



EIN TRAUM WIRD WAHR.....!
OHLSDORF - HOCHBAU







EINZIGARTIGES JUWEL

In Ohlsdorf - Hochbau, steht diese außergewöhnliche Juwel zum Kauf bereit. Dieses Anwesen bietet nicht nur eine großzügige Wohnnutzfläche von ca. 200 m², sondern auch einen atemberaubenden Ausblick auf den majestätischen Traunstein und die umliegende Bergwelt. Wohnen und arbeiten von zu Hause aus sind möglich.

Der weitläufige Garten, ergänzt die Ruhelage perfekt und lädt zur Entspannung ein. Insgesamt verfügt das Haus über 6 - 8 Zimmer, darunter zwei Badezimmer und vier Toiletten.

Ohlsdorf liegt im Bezirk Gmunden, in Oberösterreich, und bietet eine harmonische Verbindung aus ländlicher Idylle und guter Erreichbarkeit. Die Ringstraße erstreckt sich durch diese charmante Gemeinde, umgeben von grünen Wiesen und einer beeindruckenden Bergkulisse. In unmittelbarer Nähe befinden sich Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie diverse Freizeitmöglichkeiten. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls gut erreichbar. Besonders die gute Anbindung über die A1 in beide Richtungen, macht Ohlsdorf äußerst attraktiv.





KATASTARPLAN



1 / 1

Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder für Fehlerfreiheit der Landkarte schließt das Land Oberösterreich eine Gewähr aus und übernimmt keine Haftung jeglicher Art.
 Des Weiteren ist die Haftung für Folgeschäden, die aus der unsachgemäßen und falschen Interpretation der Inhalte resultieren, ausgeschlossen.









BESONDERHEITEN WOHIN DAS AUGEN REICHT!

Das Haus zeichnet sich durch eine intelligente Raumaufteilung aus, die modernes Wohnen mit gemütlichem Ambiente vereint. Im Erdgeschoss wurde ein Anbau realisiert, der ein komfortables Wohnen auf einer Ebene ermöglicht – ideal auch, für ältere Familienmitglieder. Hier befindet sich auch ein großzügiges Bad mit der einzigartigen „Schneckendusche“ sowie einem Solarium für entspannende Stunden.

Im Obergeschoss haben die Kinder ihr eigenes Reich mit einem separaten Bad.

Zusätzlich gibt es noch 2 Zimmer mit je ca. 20 m² im OG. Eines davon dient als Abstellraum, das zweite wurde mit einem Bett versehen, wo auch schnell mal wer übernachten kann.

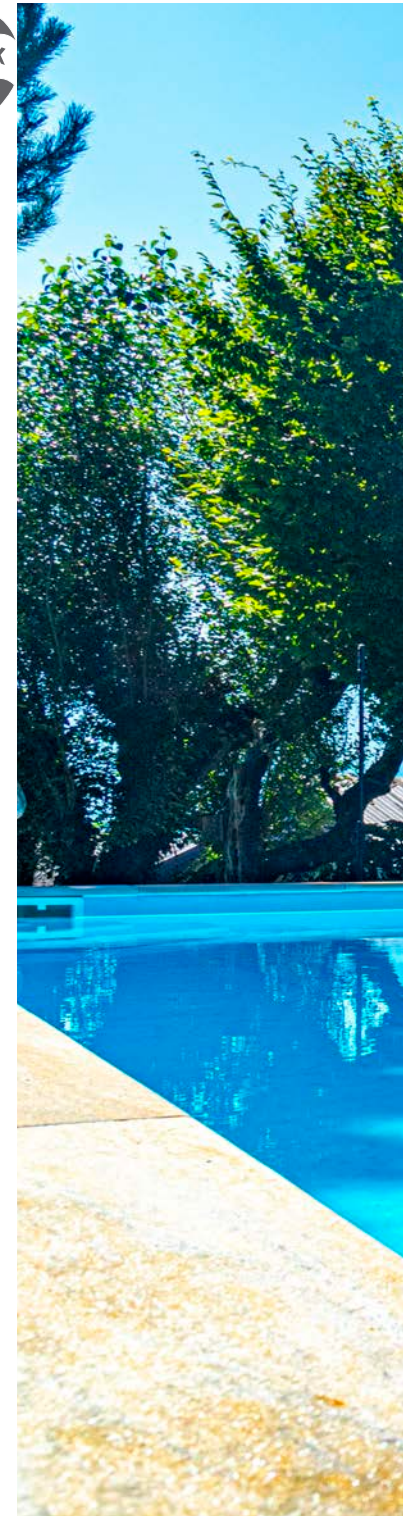
Die Innenausstattung besticht durch die Verwendung von hochwertigen Vollholzmöbeln und eine luxuriöse Küche mit modernen Geräten.

Die großzügige Terrasse und der Balkon bieten herrliche Möglichkeiten, den Blick auf die umliegende Landschaft und Bergwelt zu genießen. Vom OG sogar einen leichten Seeblick.

Der Keller beherbergt eine „Kellerbar“ samt einem gemütlichen „Jagdstüberl“, die über einen eigenen Zugang für Gäste verfügt. Des Weiteren über einen Hauswirtschaftsraum, der mit 2 Waschmaschinen und Trockner schon einsatzbereit wäre sowie diverse Lagerräume.

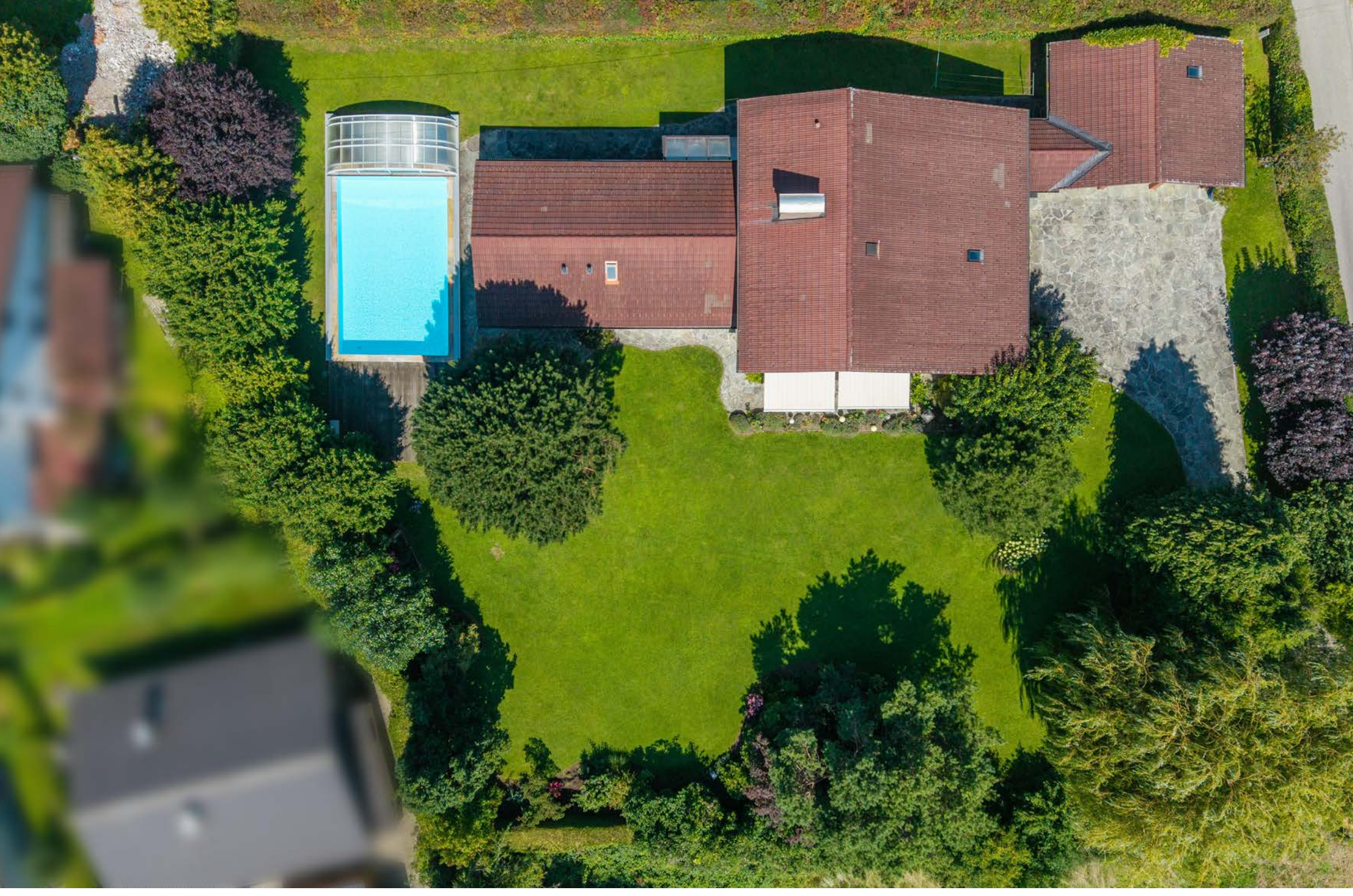
Ein besonderes Highlight ist der XXL Pool, der an warmen Sommertagen für Abkühlung sorgt. Das Nebengebäude umfasst drei Garagen und genügend Außenstellplätze, um alle Fahrzeuge bequem unterzubringen. Um den Rasen kümmert sich der „Roby“....

Dieses einzigartige Anwesen ist perfekt für Familien, die Ruhe, Geräumigkeit und Luxus suchen, ohne auf die Nähe zur Natur verzichten zu müssen. Dank der großzügigen Ausstattung und der beeindruckenden Ausblicke ist dieses Angebot ein echtes Juwel auf dem Immobilienmarkt.











WICHTIGE DATEN IM ÜBERBLICK

Objektnummer	1068-5073
Objektart	Landhaus
Ort	4694 Ohlsdorf
Adresse	Ringstraße 8
Garagen	3
Autoabstellplätze	6
Heizungsart	Zentralheizung mit Öl
Energieeffizienzklasse	F
Endenergiebedarf	HWB 217 kWh/(m²a)
Baujahr	1970 / 2007
Objektzustand	gut
Kaufpreis	1.190.000,-- EUR
Übergabe	nach Absprache

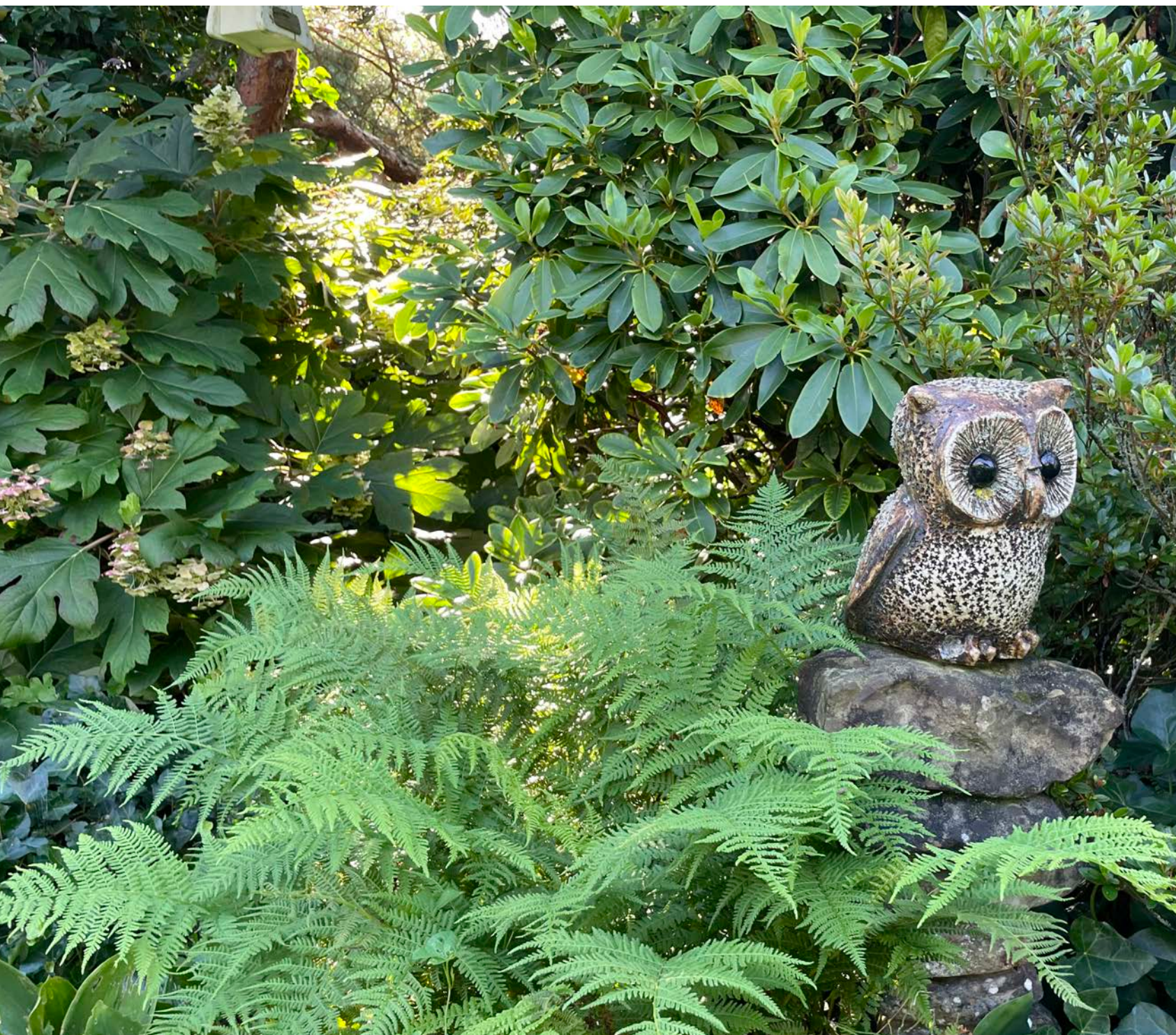
Grundstücksfläche	ca. 2.379 m²
Wohnfläche	ca. 200 m²
Dachboden	ca. 40 m²
Keller	ca. 70 m²
Kellerstüberl	ca. 20 m²
Jagdstüberl	ca. 20 m²
Terrassenfläche	ca. 30 m²
Balkonfläche	ca. 8 m²
Pool	ca. 60 m²
Anzahl der Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	3 - 4
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl WC's	4

Alle Angaben sind freibleibend, unverbindlich, ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber mitgeteilt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Zwischenvermittlung bleibt vorbehalten. Sollte Ihnen die von uns nachgewiesene Immobilie bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Schadensersatzansprüche aus. Wir weisen Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit im Erfolgsfall eine Vermittlungs- und oder Nachweisprovision nach sich zieht. Bei Verkauf beträgt die Provision 3,6 % inkl. MwSt. des notariell beurkundeten Kaufpreises. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB).

Kaufnebenkosten:
Grunderwerbssteuer: 3,5 %
Eintragungsgebühr: 1,1 %
Vermittlungsprovision: 3 % plus USt.
Vertragserrichtung: ca. 1,5 - 2 % plus USt.











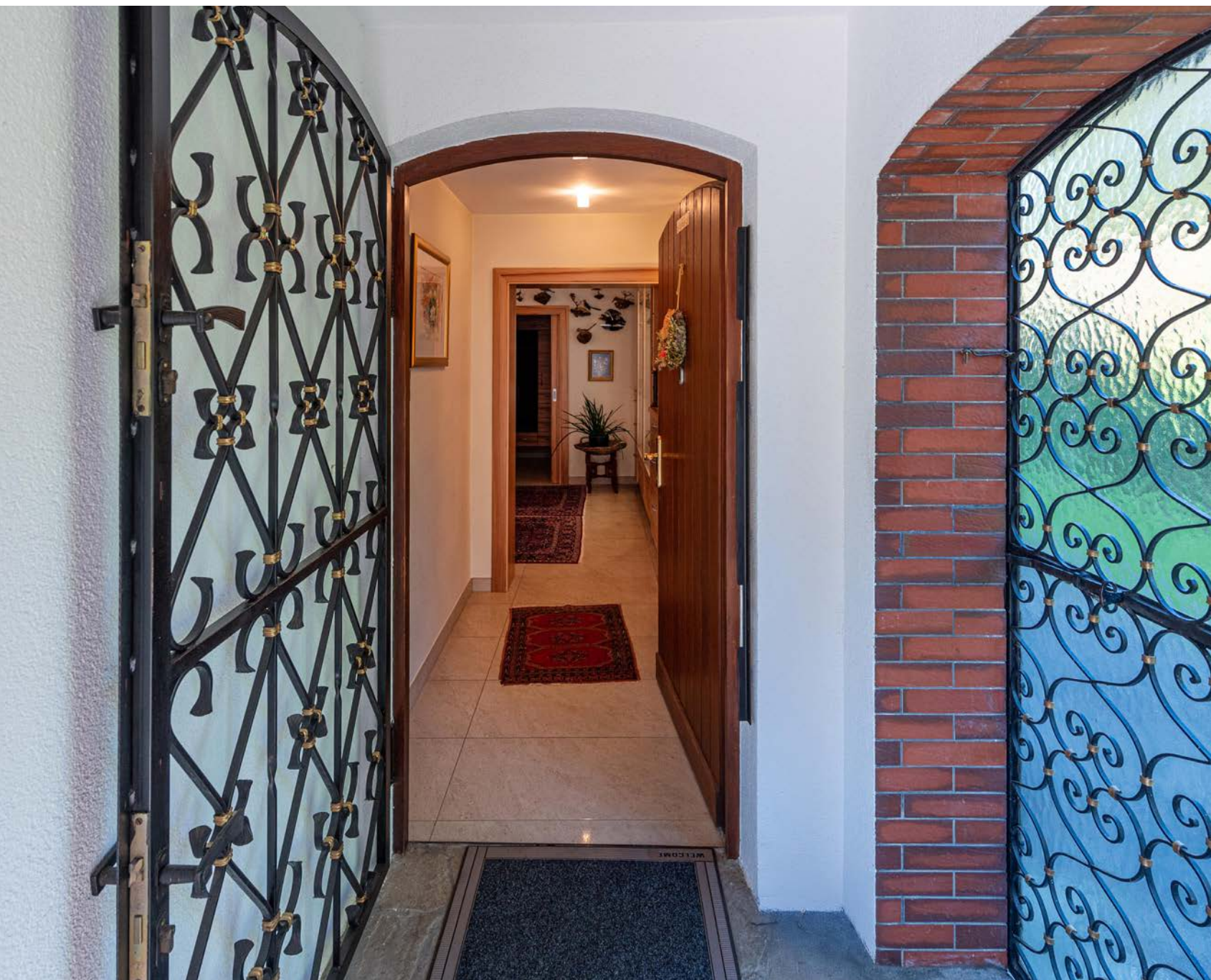














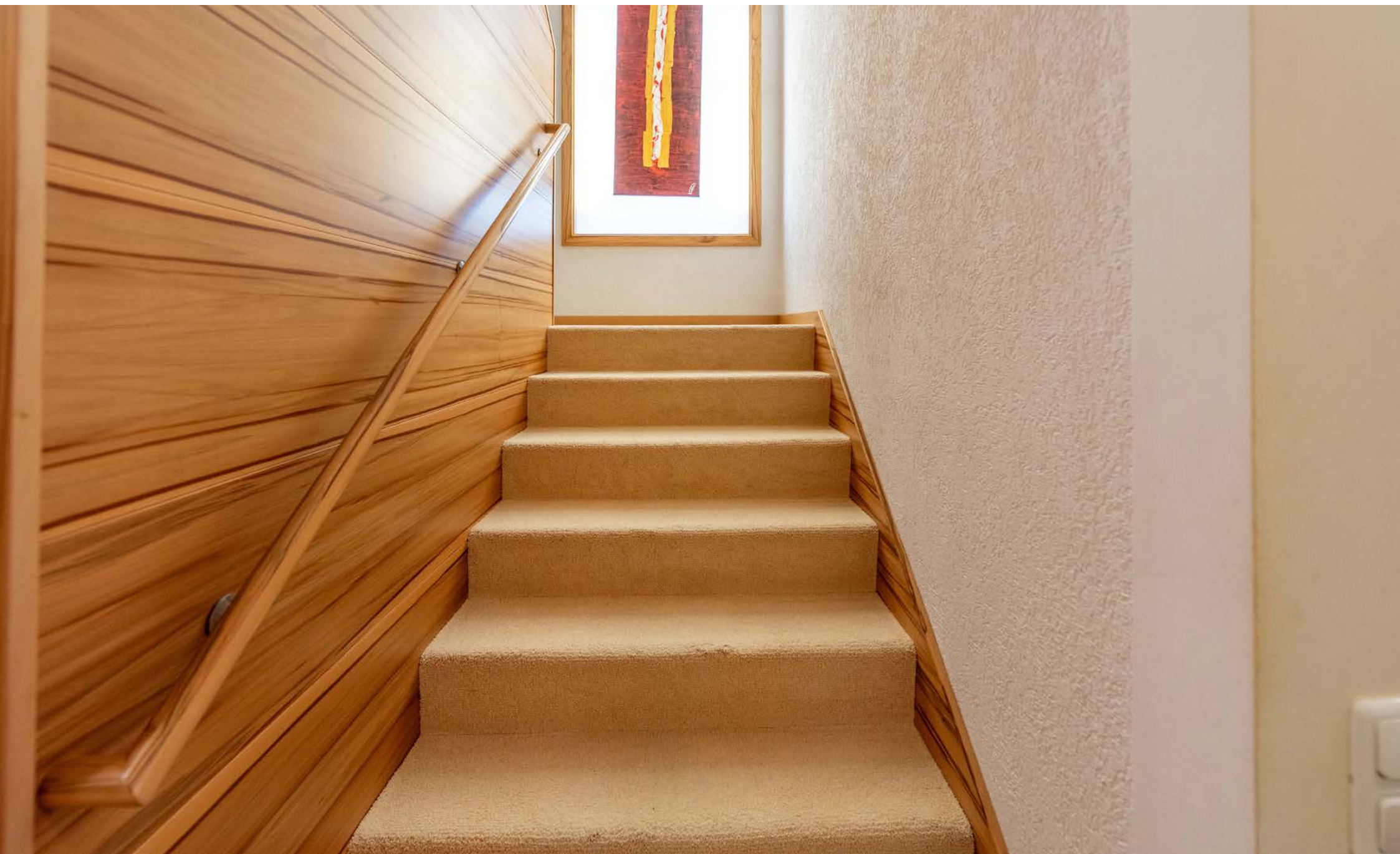


















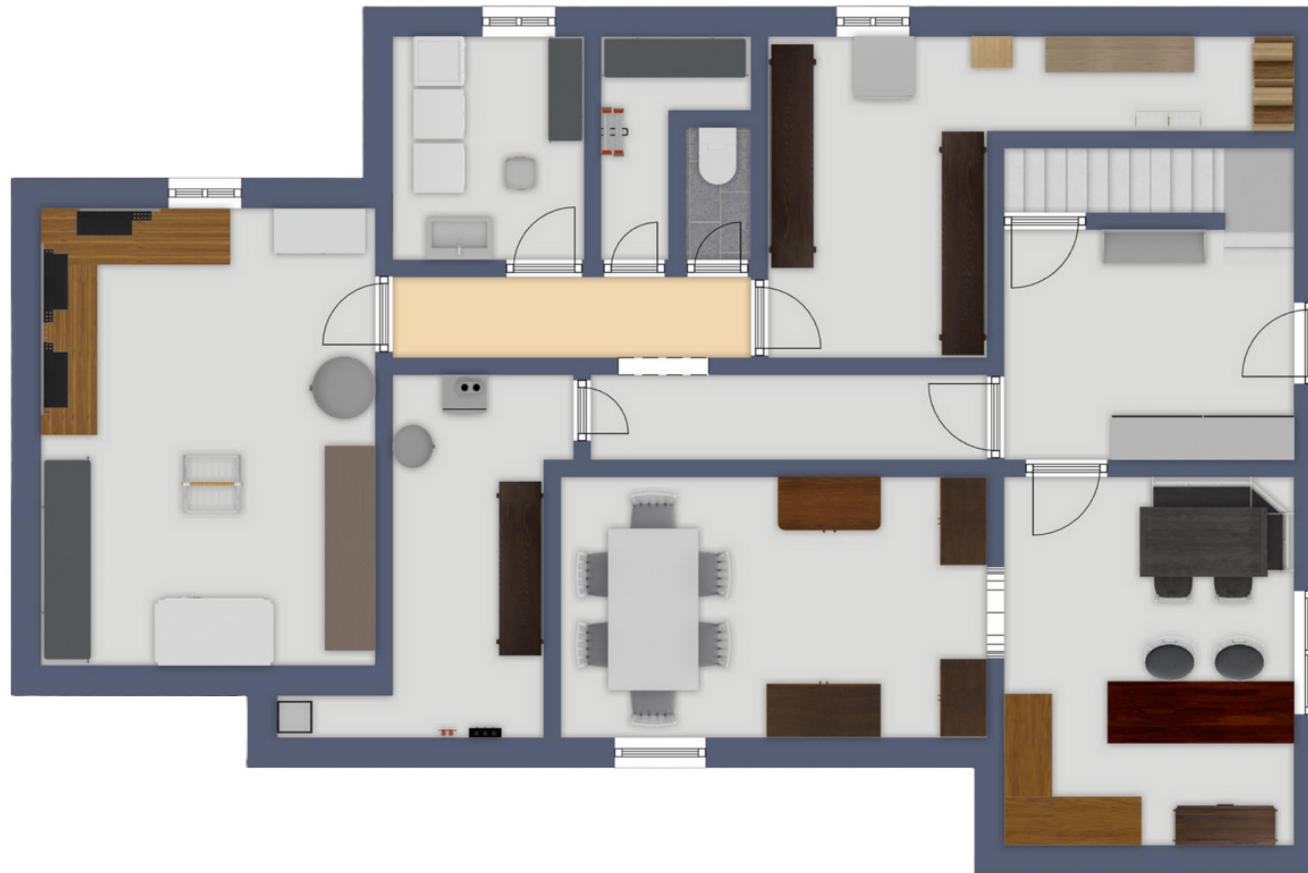


















Wolfgang Hechfelner | staatl. gepr. Immobilienmakler

+43 699 17 89 23 20 | +43 7612 89 232 | w.hechfelner@remax-traunsee.at
Traunsee Immobilien GmbH | Ebenzweierstraße 34 | 4813 Altmünster

Alle Angaben sind freibleibend, unverbindlich, ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber mitgeteilt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Zwischenvermittlung bleibt vorbehalten. Sollte Ihnen die von uns nachgewiesene Immobilie bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unserer Zustimmung löst gegebenenfalls Schadensersatzansprüche aus.

Wir weisen darauf hin, dass unsere Tätigkeit im Erfolgsfall eine Vermittlungs- und oder Nachweisprovision nach sich zieht.
Bei Verkauf beträgt die Provision 3,6 % inkl. MwSt. des notariell beurkundeten Kaufpreises.

Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB).