

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



Objektnummer: 5753/516647246

Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



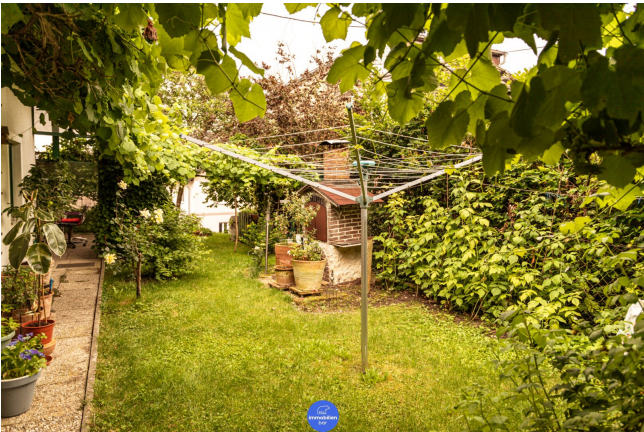
Ing. Johann Gattermaier

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär
Linzer Straße 26
4701 Bad Schallerbach

T +43 699 11949413



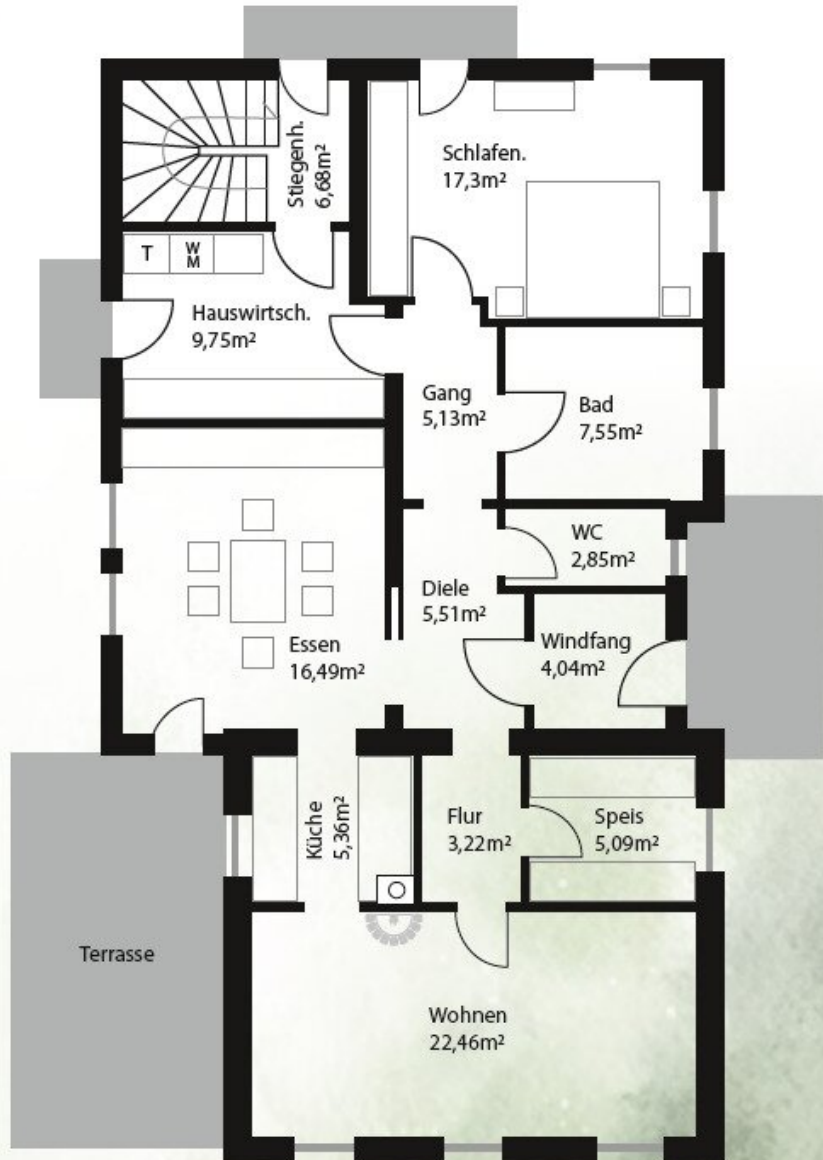






Erdgeschoss

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

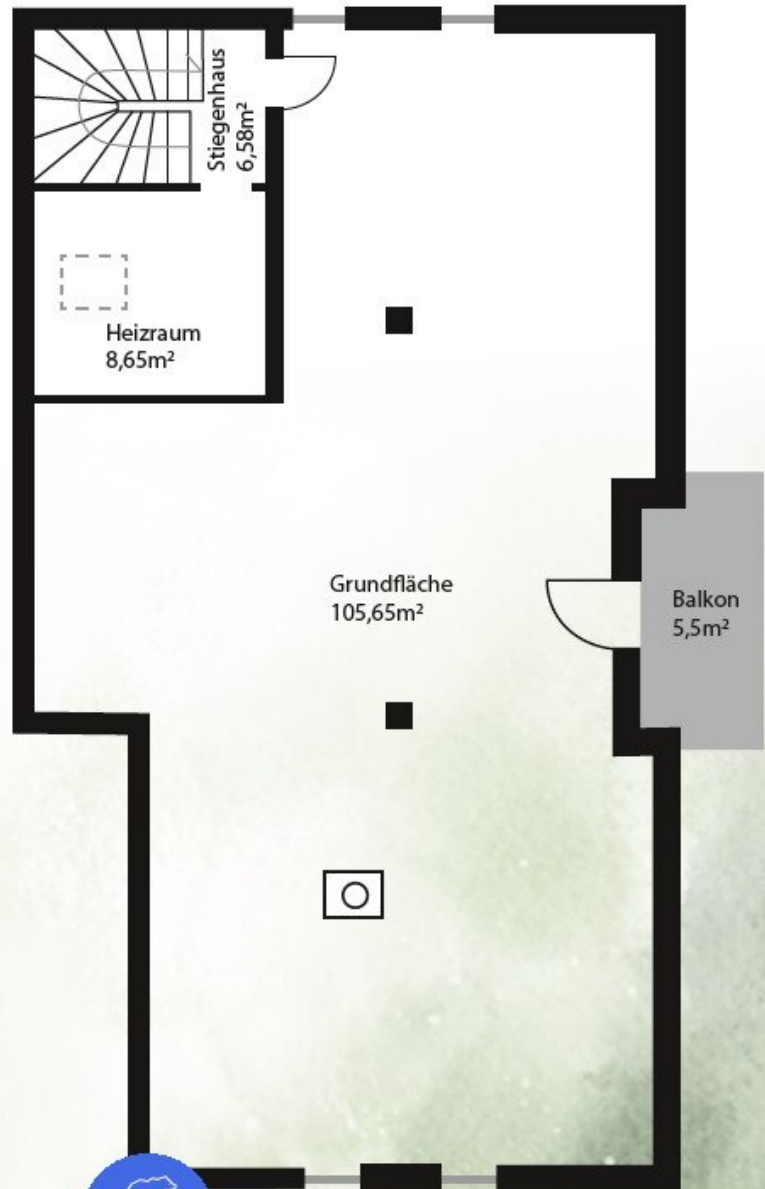


WOHNFLÄCHE ca. 95,0 m²
 NUTZFLÄCHE ca. 111,0 m²



Dachgeschoss

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



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 m² 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 m² Wohnfläche im Erdgeschoss und derzeit ca. 120,88 m² 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