Gemütliches Häuschen
in der Thermenregion
Geinberg

Dorfstraße 10 | 4943 Geinberg

Saniertes Glück in Geinberg

Komplett saniertes Einfamilienhaus mit Terrasse und kleinem Garten.

In der Dorfstraße 10 in 4943 Geinberg steht dieses Einfamilienhaus zum Verkauf, das im Jahr 2012 einer umfassenden Sanierung unterzogen wurde. Von der Gebäudehülle über die Fenster bis hin zur Haustechnik wurde nahezu jeder Bereich modernisiert, sodass sich die Immobilie heute in einem sehr gepflegten Zustand präsentiert.

Die Gesamtnutzfläche von ca. 102,9 m² verteilt sich auf zwei Wohnebenen und bietet durchdachten Wohnkomfort. Dank der durchgeführten Sanierungen eignet sich das Haus ideal für Käufer/innen, die auf der Suche nach einer bezugsfertigen Immobilie sind, ohne umfangreiche Renovierungsarbeiten einplanen zu müssen.

Aussenbereich

Neben dem Eingang des Hauses steht ein KFZ-Abstellplatz zur Verfügung. Hinter dem Gebäude erstreckt sich eine Terrasse, die in den Hang eingebettet ist und Raum für entspannte Stunden im Freien bietet. Der anschließende Gartenbereich bietet zusätzlichen Platz für die individuelle Nutzung, z. B. für Hochbeete oder einen Gemüsegarten. Ein überdachter Bereich ermöglicht die geschützte Aufbewahrung von Fahrrädern, Gartenmöbeln oder Grill.

Daten & Details

Gesamtnutzfläche: **ca. 102,9m²**
Grundstücksfläche: **ca. 192m²**

- Sanierung 2012: Fassade, Dämmung, Fenster (Gaulhofer, 2-fach verglast), Heizung
- Beheizung: Öl-Brennwertheizung
- Zusätzlich: Solaranlage für Warmwasser
- Heizsystem: Fußbodenheizung im Erdgeschoß und Bad, Heizkörper in den übrigen Räumen
- Terrasse und Gartenfläche mit viel Gestaltungsmöglichkeiten
- KFZ-Abstellplatz direkt vor dem Haus

*Hinweis: Die Raumhöhe im Erdgeschoß beträgt ca. 192 cm.

Nutzungsmöglichkeiten

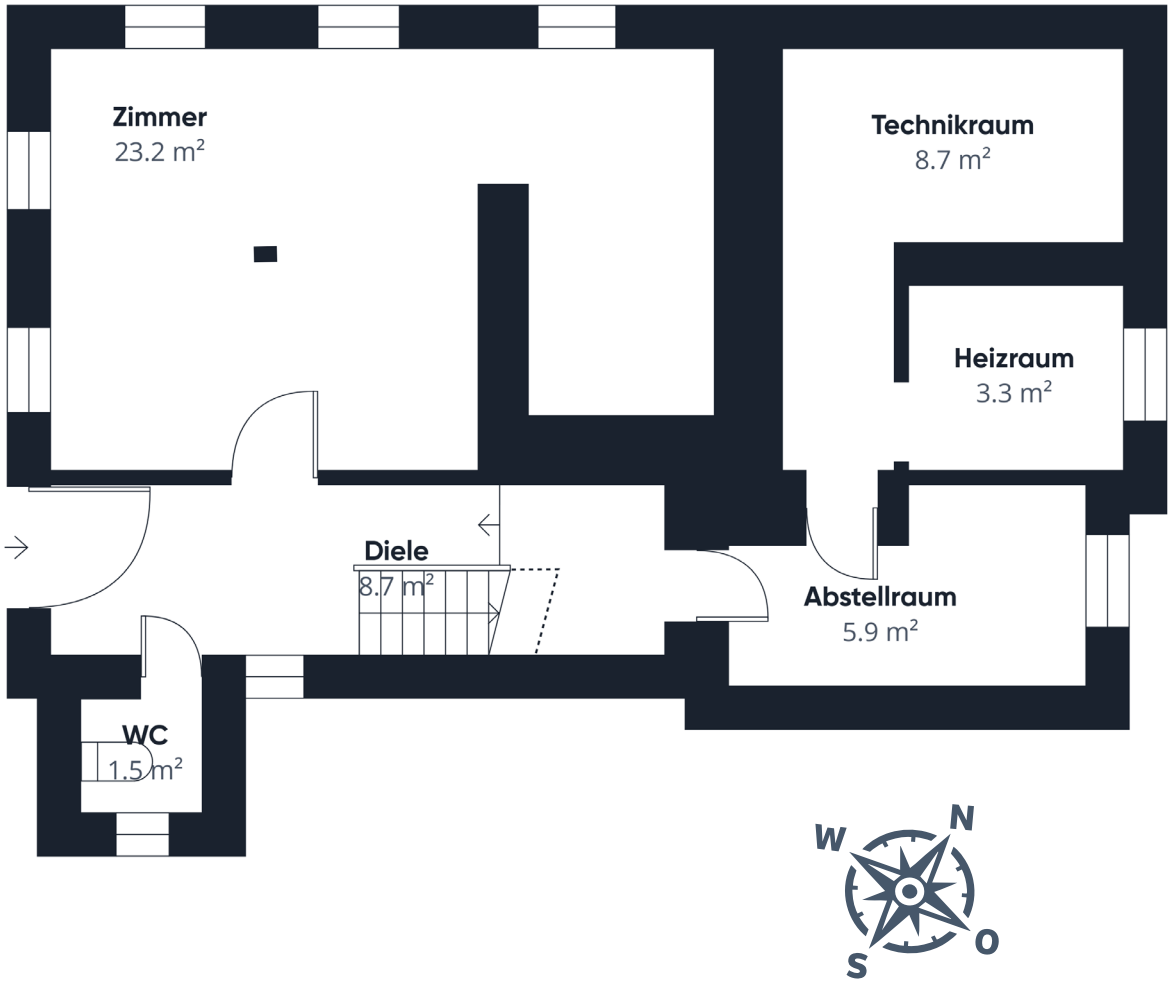
Nutzen Sie die Chance, diesem charmanten Häuschen neues Leben einzuhauchen!

Ob als persönlicher Rückzugsort oder attraktive Anlageimmobilie – die Möglichkeiten sind vielfältig. Besonders interessant: eine Vermietung über Airbnb an Gäste der nahegelegenen Therme Geinberg.

Profitieren Sie von der begehrten Lage, einer durchdachten Raumaufteilung und dem Potenzial für eine attraktive Rendite.

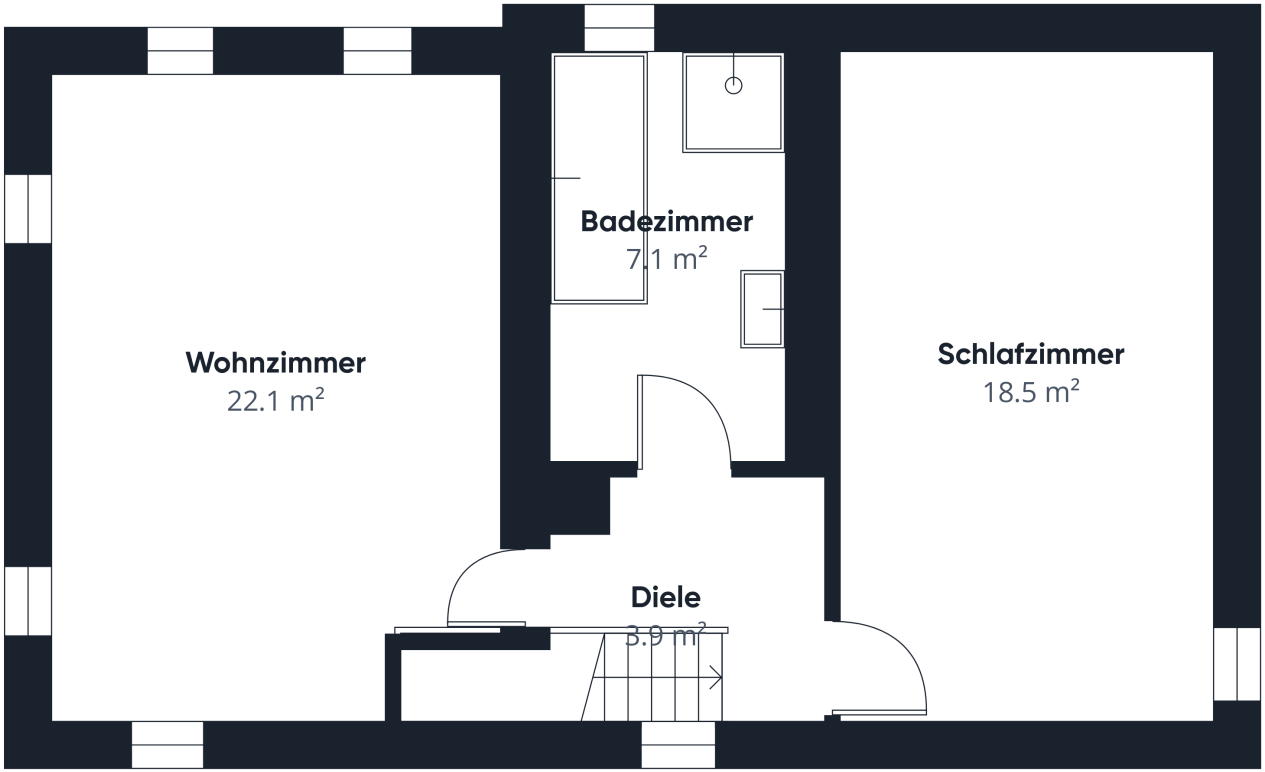
Grundriss Erdgeschoss

Diele:	8,70 m²
WC:	1,50 m²
Abstellraum:	5,90 m²
Heizraum:	3,30 m²
Technik:	8,70 m²
Zimmer:	23,20 m²
GESAMT:	51,30 m²



Grundriss Obergeschoss

Diele:	3,90 m²
Schlafzimmer:	18,50 m²
Badezimmer:	7,10 m²
Wohnzimmer:	22,10 m²
GESAMT:	51,60 m²



Kaufpreis

Gesamt: **EUR 149.000,-**

PROVISIONSHINWEIS

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust. an uns zu leisten. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

ENERGIEAUSWEIS

HWB: 87,27 Energieklasse: C

$f_{GEE,SK}$: 1,57 Energieklasse: C

GRUNDBUCH

GST.Nr.: 527/3

EZ 172

KG 46010

Geinberg

Lebensqualität im Herzen des Innviertels

14,04 km²/ 1.459 Einwohner*innen

Geinberg ist eine charmante Wohngemeinde, die ländliche Ruhe mit hoher Lebensqualität verbindet. Umgeben von Natur und bekannt durch die beliebte Therme, bietet der Ort ideale Bedingungen zum Ankommen und Wohlfühlen.

Eine gute Infrastruktur mit Kindergarten, Schule, Nahversorgung und ärztlicher Betreuung sorgt für Komfort im Alltag. Das aktive Vereinsleben und die Nähe zu Ried im Innkreis machen Geinberg besonders attraktiv – für Familien, Paare und alle, die das Leben in einer starken Gemeinschaft schätzen.

Quelle: Oberösterreich Tourismus

Entfernungen & Umfeld

Die Immobilie befindet sich im Ortsgebiet von Geinberg mit guter Anbindung an Nahversorgung, Gastronomie und Freizeitmöglichkeiten. Die Therme Geinberg ist nur wenige Minuten entfernt.

Arzt: ca. 300 m	
Ortszentrum Geinberg mit Kindergarten, Schule: ca. 1,4 km	
Therme Geinberg: ca. 1,1 km	
Supermarkt: ca. 150m	
Bahnhof Geinberg: ca. 270m	
Ried im Innkreis: ca. 20 km	
Obernberg am Inn: ca. 9 km	
Autobahnanschluss A8 (Ort im Innkreis): ca. 15 km	
Braunau am Inn: ca. 21 km	

Die Lage ermöglicht sowohl eine schnelle Anbindung an größere Städte als auch ein Wohnen in einer gewachsenen Umgebung.

KONTAKT

Jetzt gleich
Beratungsgespräch
vereinbaren!

immobilien
bär

Stefan Artmayr
Vermittlung und Verkauf

Linzer Straße 26
A-4701 Bad Schallerbach

Bürozeiten:
Mo. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr

M **+43 664 92 53 493**
E katharina.braeuer@immobaer.at

www.immobaer.at

Fb.: 529175z | UID Nr.: ATU75346001 | St. Nr. 54 362/5479

WICHTIGE INFORMATIONEN:

Dieses Exposé wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben des Eigentümers erstellt, wonach wir für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung übernehmen. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Bilder enthalten Sonderausstattungen und dienen nur als Illustration. Die tatsächliche Ausführung kann von den vorliegenden Bildillustrationen abweichen. Pläne: Unverbindliche Plankopien, Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechn.& konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Größenangaben sind ca. Angaben und können sich aufgrund von Detailplanungen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet- nicht maßstabsgetreu. Statische & bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Einrichtungsgegenstände sind symbolisch dargestellt und im Kaufpreis nicht inkludiert.