

**VERKAUFT! Modernes, privilegiertes Wohnen in einem historischen Markthaus, im Herzen von Ottensheim mit Blick über das Zentrum!**



**Objektnummer: 615**

**Eine Immobilie von Herz-ImmoAgentur GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4100 Ottensheim
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Nutzfläche:</b>	185,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Infos zu Preis:</b>	

PREIS = VERHANDLUNGSBASIS

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Michael Leopold Tüchler

Herz-ImmoAgentur GmbH  
Linzer Straße 117  
4614 Marchtrenk

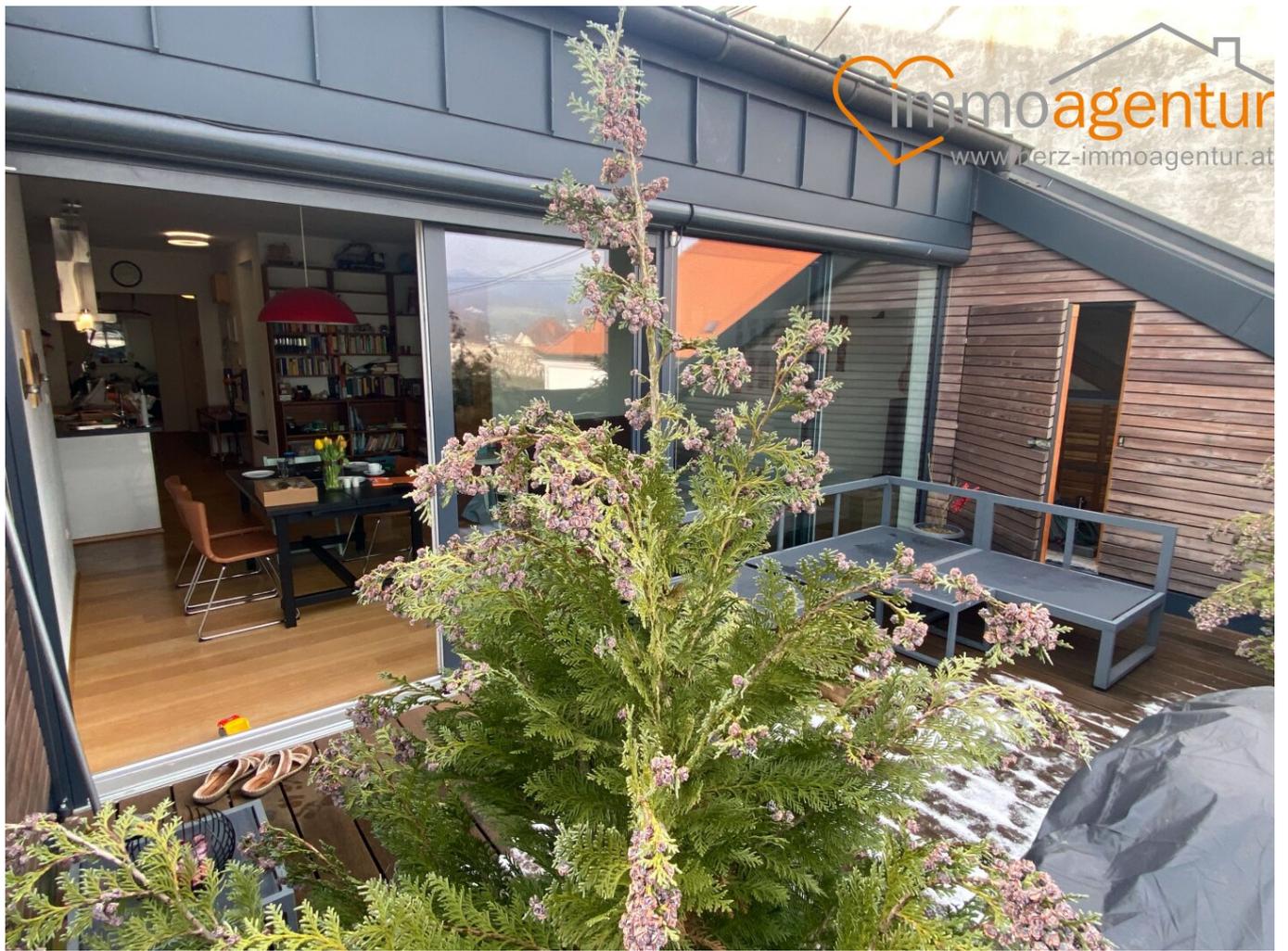
T +43 (0) 7243 50 641











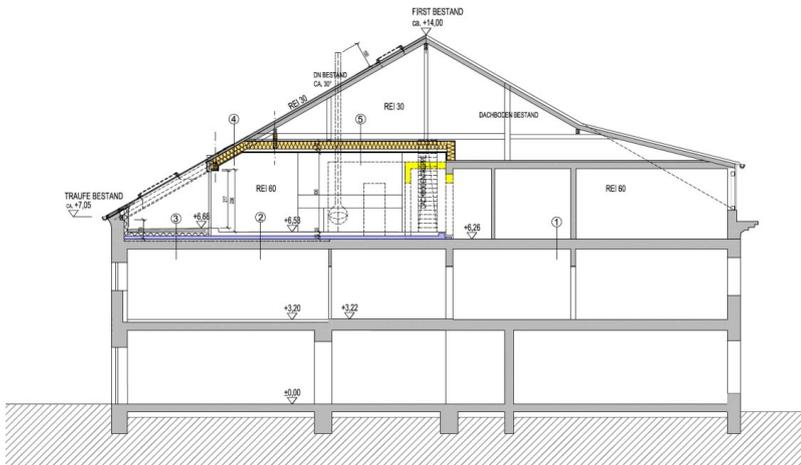






NORDOSTANSICHT

NORDOSTANSICHT



SCHNITT 1-1

- |  |  |   |
|--|--|---|
| <p>① BESTAND<br/>PARKETT NEU</p>   | <p>② WOHNRÄUME<br/>PARKETT/KERAM. 1 CM<br/>HEIZSTRICH 7<br/>FOLIE<br/>TDP 30/30<br/>NIVEAUAUSGL. 4 CM<br/>STB-VERBÜRDECKE 12 CM<br/>HOLZDECKE BESTAND</p>  | <p>③ DACHTERRASSE<br/>LÄRCHENPOST AUF<br/>STELZLAGER MIT<br/>GLIMMUNTERLAGE<br/>SCHUTZBLECH<br/>EPDM-DACHFOLIE<br/>GEFÄLLEDAMMUNG 15-19 CM<br/>DAMPFSPERRE<br/>STB-VERBÜRDECKE 12 CM<br/>HOLZDECKE BESTAND</p>                                    |
| <p>④ DACHAUFBAU<br/>DACHDECKUNG<br/>LÄTTUNG 3CM<br/>KONTERSLÄTTUNG 3CM<br/>UNTERDACH<br/>RAUHRSCHÜLLUNG 2,4 CM<br/>SPARREN BESTAND +<br/>ALUFISOPULVINGL. STATIK<br/>DAZW. DÄMMUNG 30 CM<br/>DAMPFBREMSE<br/>SPARRSCHÜLLUNG 2,4 CM<br/>GKF-PLATTE 1,5 CM</p> | <p>⑤ ZANGENDECKE<br/>OSB-PLATTEN 2,0 CM<br/>ZANGENDECKE DAZW.<br/>DÄMMUNG 30 CM<br/>DAMPFBREMSE<br/>AUFDOPPELUNG 10 CM<br/>SPARRSCHÜLLUNG 2,4 CM<br/>GKF-PLATTE 1,5 CM<br/>GKF-PLATTE 1,5 CM</p> | <p>WC) AUSSENWAND BEST. GG<br/>ZIEGEL BESTAND CA 30-40 CM<br/>VORANKERSCHALE BESTEHEND<br/>AUS:<br/>RIEGELWAND DAZW.<br/>DÄMMUNG B = 20 CM<br/>OSB-PLATTE 1,5 CM VERKLEBT<br/>INSTALLATIONSEBENE 3CM<br/>SPARRSCHÜLLUNG 2,4 CM<br/>GKF 1,5 CM</p> |

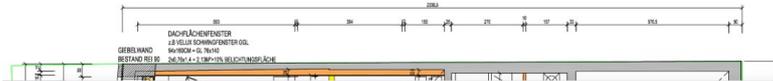
# EINREICHPLAN

FÜR EINE WOHNUNGSERWEITERUNG IM DACHRAUM  
DES WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS

LEGENDE:

- BESTAND
- ABBRUCH
- MAUERWERK
- STAHLBETON
- HOLZ
- TROCKENBAU

BEHORDE:



#### **Auszug Technische Details: (Kundenangaben)**

- Fenster: Kunststoff-Fenster, 3-Scheiben-Glas 0,7Wm,K
- Außenwand: 24cm Wärmedämmung zw. Holzkonstruktion, mehrlagig
- Wand zu Dachboden: 20cm Wärmedämmung zw. Riegelkonstruktion, mehrlagig
- OG-Decke: ca. 30cm Wärmedämmung zw. Holzkonstruktion, mehrlagig
- Dachschräge: ca. 30cm Wärmedämmung zw. Holzkonstruktion, mehrlagig
- Decke zu Terrasse: 17cm Gefälle-Dämmplatten (Wärmeleitzahl: 0,036 WmK)
- Kellerdecke: 8cm Dämmplatten auf der Deckenunterseite
- Als Beurteilungsgrundlagen wurden herangezogen: Bauteilbeschreibung vom 18-01-2016 ;
- Einreichplan
- vom 24-01-2014; Energieausweis vom 04-06-2014
- Der Befund basiert auf der Oö. Wohnhaussanierungs-Verordnung 2012 i.d.g.F., Oö.
- Bautechnikverordnung, OI B-Richtlinie 6, OI B Berechnungsleitfaden und ON-881 1 0-6.

# Objektbeschreibung

## ERFOLGREICH VERMITTELT!

### **modernes, privilegiertes Wohnen in einem historischen Markthaus, im Herzen von Ottensheim mit Blick über das Zentrum!**

Das Wohnen in einem historischen Markthaus bietet Ihnen eine unvergleichliche Lebensqualität. Die Kombination aus großzügigen Räumen, perfekte Raumaufteilung und deren Gestaltung, der Deckenhöhe, teilweise vorhandene historischen Details im Außen und Innenbereich (Stiegenhaus) verleiht dieser Wohnung eine besondere Atmosphäre. Diese Traumwohnung beinhaltet mehr als nur funktionale Räume – sie spiegeln einen individuellen Lebensstil. Historischer Charme gepaart mit absolut modernem Komfort machen hier das Wohnen unverwechselbar und zu einer besonderen Wohnform, die Sie garantiert schätzen werden.

#### **Highlights**

- Zustand der Wohnung: **NEUWERTIG**
- Genaues Baujahr Haus unbekannt, ca. 1870, über die Zeit mehrfache Umbauten wie z.B. Umbau des großzügigen zentralen Stiegenhauses mit Lichtschacht
- 3-geschossiges Haus, sehr gepflegt
- teilweise unterkellert
- 3 Wohneinheiten (Top 1+3 im 1.OG; Top 2 im 2.OG) über zentrales Stiegenhaus begehbar
- 1 KFZ Abstellplatz (Carport), 1 Lagerraum
- 2014 – Erneuerung Dachständer und Haupt-E-Verteilerkasten im Stiegenhaus
- 2015 – Sanierung Dachstuhl komplette Neudeckung (Kaltdach) hinterer Hausteil im Zuge Umbau Top 2

- 2015 – Einbau Blitzschutzanlage im Zuge Umbau Top 2
- 2015 – Einbau Brandrauchentlüftungsklappe im Zuge Umbau Top 2
- 2018 – Sanierung Dachstuhl und komplette Neudeckung (Kaltdach) vorderer Hausteil
- 2021 – Neugestaltung Garten und Pflasterung Hofeinfahrt
- 2021 – Neuer Zaun und Gartentor – Zugriff per Fernwartung/Web (HomeKit )oder Google Home – Sprachsteuerung oder per Handy)
- 2025 – Neues Sektionaltor für Garage oder Lagerbereich (ebenfalls mit Web-Anbindung wie bereits angeführt)
- großzügige Raumhöhen welche eine besondere Atmosphäre verleihen
- durchdachte Raumaufteilung
- Dachgeschoss – erster Ausbau eines Teilbereiches (90m<sup>2</sup>) in den 1970er Jahren in Gasbeton und Holz
- 10/2014-02/2016 – Komplettumbau Top 2 + Restdachboden zum jetzigen Zustand laut Einreichplan
- Neue Betonverbunddecke zum 1.OG
- Dachstuhl erneuert und verstärkt + Kalt Dach; Neu Eindeckung, Dämmung der Dachgeschossfläche ca. 30 cm
- Innenausbau in Holzriegelbauweise, Außenwände gedämmt.

- Einbau neue Heizung Gastherme (Fußbodenheizung im Neubereich, neue Radiatoren im Altbereich mit Mischbatterie zur Temperaturabsenkung)
- Neuer Bodenaufbau, mit Dämmung und Estrich
- Komplette Erneuerung Wasserleitungen und der Elektrik + neuer Zählerkasten
- Video-Gegensprechanlage von Gira
- Dunstabzug für Küche mit Abluft über Dach
- Dachterrasse mit großzügiger Hebe-Schiebetür mit Ausblick auf den Dürnberg sowie GIS und kleinem Außenabstellraum mit Strom- und Wasseranschluss
- Einbau reflektierende Vertikalmarkisen für Terrassenschiebetür als Sonnenschutz mit Meross Jalousien -Schalter mit Smart-Home-Anbindung ermöglicht Fernsteuerung per App oder Sprache
- Velux-Dachflächenfenster mit integriertem Motor mit Außenrollo, Fliegengitter und Regensensor im Schlafzimmer – Fernsteuerung sowie Zeitprogrammierung im Schlafzimmer sowie Smarthome -Anbindung per Velux-Gateway ermöglicht Fernsteuerung per Handy-App
- Böden (Bäder Fliese bzw. Parkett Eiche Landhausdiele gebürstet & geölt)
- moderne Innentüren
- Toilettenabsaugung Abluft über Dach
- TV per Kabel von lokalem Anbieter, wird seit Jahren nicht verrechnet. Zusätzliche Anschlüsse können über den Dachboden in jeden Raum verlegt werden

- 2023 – Einbau Plissee -Fliegengitter für Terrassenschiebetür
- 2023 – Einbau einer Daikin Multi-Split-Klimaanlage in den drei Schlafräumen mit WLAN-Modul zur Steuerung per Daikin-App
- Fenster Marktplatz-seitig Internorm 3-fach verglast, ausgerüstet mit beschichteten, innenliegenden Sonnenschutzrollos und Seitenschienen zur vollen Abdunkelung
- Umfangreiche Bau- Fotodokumentation, Energetischer Befund, sowie alle Rechnungen vorhanden
- Sprachsteuerung für Elektronik u.v.m.
- 2025 – Glasfaseranschluss ÖGIG – Fertigstellung Anfang 2025 erwartet – Anschluss für jede Wohnung, selbst anzumelden.
- geringe Betriebskosten
- **WO GIBT ES SO ETWAS!** Sie bezahlen fast **keine Reparaturrücklage**, da Sie zum Kauf der Wohnung noch zusätzliche Anteile eines vermieteten Geschäftslokales im Haus erhalten. Die Mieteinnahmen werden nur als Reparaturrücklage angespart. Bei einem Leerstand des Geschäftslokales ist natürlich die Anteilsmäßige Reparaturrücklage, zu leisten. Diesbezüglich wird durch den Eigentümer genauer aufgeklärt.
- u.v.m

Sie erwerben hier nicht nur eine vom Architekten geplante, großzügige Traumwohnung mit Blick über den Marktplatz und einer großen Terrasse, sondern auch ein Stück Ottensheimer Geschichte. Sorgfältige Abstimmung zwischen Behörden, Architekten und Bauherren bieten hier eine einzigartige Lebensqualität und einen unverwechselbaren Charme.

**Weitere Informationen, Filme und kompetente Unterstützung in der Finanzierung, erhalten Sie nach schriftlicher Kontaktaufnahme und einer Erstbesichtigung.**

**Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass wir nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Vor- u. Zuname, Wohnadresse, Tel., und E-Mail-Adresse) bearbeitet können.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <7.500m  
Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <8.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <6.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap