,91m2

Objektbeschreibung

Diese moderne Doppelhaushälfte vereint zeitgemäßes Wohnen mit einer geschmackvollen, hochwertigen Ausstattung und einem angenehmen Wohnumfeld. Auf rund **113 m² Wohnfläche inklusive Loggia** erwartet Sie ein durchdachtes Zuhause mit Platz für die ganze Familie.

Im Erdgeschoss bildet die großzügige, offene Wohnküche das Herzstück des Hauses. Die moderne, maßgefertigte Tischlerküche in Eiche ist mit dimmbarer, sensorgesteuerter Beleuchtung und hochwertigen Geräten ausgestattet. Dazu zählen ein Dampfgarer-Kombigerät, ein Backofen-Kombigerät, ein Ceranfeld mit Bora-Dunstabzug sowie ein Geschirrspüler. Eine praktische Speisekammer bietet zusätzlichen Stauraum. Vom Wohnbereich gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse und in den Garten, die zum Entspannen und Verweilen im Freien einladen.

Im Obergeschoss stehen drei Schlafzimmer sowie ein geschmackvoll ausgestattetes Badezimmer zur Verfügung. Dieses verfügt über maßgefertigte Tischlermöbel in Eiche mit Doppelwaschbecken, Badewanne, Dusche mit Glasabtrennung und Fenster. Ein praktischer Wäscheschacht führt direkt zur Waschmaschine im Keller.

Edle Eichen-Dielen in den Wohnräumen, eine Fußbodenheizung im gesamten Wohnbereich sowie hochwertige Beleuchtung von Lichtland Rittenschober unterstreichen das angenehme Wohnambiente. Sämtliche Fenster und Terrassentüren sind mit Sonnen- und Insektenschutz ausgestattet.

Die Doppelhaushälfte ist vollständig unterkellert. Auch hier sorgt eine Fußbodenheizung für angenehme Temperaturen. Neben dem Wasch- und Technikbereich steht ein weiterer Raum zur Verfügung, der sich ideal als Hobby- oder Fitnessraum nutzen lässt. Beheizt wird die Immobilie mittels moderner Luft-Wärme-Tauscher-Heizung der Marke Vaillant.

Zusätzlichen Stauraum bieten praktische Nischen am Balkon und auf der Terrasse. Für Fahrzeuge stehen ein PKW-Stellplatz sowie ein Carport zur Verfügung. Eine Lademöglichkeit für ein Elektroauto kann im Abstellraum installiert werden. Ein absperrbarer Abstellraum bietet Platz für Vespa, Fahrräder, Kinderwagen oder Gartengeräte.

Die Lage am Rand einer Siedlung verbindet eine sonnige, angenehme Wohnatmosphäre mit Zentrumsnähe. Angrenzende Felder, eine verkehrsberuhigte Umgebung und ein

Kinderspielplatz innerhalb der Siedlung bieten ein attraktives Wohnumfeld. Zudem laden schöne Spazierwege in der näheren Umgebung zu ausgedehnten Spaziergängen ein. Auch die Traun ist nicht weit entfernt und bietet Möglichkeiten zum Baden und Erholen an warmen Sommertagen.

Ca. 113 m² Wohnfläche inkl. Loggia | Niedrigenergiehaus | HWB 32 kWh/(m²a) | sofort bezugsfertig

Ein modernes Zuhause mit drei Schlafzimmern, sonnigem Garten und vielen durchdachten Details – ideal für alle, die komfortables Wohnen in angenehmer Umgebung schätzen.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <3.000m
Krankenhaus <5.000m
Klinik <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <3.500m

Verkehr
Bus <1.000m
Straßenbahn <4.000m
Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <4.500m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap