

**Sofort beziehbar! - Haus in Wernstein am Inn mit Garten  
und Aussicht**



2\_Haus Wernstein

**Objektnummer: 3040\_1770**

**Eine Immobilie von RE/MAX Fit in Grieskirchen**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4783 Wernstein am Inn
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 266,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	178.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Doris Jobst**

Schärding  
Roßmarkt 29  
4710 Grieskirchen

H +43 676 963 9739

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









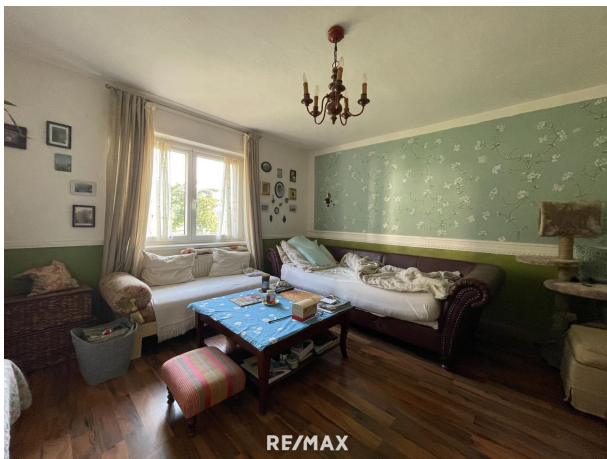
RE/MAX



RE/MAX

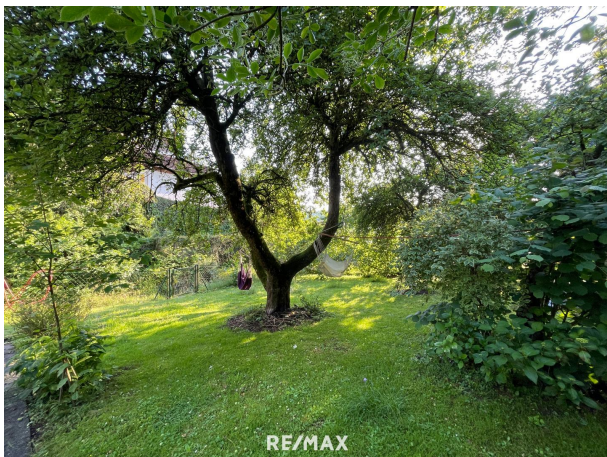


RE/MAX





RE/MAX



RE/MAX



## Objektbeschreibung

Im Nordhang stehend, durch eine Stützmauer gesichert - steht das Haus idyllisch eingebettet zwischen Wald, einer unbewohnten Ruine und einem kleinen Bachlauf. Es verfügt über eine großzügige Wohnfläche von insgesamt ca. 160 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Ebenen, welche man mit einfachen baulichen Maßnahmen voneinander trennen könnte. Die ruhige Lage und das malerische Umfeld machen das Leben hier besonders angenehm und erholsam. Die meisten Fenster wurden im Jahr 2018 ausgetauscht, was nicht nur zur Energieeffizienz beiträgt, sondern auch den Wohnkomfort erheblich verbessert. Auch die Dacheindeckung und der Zugang zum Haus inkl. Stützmauer wurden in diesem Jahr erneuert. Ein besonderer Höhepunkt des Grundstücks ist der winzige Bachlauf, der entlang des Grundstückes im Süden plätschert. Dieser natürliche Wasserlauf verleiht dem Garten eine bezaubernde Atmosphäre und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Der großzügige Garten bietet zudem ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten, Gartenarbeit oder einfach nur zum Genießen der Natur. Die Verbindung von Natur und Wohnkomfort macht dieses Haus zu einem besonderen Rückzugsort. Das Haus ist voll unterkellert und bietet somit zusätzlichen Stauraum und Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Hobbyraum, Werkstatt oder Lagerfläche. Die Zufahrt zum Haus ist etwas beengt und endet nach dem Nachbarhaus in einer Sackgasse. Ein Carport auf dem Grundstück sorgt dafür, dass Ihr Fahrzeug stets geschützt abgestellt werden kann. Insgesamt gibt es Parkmöglichkeiten für 3-4 Pkws. Die Raumaufteilung ist im Erdgeschoss gleich wie im Obergeschoss: Vorraum, Badezimmer, Abstellraum, Küche, Wohnzimmer, 2 Zimmer Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und mehr über dieses spannende Angebot zu erfahren! Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe des Namens und der Anschrift bearbeiten können - gerne senden wir Ihnen ein kostenloses Detailangebot mit weiteren Informationen zu.

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:  
Heizwärme 266.0  
bedarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heiz G  
wärmebedar  
f: