



# Bungalow mit Fernsicht

Vögelthen 20 | 4713 Gallsbach

## Mitten im Luftkurort...

Mitten im Luftkurort Gallspach, auf einem sonnigen Südhang mit unverbaubarem Fernblick, wartet dieser charmante Bungalow aus dem Baujahr 1978 auf neue Besitzer mit Visionen und Geschick. In Ihrem neuen Eigenheim finden Sie Raum zur Entfaltung, Verwirklichung und die perfekte Grundlage, um Ihre Wohnträume Wirklichkeit werden zu lassen.



## Wohnen mit Weitblick & Wohlfühlfaktor

Auf 123,72 m<sup>2</sup> Wohnfläche genießen Sie eine großzügige Raumaufteilung mit hellen Räumen. Eine Fußbodenheizung in Vorraum, Bad und Küche sorgt für wohlige Wärme, während der unverbaute Weitblick jeden Tag aufs Neue beeindruckt. Der Bungalow ist allerdings nicht nur charmant, sondern auch technisch gut ausgestattet. Eine Wärmepumpe mit großem Pufferspeicher von Ochsner (Einbau vor ca. 15 Jahren) sowie ein

Ochsner Warmwasserboiler (Einbau Juni letztes Jahr) gewährleisten effiziente Energieversorgung. Ergänzt wird das System durch einen 400-Liter-Warmwasserspeicher und zwei Pufferspeicher. Eine Enthärtungsanlage sorgt für beste Wasserqualität. Zudem ist die Ausrichtung ideal für die Installation einer PV-Anlage, um nachhaltige Energie zu nutzen.





## Ein Garten zum Verlieben – Ihr persönlicher Rückzugsort

Das 1.005 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet viel Platz für Entspannung und geselliges Beisammensein. Das Herzstück des Gartens ist der 9x4 Meter große Pool mit Überdachung, der an warmen Tagen für Abkühlung sorgt. Der Außenkamin lädt zu

gemütlichen Grillabenden ein. Ein Zisternensystem dient als umweltfreundlicher Regenwasserspeicher für die Gartenbewässerung. Ein Gartenhaus bietet zusätzlichen Stauraum oder Platz für kreative Projekte.

## Großer Keller & unendliches Potenzial

Der großzügige Keller bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Werkstatt, Hobbyraum oder zusätzlicher Stauraum. Dieses Haus ist perfekt für kreative Köpfe, die sich ein individuelles Wohnparadies gestalten möchten.



## Highlights

- Südhang mit unverbaubarem Weitblick
- 123,72m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Entwicklungspotenzial
- Großes Grundstück + großer Keller
- Inkl. Pool, Garten
- Viele weitere Besonderheiten



## Daten

Grundstücksfläche: 1.005 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 123,72 m<sup>2</sup>

Baujahr: 1978 + Zubau Doppelgarage 2010

---

ca. 126,22 m<sup>2</sup> Keller

ca. 62,91 m<sup>2</sup> Garage

Gesamtnutzfläche: ca. 312,85 m<sup>2</sup>

## Preis

GESAMT **EUR 399.000,-**

Provision: Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust. an uns zu leisten.

### ENERGIEAUSWEIS

HWB<sub>Ref SK</sub> 80 Energieklasse: C

f<sub>GEE,SK</sub> 1 Energieklasse: B

### GRUNDBUCH

GST.Nr.: 161/5

EZ 705

KG 44005

## Besonderheiten

- Fußbodenheizung in Vorraum, Küche, Bad
- Großer Keller
- Enthärtungsanlage
- 2 Kamine + 1 Außenkamin für gemütliche Grillabende
- Garten mit Grillstation und Pool 9,4m, 1,5m tief
- Gartenhaus, Gemüsegarten
- Technikraum: Zisternensystem zur Nutzung des Regenwassers für Blumen
- Zisternensystem zur Nutzung des Regenwassers für Blumen
- Zugang von Keller in Garten
- Dachbodendecke isoliert
- Warmwasserspeicher 400 l / 2 Pufferspeicher
- Ausrichtung ideal für PV
- Wärmepumpe Ochsner samt großen Pufferspeicher (Einbau ca. vor 15 Jahren)
- Warmwasserboiler Ochsner (Einbau letztes Jahr Juni)
- Großes Entwicklungspotential



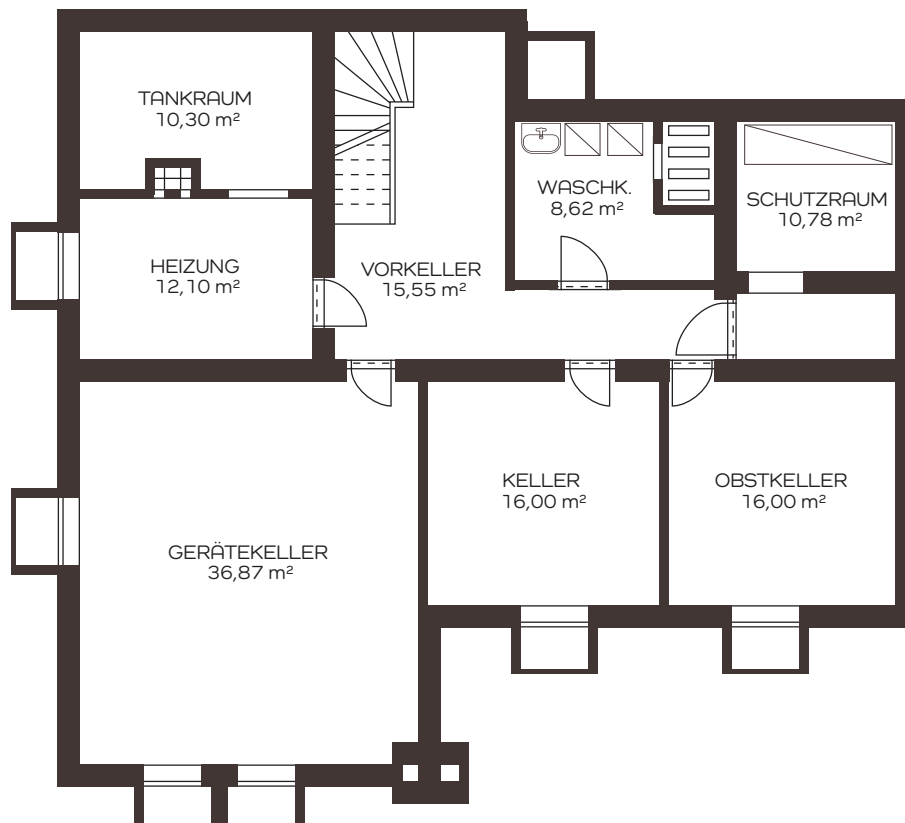
# Plan Erdgeschoss



|           |     |                      |                                  |
|-----------|-----|----------------------|----------------------------------|
| Eingang:  | ca. | 4,73 m <sup>2</sup>  |                                  |
| Vorraum:  | ca. | 12,11 m <sup>2</sup> | Garage: ca. 62,91 m <sup>2</sup> |
| Küche:    | ca. | 7,70 m <sup>2</sup>  |                                  |
| Essraum:  | ca. | 13,88 m <sup>2</sup> |                                  |
| WC:       | ca. | 1,65 m <sup>2</sup>  |                                  |
| Bad:      | ca. | 6,88 m <sup>2</sup>  |                                  |
| Wohnraum: | ca. | 35,02 m <sup>2</sup> |                                  |
| Zimmer 1: | ca. | 15,60 m <sup>2</sup> |                                  |
| Zimmer 2: | ca. | 15,21 m <sup>2</sup> |                                  |
| Zimmer 3: | ca. | 10,94 m <sup>2</sup> |                                  |

**GESAMT:** ca. 123,72 m<sup>2</sup>

## Plan Keller



|               |     |                      |
|---------------|-----|----------------------|
| Vorkeller:    | ca. | 15,55 m <sup>2</sup> |
| Waschküche:   | ca. | 8,62 m <sup>2</sup>  |
| Schutzraum:   | ca. | 10,78 m <sup>2</sup> |
| Tankraum:     | ca. | 10,30 m <sup>2</sup> |
| Heizung:      | ca. | 12,10 m <sup>2</sup> |
| Gerätekeller: | ca. | 36,87 m <sup>2</sup> |
| Keller:       | ca. | 16,00 m <sup>2</sup> |
| Obstkeller:   | ca. | 16,00 m <sup>2</sup> |

**GESAMT:** ca. 126,22 m<sup>2</sup>





# Gallspach

6,75km<sup>2</sup> | 2.849 Einwohner

Gallspach liegt im Bezirk Grieskirchen im Hausruckviertel und hat so einiges zu bieten. Neben dem berühmten Gesundheitszentrum Zeileis und der Vitalwelt gibt es noch viel mehr zu entdecken wie zum Beispiel das Wasserschloss mit dem einladenden Park und viele Gastronomie Betriebe sowie Hotels. Das Naturerlebnisbad mit Beachvolleyballplatz ist sehr beliebt und bringt viel Freude und Bekannte. Nahversorger und viele Dienstleister bieten den Einwohner alles was Sie brauchen. Kinderkarten und Volksschule sind direkt im Ort, Hauptschulen

und diverse höhere Schulen befinden sich im 5 Minuten entfernten Grieskirchen. Der Ort ist infrastrukturell sehr gut gelegen, der Bahnhof an der Passauer Strecke befindet sich nur 5 min entfernt und die Autobahnauffahrt ebenso nur 10 min. Für die ärztliche Versorgung ist ebenso gut gesorgt mit diversen Ärzten und der Apotheke im Ortskern. Einen schnellen Anschluss bei der Gesellschaft findet man bei den diversen Vereinen die die Gemeinde zu bieten hat. Der Luftkurort Gallspach bietet alles was man braucht für ein schönes Wohnen.

## Entfernungen:

Kindergarten: 1,2 km / 17 min 

Apotheke: 1,1 km / 16 min 

Arzt: 1 km / 14 min 

Bahnhof: 10,8 km / 15 min 

Volksschule: 1,1 km / 17 min 

Friseur: 1 km / 14 min 

Nahversorger: 1,4 km / 5 min 

Fitnessstudio: 4,2 km / 4 min 

Freibad: 4,2 km / 4 min 

# KONTAKT



Jetzt gleich  
**Beratungsgespräch**  
vereinbaren!



**immobilien**  
bär

**Michaela Hochreiter MBA**

**M** +43 664 52 35 769

**E** michaela.hochreiter@immobaer.at

Bürozeiten:

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

Linzer Straße 26

A-4701 Bad Schallerbach

**[www.immobaer.at](http://www.immobaer.at)**

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

## WICHTIGE INFORMATIONEN:

Dieses Exposé wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben der Eigentümer 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.