

## **Idyllische Gartenwohnung – Das Zuhause, das Sie sich wünschen!**



**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>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>	2.105,04 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	80,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Daniel Lengauer**

Immolution GmbH  
Betriebsstraße 17/2  
4213 Unterweisersdorf

H +43/ 664/ 2012115

Gerne stehe ich Ihnen  
zur Verfügung.



termin zur

















<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 | Moderne Gartenwohnung in Höhnhart, Oberösterreich

- teilsaniert und modernisiert
- absolut ruhig und idyllisch
- 3 Zimmer
- Garage | Carport | Keller
- Eigengarten, Balkon/Loggia, Terrasse & mehr

**Kaufpreis: € 198.000\***

*\*Beim angegebenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis. Geben Sie Ihr Kaufangebot ab!*

Diese exklusive Gartenwohnung in der bezaubernden Gemeinde Höhnhart, Oberösterreich, vereint Idylle und zeitgemäßes Wohnen zu einem perfekten Erlebnis für Familien, Paare und Naturliebhaber.

Die modernisierte und liebevoll gepflegte Eigentumswohnung erstreckt sich über ca. 95 m<sup>2</sup> und besticht durch ein großzügiges Wohnzimmer sowie eine einladende Wohn-Essküche mit einem charmanten Tischherd und Speckstein. Hier haben Sie die Freiheit, die Küche ganz nach Ihren individuellen Vorstellungen einzurichten und zu gestalten. Ein (Kinder)Zimmer, ein großzügiges Schlafzimmer, ein neu saniertes Badezimmer mit bodenebener Dusche sowie ein direkt von der Küche erreichbarer Abstellraum und ein über den Vorraum erschlossenes separates WC vervollständigen das Raumangebot dieser Immobilie.

Der private Eingang im 1. Obergeschoss ermöglicht nicht nur eine persönliche Note, sondern auch einen direkten Zugang zum bezaubernden Eigengarten. Eine Loggia mit vorgelagertem Balkon, zwei seitlich an den Wintergarten anschließende Terrassen und ein Gartenhaus mit kleinem Fischteich lassen im Eigengarten Freude aufkommen.

### Weitere Facts:

- (Doppel-)Garage und Carport
- lichtdurchfluteter Wintergarten
- Eigengarten mit 195 m<sup>2</sup>
- Wasser vom hauseigenen Brunnen
- **sofort verfügbar**
- Energieeffiziente Heizung durch Flüssiggas und Radiatoren
- autarker Tischherd mit Speckstein, Heizmedium Holz/Kohlebriketts
- hochwertige neue Holzböden

- qualitativ voll saniertes Badezimmer und WC
- Echter Blickfang: großteiliges neue funktionale Holz-Innentüren mit Glaseinlagen
- Kunststofffenster mit 2-fach Verglasung und elektr. Rollläden
- in vielen Bereichen in den letzten Jahren liebevoll saniert und aufgewertet

Diese Eigentumswohnung ist das perfekte Zuhause für Familien, Paare oder Singles, die Ruhe und Natur schätzen, aber nicht auf die Nähe zur Stadt verzichten möchten.

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um Ihr neues Zuhause zu entdecken.**

*Wir freuen uns darauf, Sie durch diese Traumimmobilie zu führen!*

**Weitere ausführliche Details und Auskünfte sind in unserem Exposé abgebildet** - fordern Sie dieses jederzeit unverbindlich an.

**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