



#0004004744

Traumhaus mit Garten und Doppelgarage!

4901 Ottnang



Purchase price: 398.000,00 €

Living Area: 120,00 m²

Rooms: 4

YOUR CUSTODIAN



Carina Zwahr

Immobilientreuhänderin (Makler)

Real-Treuhand Immobilien

zwahr@raiffeisen-immobilien.at

+43 676 8142 82864





DESCRIPTION

Dieses äußerst gepflegte Einfamilienhaus in Ottmang am Hausruck bietet modernen Wohnkomfort und zahlreiche Extras für eine hohe Lebensqualität.

Die gesamte Wohnfläche befindet sich bequem im Erdgeschoss, was ein barrierefreies Wohnen ermöglicht.

Der großzügige, offene Wohn-Essbereich mit einem einladenden Kachelofen sorgt für eine gemütliche Atmosphäre. Die neuwertige, voll ausgestattete Küche ist bereits im Preis enthalten und begeistert mit modernem Design und hochwertigen Geräten.

Das Highlight des Hauses ist der große, nach Süden ausgerichtete Garten, der viel Raum für Entspannung und Freizeitaktivitäten bietet. Die ostseitige Frühstücksterrasse lädt zu sonnigen Morgenstunden ein, während der Rasenroboter und die Solardusche den Garten perfekt ergänzen.

Aufteilung:

Wohnfläche im Erdgeschoss:

3 großzügige Schlafzimmer

Offener Wohn-Essbereich mit Kachelofen

Neuwertige Küche inklusive

Bad mit Dusche und Wanne sowie Fenster

WC extra mit Fenster

Flur und Vorraum

Frühstücksterrasse (ostseitig)

Großer, sonniger Garten (südseitig)



Kellerbereich:

Werkstatt

Partyraum mit Sauna

Waschküche

Viel Stauraum und Lagerfläche

Dachgeschoß:

1 ausgebauter Raum

Rest des Dachraumes ist ausbaubar

Weitere Highlights:

Dachboden: Ausbaubar und bietet weiteres Potenzial für Wohnraum

Doppelgarage: Direkt ins Haus integriert, bietet viel Platz für Fahrzeuge oder Stauraum

4 Frestellplätze: Direkt vor dem Haus für zusätzliche Parkmöglichkeiten

Heizung: Fernwärme

Lage:

Das Objekt liegt in ruhiger und idyllischer Lage in Ott nang am Hausruck und bietet eine perfekte Kombination aus ländlichem Charme und guter Anbindung an die umliegenden Städte.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der Nähe. Die Anbindung an die Autobahn A1 und die Nähe zu den Seen des Salzkammerguts (Attersee, Traunsee) machen diesen Standort besonders attraktiv.

Fazit:

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in Ott nang bietet alles, was Sie sich für ein komfortables Wohnen wünschen. Mit großzügigen Räumen, moderner Ausstattung, einem herrlichen Garten



und der Möglichkeit, den Dachboden auszubauen, ist es das ideale Zuhause für Familien oder Paare, die viel Platz und Privatsphäre suchen.





FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES

Category	Detached House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	1986
Heating	Central Heating: District Heating
Car Spaces	2 x Garage, 4 x Open

ENERGY CERTIFICATE

Available

Energy Certificate Date	01.09.2024
Valid until	31.08.2034
HWB-Value (KWh/m ² /a)	218,00
HWB Class	 F
fGEE Value	1,97
fGEE Class	 D

SEGMENTATION

Total Rooms	4
Floors	1
Bathrooms	1
Toilets	1



Maklerservice & Bewertung

Bedrooms	3
Terraces	1
Balconies	2

AREAS

Living Area	ca. 120 sqm
Total Area	ca. 249 sqm
Base Area	ca. 891 sqm
Cellar Area	ca. 129 sqm
Balcony Area	ca. 10 sqm
Terrace Area	ca. 14 sqm

FEATURES

Location	South, East	Area	Village Area
Additional rooms and areas	Storeroom, Attic	Special configuration	Sauna
Exploitation	Common developed	Floor	Flagstone, Parquet, Laminate
Construction	Massive Construction, Double Pitch Roof	Furnished	Partially furnished
Cellar	Full Cellar	Sanitation	Show, Bathtub, Bathroom Window
Kitchen	Kitchenette, Pantry	Other	Garden Usage



PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Unit Buy Price	398.000,00 € incl. VAT
----------------	------------------------

TOTAL

Total buy price	398.000,00 € incl. VAT
-----------------	------------------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

Das Objekt befindet sich in der charmanten Gemeinde Ottnang am Hausruck, im Bezirk Vöcklabruck, Oberösterreich.

Diese ruhige, ländliche Lage bietet sowohl Naturnähe als auch eine gute Anbindung an wichtige Verkehrswege und Städte.

Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit

Die zentrale Lage in Oberösterreich ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit wichtiger Verkehrsadern:

Autobahn A1 (Westautobahn): Die Auffahrt Regau ist in ca. 25 Minuten erreichbar und bietet schnelle Verbindungen nach Linz (ca. 70 km) und Salzburg (ca. 80 km).

Autobahn A8 (Innkreis Autobahn): Die Auffahrt Meggenhofen ist etwa 30 Minuten entfernt und ermöglicht eine zügige Anbindung in Richtung Passau und Deutschland.

Entfernung zu wichtigen Städten

Vöcklabruck: Die nächstgelegene größere Stadt ist Vöcklabruck, das in ca. 20 Minuten mit dem Auto erreicht werden kann. Hier finden sich umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und ein breites Freizeitangebot.

Ried im Innkreis: Die Stadt Ried im Innkreis ist ebenfalls gut erreichbar und liegt etwa 30 Minuten entfernt. Auch hier bietet sich eine Vielzahl an Dienstleistungen und Geschäften.

Seen im Salzkammergut



Das Salzkammergut, bekannt für seine atemberaubenden Seen, ist ebenfalls schnell erreichbar:

Attersee: In etwa 30 Minuten erreichen Sie den wunderschönen Attersee, der zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Schwimmen, Segeln und Wandern bietet.

Traunsee und Mondsee: Beide Seen sind in ca. 40 Minuten mit dem Auto zu erreichen und laden zu erholsamen Tagen in einer traumhaften Umgebung ein.

Infrastruktur

Ottngang selbst bietet eine solide Grundinfrastruktur. Im Ort finden sich ein Supermarkt, Bäckerei, Bank, Apotheke sowie Kindergarten und Volksschule. Weitere Schulen und ärztliche Versorgung sind in den nahegelegenen Städten Vöcklabruck und Ried im Innkreis vorhanden. Das rege Vereinsleben und die verschiedenen Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung sorgen für eine hohe Lebensqualität.

Landschaft und Umgebung

Die Lage von dieser Immobilie bietet eine idyllische, ländliche Umgebung, die von Wäldern, Feldern und sanften Hügeln geprägt ist. Die Region Hausruckviertel lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren ein und bietet Erholung pur in der Natur. Gleichzeitig liegt das Grundstück in einer gewachsenen Siedlung, die Ruhe und Gemeinschaft vereint.

Insgesamt bietet die Lage dieser Immobilie in Ottngang eine ideale Kombination aus ländlichem Charme, guter Erreichbarkeit von Infrastruktur und städtischen Annehmlichkeiten sowie der Nähe zu den beliebten Seen des Salzkammerguts.

INFRASTRUCTURE



Shopping

< 500m: Salon Getraud

Blumen Bogeschdorfer In

Bäckerei Stelzmüller

Hausruck - Apotheke E. U.

Education

< 500m: Volksschule

< 1km: Volksschule Bruckmühl

< 1km: Volksschule

Public Institution

Postamt

Gastronomy

Gasthof-Fleischerei Gesswagner

< 1km: Chilardos

Other

AVIA

ERSTE Bank

Raiffeisen BANK

BAWAG P.S.K.

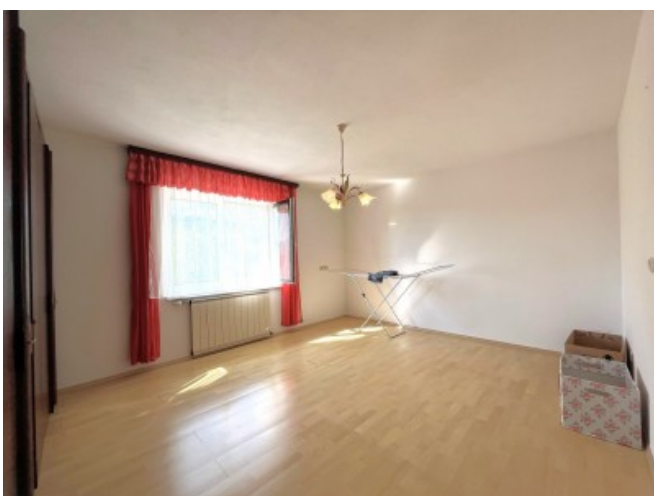
Health

< 500m: Doktor Rudolf Feischl

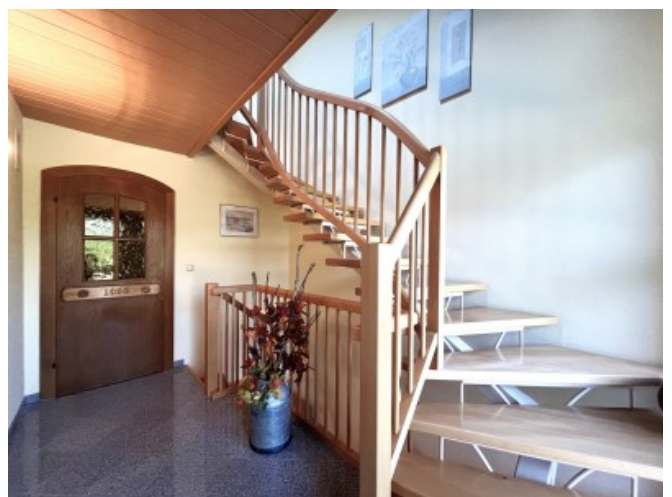
< 500m: Gruppenpraxis Für Allgemeinmedizin Dr. Dellinger Og



GALLERY









LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[KG Plan](#)

[EG Plan](#)

[KG Plan](#)

[EG Plan](#)

[Virtueller Rundgang](#)

