

**NEUER PREIS - Verträumtes Haus mit traumhaften Garten  
in zentraler Lage**



**Objektnummer: 5753/516647246**

**Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4982 Obernberg am Inn
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	232,31 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 170,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,50
<b>Kaufpreis:</b>	335.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Johann Gattermaier**

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär  
Linzer Straße 26  
4701 Bad Schallerbach

T +43 699 11949413

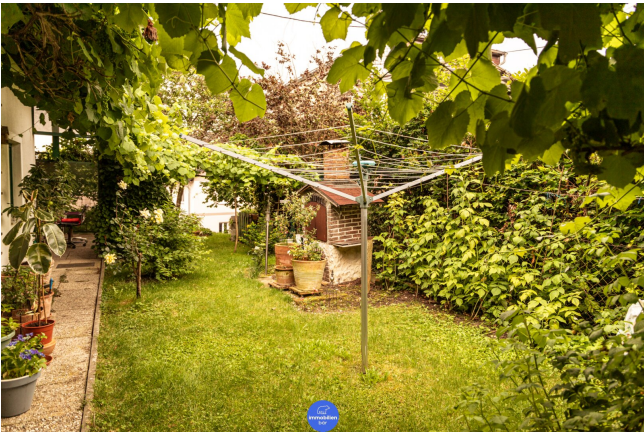




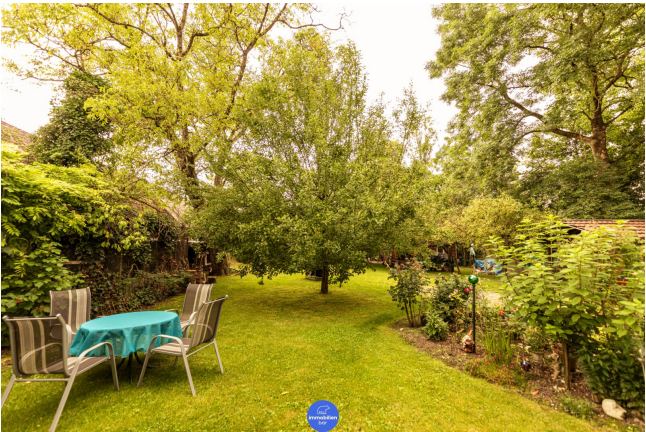






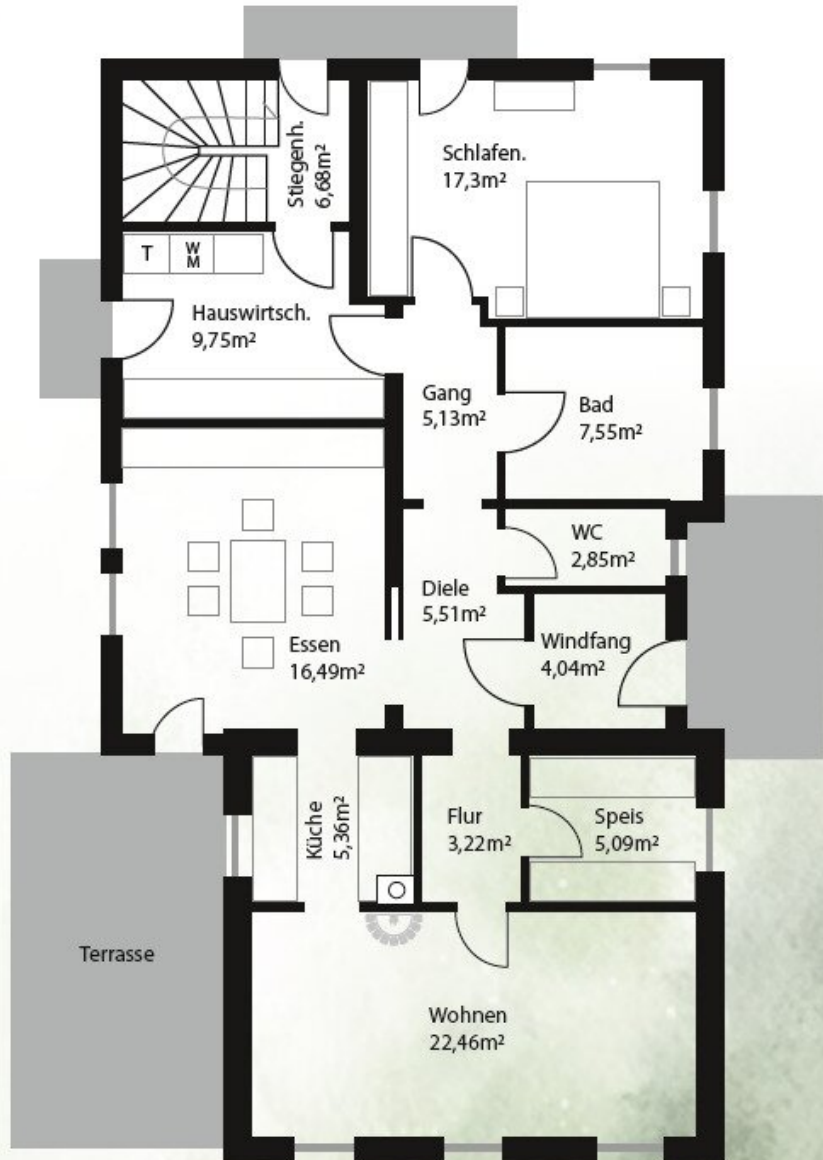






# Erdgeschoss

WINDFANG	4,04 m <sup>2</sup>
DIELE	5,51 m <sup>2</sup>
WC	2,85 m <sup>2</sup>
GANG	5,13 m <sup>2</sup>
BAD	7,55 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	17,30 m <sup>2</sup>
ESSEN	16,49 m <sup>2</sup>
KÜCHE	5,36 m <sup>2</sup>
WOHNEN	22,46 m <sup>2</sup>
FLUR	3,22 m <sup>2</sup>
SPEIS	5,09 m <sup>2</sup>
<hr/>	
HAUSWIRTSCHAFT	9,75 m <sup>2</sup>
STIEGENHAUS	6,68 m <sup>2</sup>



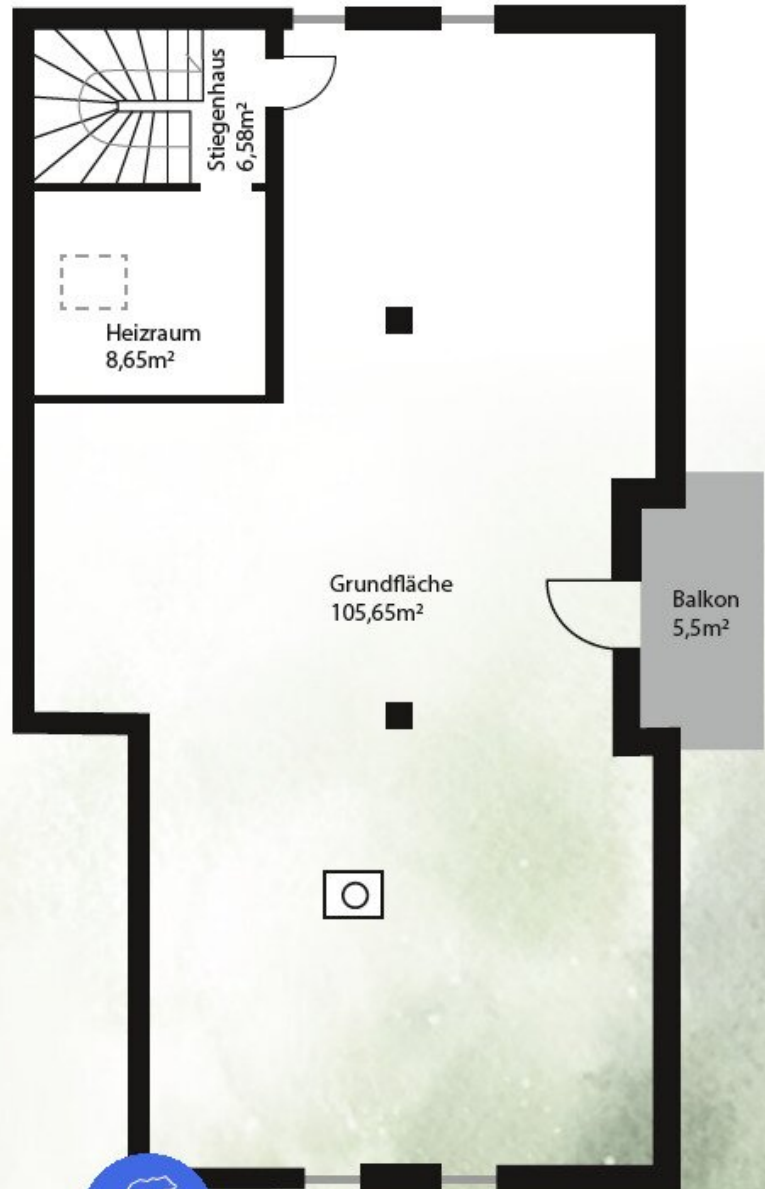
WOHNFLÄCHE ca. 95,0 m<sup>2</sup>  
 NUTZFLÄCHE ca. 111,0 m<sup>2</sup>





# Dachgeschoss

STIEGENHAUS	6,58 m <sup>2</sup>
HEIZRAUM	8,65 m <sup>2</sup>
GRUNDFLÄCHE	105,65 m <sup>2</sup>
<hr/>	
BALKON	5,5 m <sup>2</sup>



**Rohgeschoss**  
FERTIG ZUM AUSBAU NACH IHREN  
EIGENEN WÜNSCHEN





# Objektbeschreibung

## ***Eingebettet in einen idyllischen Garten,...***

...direkt an der Anhöhe des Burgareals der Gemeinde Obernberg am Inn, befindet sich das Haus, mitten im Grünen. Dieses verträumte Zweiparteienhaus mit einem traumhaften Garten liegt in zentraler Lage.

## ***Mitten im Grünen...***

Die Liegenschaft mit Haus und Garten im Herzen des Innviertels umfasst insgesamt ca. 232,31 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Das Haus kann in zwei Wohnebenen aufgeteilt werden. Der Dachboden befindet sich im Rohbau und bietet Platz für eine eigene Wohnpartei. Geräumig und gemütlich geplant, bieten die beiden Einheiten ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoss und derzeit ca. 120,88 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss. Das Haus wurde stets gut gepflegt und instand gehalten.

Im Laufe der Jahre erhielt es immer wieder Teilsanierungen. Im Jahr 2004 wurde ein Anbau errichtet, und auch das Dach wurde erneuert. Beide Wohneinheiten haben separate Eingänge, was die Privatsphäre jeder Partei gewährleistet. Im Obergeschoss befindet sich zudem ein Balkon.

## ***Zum Haus gehören...***

...eine eigene Garage und ein Carport, die über die Hauszufahrt gut erreichbar sind.

## ***Ein besonderes Highlight...***

...ist der verträumte Garten mit viel Altbaumbestand. Einen abgetrennten Bereich im hinteren Teil des Gartens bewohnen derzeit ein paar Hühner. Sie haben hier ihre eigene Hütte und ein Gehege. Außerdem befinden sich im Garten mehrere kleine Holzhütten und Unterstände. Hier ist Platz für Handwerksarbeiten oder einfach gemütliche Ecken zum Verweilen. Wer noch mehr Natur genießen möchte, kann über einen danebengelegenen Gehweg den Inn zu Fuß erreichen.

## ***Sanierungen &***

## ***Besonderheiten***

- Ziegelhaus mit Vollwärmeschutz



- Teile des Hauses mit Fußbodenheizung
- Fernwärme Heizung
- Holzofen im Altbau
- Terrasse im EG
- Balkon im OG
- Werkzeug und Möbel können nach Absprache übernommen werden
- Zubau 2004
- Dach 2004 – Satteldach mit Holzdachstuhl

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

#### **Sonstige**

Bank <500m



Geldautomat <500m  
Post <7.500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <6.000m  
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap