Modernisiertes Einfamilienhaus mit Garten und Garage in Unken



Aussenansicht

Objektnummer: 7654/150

Eine Immobilie von Pabinger Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5091 Unken
Baujahr:	1950
Wohnfläche:	125,68 m²
Nutzfläche:	133,28 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	7,60 m²
Heizwärmebedarf:	C 70,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,21
Kaufpreis:	498.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Otto Pabinger

Pabinger Immobilien GmbH
Kopplehen 13
5652 Dienten am Hochkönig















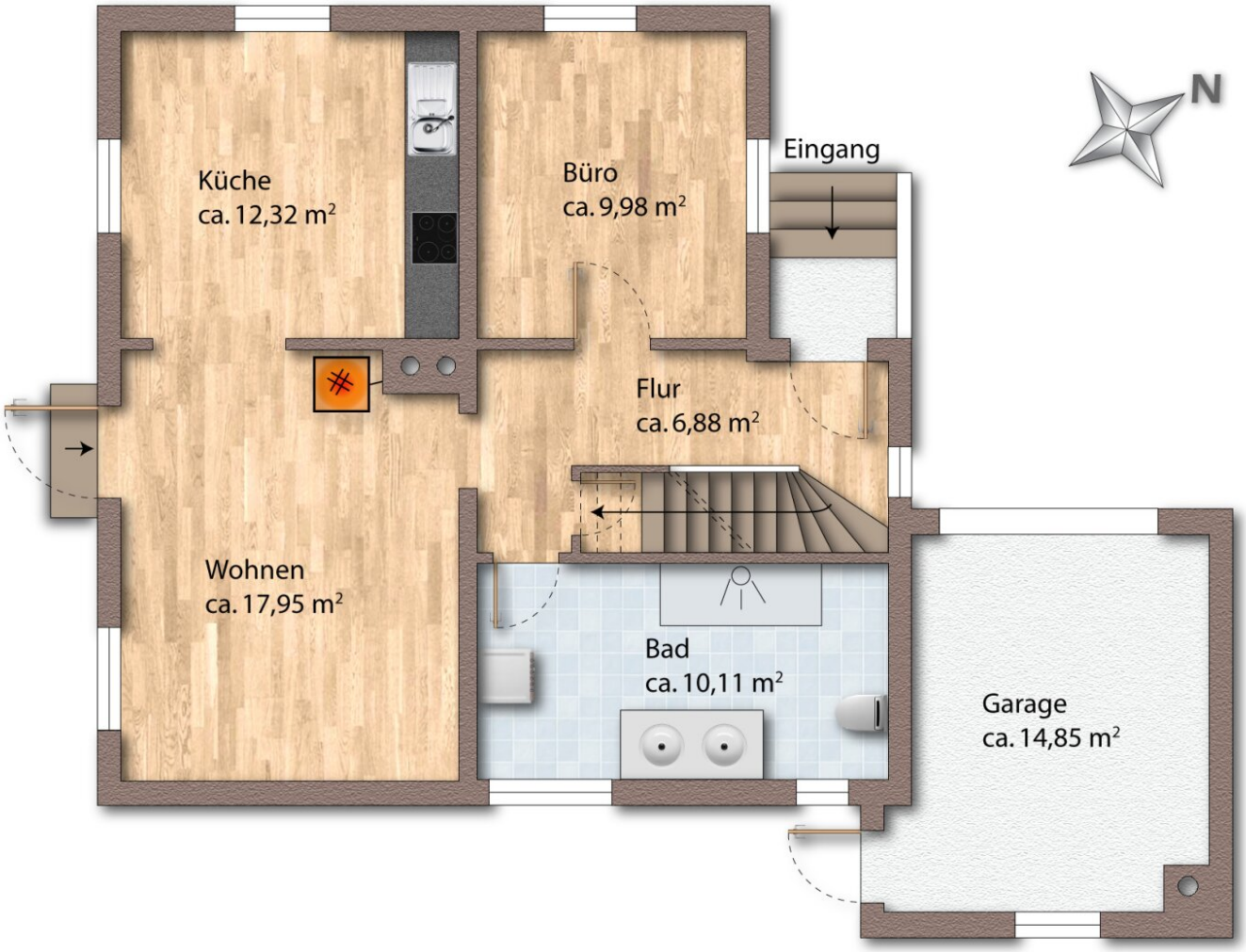


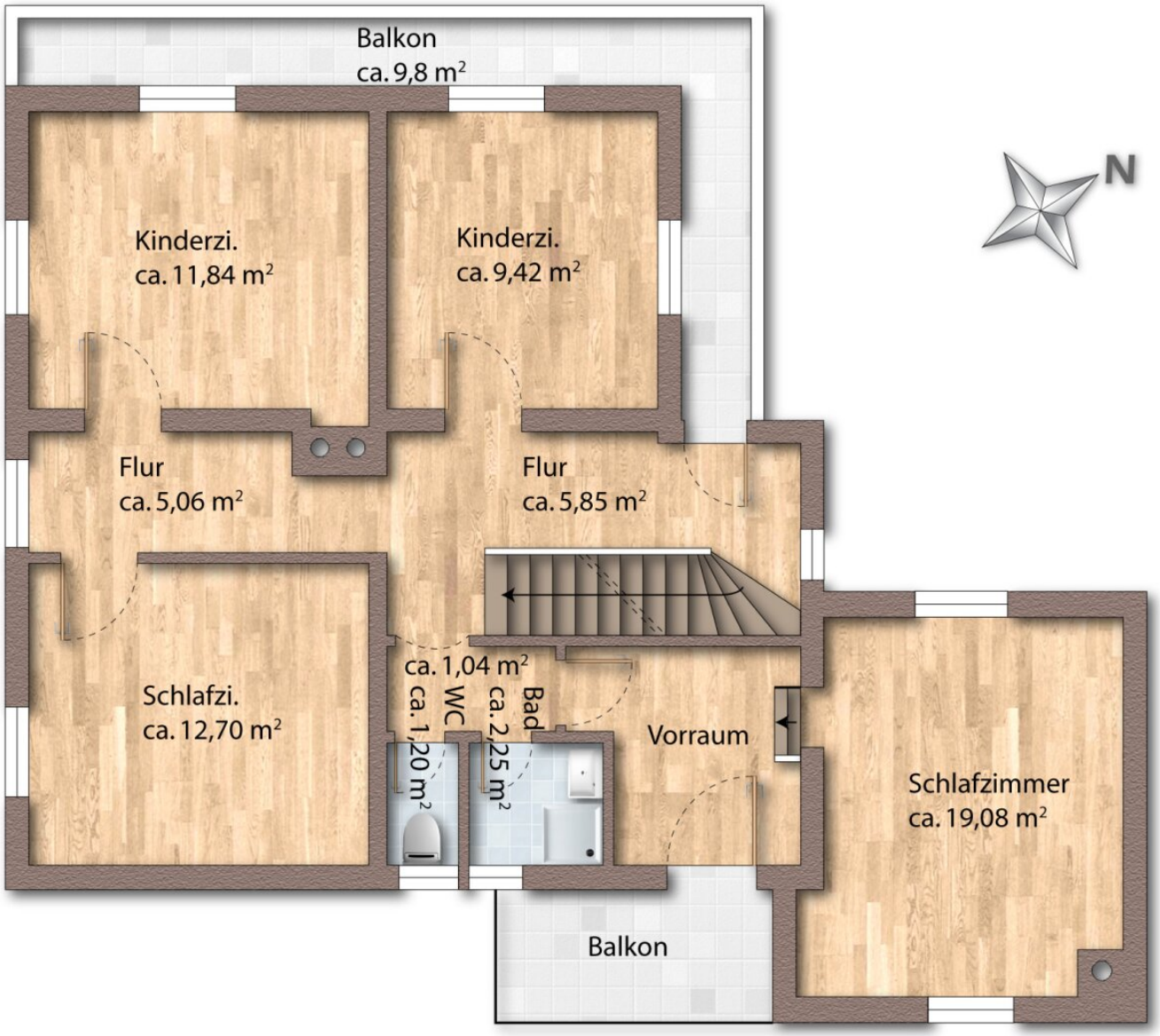









N
Küche
ca. 12,32 m²
Büro
ca. 9,98 m²
Eingang
Flur
ca. 6,88 m²
Wohnen
ca. 17,95 m²
Bad
ca. 10,11 m²
Garage
ca. 14,85 m²


Balkon
ca. 9,8 m²
Kinderzi.
ca. 11,84 m²
Kinderzi.
ca. 9,42 m²
N
Flur
ca. 5,06 m²
Flur
ca. 5,85 m²
Schlafzi.
ca. 12,70 m²
ca. 1,04 m²
WC
ca. 1,20 m²
Bad
ca. 2,25 m²
Vorraum
Schlafzimmer
ca. 19,08 m²
Balkon

Objektbeschreibung

Das Einfamilienhaus zeigt sich in einem gepflegten Erscheinungsbild. Das Satteldach mit Ziegeleindeckung und großzügigen Dachvorsprüngen unterstreicht den gemütlichen Charakter des Hauses. Der Eingangsbereich ist über eine gepflasterte Zufahrt erreichbar. Direkt am Haus befindet sich eine integrierte Garage. Die gepflasterten Außenflächen bieten zusätzlichen Platz zum Abstellen von Fahrzeugen. Ein besonderes Highlight ist der liebevoll angelegte, überwiegend eingezäunte Garten. Die direkt vom Haus aus zugängliche, gepflasterte Terrasse mit gemütlicher Sitzgelegenheit lädt zum Verweilen und Entspannen im Freien ein. Die separate Gartenhütte in Holzbauweise mit überdachtem Eingangsbereich fügt sich harmonisch in die Außenanlage ein.

Erdgeschoss

Über den Eingangsbereich gelangt man in den zentralen Flur, von dem aus die einzelnen Räume bequem erschlossen werden. Gleich beim Eingang befindet sich ein **großes Büro**, das sich ideal als Homeoffice oder Hobbyraum nutzen lässt. Herzstück des Erdgeschosses ist der offen gestaltete Wohnbereich. Die **Küche** ist hell mit großzügigen Arbeitsflächen und einer offenen Verbindung zum Wohn- und Essbereich. Der angrenzende **Wohnbereich** mit dem Holzofen schafft eine besonders behagliche Wohnatmosphäre. Vom Erdgeschoss aus gelangt man zudem direkt in den **Garten**, wodurch Wohnen und Außenbereich angenehm miteinander verbunden werden.

Ein weiterer Pluspunkt ist das **großzügige Badezimmer**, das mit Badewanne, Doppelwaschtisch, WC sowie Platz für Waschmaschine und Trockner modern ausgestattet ist. Ergänzt wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch die innenliegende Treppe ins Obergeschoss. Zusätzlich gelangt man vom Erdgeschoss aus auch in den ca. **8 m² großen Keller**. Abgerundet wird diese Ebene durch die **Garage**, die praktischen Stauraum und Platz für ein Fahrzeug bietet.

Obergeschoss

Über die schöne Holztreppe gelangt man in das Obergeschoss, das mit einer gut durchdachten Raumaufteilung und hellen Wohnräumen überzeugt. Die Flurbereiche erschließen insgesamt **4 Zimmer**. Besonders die schönen Holzböden und die Holzfenster verleihen den Zimmern eine warme, gemütliche Wohnatmosphäre. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates, verfliestes WC mit Fenster sowie ein kleines Badezimmer mit Dusche und Waschbecken. Zusätzlich besteht vom Obergeschoss aus ein **Zugang zum Dachboden**, der weitere Abstell- und Staumöglichkeiten bietet. Insgesamt bietet das Obergeschoss mit seinen vier vielseitig nutzbaren Zimmern, den beiden Balkonen ideale Voraussetzungen für eine Familie mit großzügigem Platzbedarf.

Modernisierung/Instandhaltung und Instandsetzung

Das ursprünglich im Jahr **1950 errichtete Einfamilienhaus** wurde im Laufe der Jahre umfassend modernisiert und laufend instand gehalten.

2005: Einbau von Fenstern mit Isolierverglasung.

2011: Umfangreiche Sanierungsmaßnahmen, darunter die Erneuerung der Fassade samt Wärmedämmung, die Neueindeckung des Daches mit Dachziegeln sowie die Ausbesserung und der Anstrich des Dachstuhls. Zudem wurde der straßenseitige Balkon erneuert.

2014: Durchführung umfangreicher Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten:

- Vollständige Erneuerung der Badezimmer im Erd- und Obergeschoss einschließlich der WC-Anlagen sowie der Wasser- und Abflussleitungen in den Bädern.
- Erneuerung der Strom- und Internetleitungen im gesamten Haus inklusive Schaltern, Steckdosen und Zählerkasten.
- Erneuerung der Fußbodenheizung in den Badezimmern.
- Verlegung neuer Bodenbeläge mit Eichenparkett im Küchenbereich und Lärchenholzböden in den übrigen Räumen, einschließlich Boden- und Trittschalldämmung.
- Dämmung der obersten Geschossdecke mit einer 12 cm starken, feuerhemmenden Dämmung.
- Sanierung der Gartenhütte einschließlich der Dacheindeckung sowie Renovierung der Garage.
- Restaurierung der Holztreppe und der Innentüren durch Sandstrahlen sowie teilweiser Austausch der Türen im Obergeschoss.
- Erneuerung des Eingangsbereiches und des Vorraumes einschließlich neuer Fliesenbeläge.

Weitere technische Angaben

Die Beheizung erfolgt über eine Ölheizung aus dem Jahr 1980. Die Garagendecke verfügt über eine 5 cm starke Dämmung. Der angegebene jährliche Heizenergieverbrauch beträgt ca. 2.000 - 2.500 Liter Heizöl sowie 3 - 4 m³ Brennholz. Durch die zahlreichen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen präsentiert sich das Wohnhaus in einem gepflegten und zeitgemäß ausgestatteten Zustand. Die Angaben beruhen auf den Informationen der Eigentümerin vom 18. Oktober 2026 und wurden nicht unabhängig technisch überprüft.

Nutzungsmöglichkeiten:

- Eigennutzung als Hauptwohnsitz: ja
- Vermietung an Personen mit Hauptwohnsitz: ja
- Privatzimmervermietung: ja
- Eigennutzung als Zweitwohnsitz: nein
- Touristische Vermietung: nein

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://otto-pabinger.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <8.000m

Kinder & Schulen
Schule <8.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Sonstige
Bank <8.000m
Post <2.000m
Geldautomat <8.000m
Polizei <8.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap