

## Wohnen im Grünen – Charmante 3-Zimmer Gartenwohnung in Höhnhart

**TRAUMHAFTE  
GARTENWOHNUNG**

5251 Höhnhart – 95 m<sup>2</sup> Wfl. | 3 Zimmer | Eigengarten | Keller | Garage | uvm.

teilsaniert &  
modernisiert



**Immolution GmbH** – Immobilienvermarktung  
**Ansprechpartner:** Ing. Daniel Lengauer | +43 664 2012115 | dal@immolution.at  
[www.immolution.at](http://www.immolution.at)



**Objektnummer: 891**

**Eine Immobilie von Immolution GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5251 Höhnhart
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	94,68 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	118,24 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	195,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	11,09 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 70,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,30
<b>Kaufpreis:</b>	198.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.091,25 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	80,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Reparaturrücklage ges. Anlage: € 700/Jahr, davon 19,6% für Whg. Tür 2.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner













<b>DORIS Landkarte</b> Erstellt für Maßstab M 1:500 links unten: -5997 334789 rechts oben: -8863 334680 MGI_Austria_GK_Central
Quellen © DORIS, BEV Verwendung k.A. Ersteller guest (guest) Erstellungsdatum: 23.12.2023
Digitales Oberösterreichisches Raum-Informationssystem [DORIS] A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1 +43 732-7720-12541 doris.geol.post@ooe.gv.at <a href="https://doris.ooe.gv.at">https://doris.ooe.gv.at</a>




# Objektbeschreibung

## Wohnen im Grünen – Charmante 3-Zimmer Gartenwohnung in Höhnhart

**95 m<sup>2</sup> Wohnfläche | Wintergarten (24 m<sup>2</sup>) | Eigengarten (195 m<sup>2</sup>) | Garage & Carport**

Diese teilsanierte **3-Zimmer-Gartenwohnung** bietet ein einzigartiges Wohnerlebnis in ruhiger und idyllischer Lage. Perfekt für Familien, Paare und Naturliebhaber, die gemütliches Wohnen mit Naturverbundenheit kombinieren möchten.

### Ausstattung & Highlights

- **Großzügiges Wohnzimmer** – lichtdurchflutet & gemütlich
- **Wohn-Essküche** mit charmantem neuem **Tischherd mit Speckstein**
- **Schlafzimmer & (Kinder-)Zimmer** – beide Räume vielseitig nutzbar
- **Modernisiertes Bad mit bodenebener Dusche** & separates WC
- **Wintergarten ungeheizt (24 m<sup>2</sup>), Balkon/Loggia & 2 Terrassen** für ein besonderes Wohngefühl
- **Eigengarten mit Gartenhaus & Fischteich** – Ihre private Grünoase
- **Viel Stauraum & Komfort:**
  - **Garage (27 m<sup>2</sup>)** – geräumig & sicher, für Ihr(e) Fahrzeug(e)
  - **Carport (14 m<sup>2</sup>)** – zusätzlicher Stellplatz
  - **Kellerabteil (11 m<sup>2</sup>)** – praktische Lagermöglichkeit
- **Flexible Heizoptionen:** Behagliche Wärme durch **Tischherd (Holz/Kohlebriketts)** oder **komfortable Flüssiggas-Heizung mit Radiatoren**

### Besondere Merkmale

- Hochwertige neue **Holzböden** & stilvolle **Holztüren teilw. mit Glaseinlagen**
- **Kunststofffenster mit 2-fach Verglasung & elektrischen Rollläden**
- Wasser aus dem **hauseigenen Brunnen**

**KAUFPREIS: € 198.000**

Erleben Sie die Wohnung per **virtueller Besichtigung** oder vereinbaren Sie jetzt einen **Besichtigungstermin vor Ort**.

**Jetzt Exposé anfordern!**



### **Sie wollen dieses Objekt erwerben und benötigen eine Finanzierung?**

Alleingänge beim Ansuchen um Kredit können teuer werden - gerade in der jetzigen Phase. Wir garantieren Ihnen - aufgrund von Erfahrung und Verhandlungsgeschick - günstigere Konditionen, als wenn Sie selbst mit der Bank verhandeln.

Testen Sie gleich jetzt unseren [Kreditrechner](#), um sich einen ersten Überblick zu verschaffen.

### **Sie wollen Ihr Eigenheim verkaufen?**

Sie haben bereits eine Wohnung oder ein Haus in Ihrem Eigentum und möchten diese(s) aufgrund eines Umzugs verkaufen? Kein Problem, wir finden den richtigen Käufer für Ihre Immobilie. [Berechnen Sie jetzt](#) kostenlos den Wert Ihres Eigenheims in nur wenigen Schritten.

#### *Unverbindliche Unterlagen:*

*Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Abgebern, Bauträgerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen.*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <9.500m  
Klinik <5.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m  
Kindergarten <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <8.500m

#### **Sonstige**

Bank <3.500m  
Geldautomat <3.500m  
Post <4.500m  
Polizei <9.500m

**Verkehr**

Bus <1.500m

Bahnhof <9.000m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap