

## Zentrumnahes Einfamilienhaus in ruhiger Siedlungslage



Garten

**Objektnummer: 1651\_4442**

**Eine Immobilie von RE/MAX Innova in Braunau**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5280 Braunau am Inn
<b>Baujahr:</b>	ca. 1950
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	126,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 302,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,66
<b>Kaufpreis:</b>	350.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.60 %

## Ihr Ansprechpartner

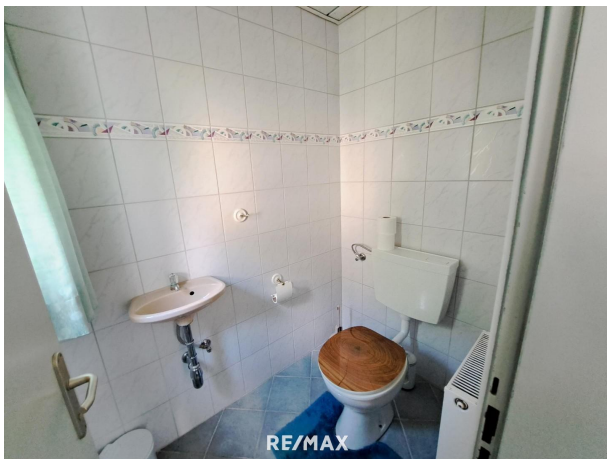


**Ulrich-Peter Josten**

RE/MAX Innova in Braunau  
Stadtplatz 27  
5280 Braunau am Inn

















## Objektbeschreibung

Willkommen zum Verkauf dieses charmanten Hauses mit einer Wohnfläche von 126 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von 839 m<sup>2</sup>. Das im Jahr 1960 erbaute und 1978 erweiterte, zum Teil unterkellerte Haus befindet sich in zentrumsnaher und dennoch ruhiger Lage, was es zu einem idealen Ort für Familien oder Ruhe suchende Käufer macht. Das Haus verfügt über zwei Wohneinheiten, wobei das Erdgeschoss mit einer Küche, einem Wohnzimmer, einem Schlafzimmer und einem Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Toilette ausgestattet ist. Vom Wohnbereich des Erdgeschosses gelangt man südseitig auf eine Terrasse und westseitig durch den Technikraum in den Gartenbereich. Im Obergeschoss finden Sie eine weitere Küche, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Dusche und Toilette und den Balkon, der zum Ausruhen einlädt. Zu den besonderen Merkmalen gehören eine voll unterkellerte Doppelgarage, eine großzügige Gartenhütte mit einer kleinen Bar und einem Sitzbereich und eine gemütliche Laube mit Sitzbereich, das zu gemütlich Abenden mit Freunden einlädt, sowie ein eigener Brunnen für die Gartenbewässerung. Das Dach wurde vor 10 Jahren neu gemacht und isoliert, und die Gaszentralheizung kann auch mit Holz betrieben werden, die Fenster mit Rollläden wurden ebenfalls erneuert. Dieses Haus bietet eine einzigartige Kombination aus Komfort, Funktionalität und Gemütlichkeit. Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (nach § 11 FAGG ) hin. Damit Ihre Rechte gewahrt werden, beantworten wir nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Handy, E-Mail). Wir werden gerne vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist für Sie tätig, wenn Sie uns gesetzeskonform (FAGG) und ausdrücklich (am besten per E-Mail) auffordern. Wenn Kaufvertrag/ Mietvertrag nicht zustande kommen, ist unsere Tätigkeit für Sie völlig kostenfrei. Wir möchten an dieser Stelle auf unsere Doppelmaklertätigkeit hinweisen. Nur auf [www.remax.at](http://www.remax.at) finden Sie neue RE/MAX Immobilien früher und vollständig - und mit der RE/MAX App sofort am Handy!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebed 302.0  
arf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizwär G  
mebedarf:  
Faktor Gesamt 3.66  
energieeffizienz  
:  
Klasse Faktor F  
Gesamtenergie  
effizienz: