

Kleines Haus mit Geschichte

liebevoll modernisiert in Andrichsfurt



Wohnen am Land – ein kleines Zuhause mit grossem Charakter



Dieses charmante Haus in Andrichsfurt 5 verbindet historischen Charakter mit zeitgemäßer Wohnqualität. Ursprünglich um die Jahrhundertwende (ca. 1890–1900) errichtet, wurde es 1992 umfassend umgebaut und in den letzten Jahren behutsam modernisiert – ideal für alle, die ein kleines, aber feines Zuhause am Land suchen.



Ein Zuhause, das Ruhe schenkt und die Seele berührt.



Mit rund 101 m² Wohnfläche und 4 Zimmern bietet das Haus angenehmen Raum für Singles, Paare oder eine kleine Familie. Das moderne Badezimmer ist komfortabel ausgestattet mit Badewanne, Dusche und WC – ein echtes Plus in dieser Größenordnung. Die Grundstücksfläche von 544 m² bietet einen überschaubaren, aber charmanten Garten mit Platz zum Entspannen und Genießen.



Ein weiteres Highlight...



...ist die großzügige Südterrasse im Garten – ideal für sonnige Stunden, gesellige Abende oder einfach zum Abschalten. Direkt angrenzend befindet sich eine praktische Gartenhütte mit ca. 15 m² – perfekt zur Einlagerung von Gartenmöbeln, Werkzeug oder Fahrrädern.



Geheizt wird das Haus mit einer modernen Pelletsheizung (Einbau 2018) – nachhaltig, effizient und kostenschonend. Der durchschnittliche Verbrauch liegt bei ca. 5.000 kg Pellets pro Jahr.

Die moderne Küche sowie das voll ausgestattete Badezimmer verbleiben im Haus und sind im Kaufpreis enthalten. Zusätzlich verfügt die Liegenschaft über einen Glasfaseranschluss – ideal für Homeoffice, Streaming oder schnelle Kommunikation.

Im unteren Bereich des Hauses stehen ca. 76 m² zusätzliche Nutzfläche zur Verfügung: ein Technikraum, ein angenehm kühler Lageraum – ideal für Weine, sowie ein weiterer praktischer Lagerraum.



Daten & Fakten



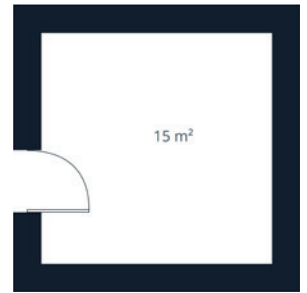
- Ca. 101 m² Wohnfläche, 4 Zimmer
- Zusätzlich ca. 76 m² Nutzfläche (Technik-, Lager- & Weinkellerraum)
- Großzügige, südlich ausgerichtete Terrasse im Garten
- Gartenhütte mit ca. 15 m², direkt bei der Terrasse
- 544 m² Grundstücksfläche in ruhiger Siedlungslage
- Pelletsheizung (Einbau 2018) mit Jahresverbrauch von ca. 5.000 kg
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Modernes Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC
- Moderne Küche im Haus enthalten
- Ursprungsbaujahr ca. 1890–1900, großer Umbau 1992
- Sanierungen 2018: Fenster, Böden, Fassade, Heizung
- Gepflegter Zustand
- Ideal als Hauptwohnsitz, Wochenendhaus oder Rückzugsort



Flächenwidmung



Gartengeschoß



WÄSCHEKAMMER	ca. 6,6 m ²
SCHLAFZIMMER	ca. 17,6 m ²
DIELE	ca. 10,5 m ²
DIELE	ca. 1,5 m ²
ALLZWECKRAUM	ca. 17,1 m ²
ALLZWECKRAUM	ca. 14,1 m ²
HEIZRAUM	ca. 4,9 m ²
LAGERRAUM	ca. 13,1 m ²
FLUR	ca. 8,6 m ²
GARTENHÜTTE	ca. 15 m ²



NUTZFLÄCHE	ca. 94m ²
DAVON WOHNFLÄCHE	ca. 17,6m ²
GARTENHÜTTE	ca. 15m ²

Erdgeschoss

DIELE	ca. 10,9 m ²
BADEZIMMER	ca. 12,8 m ²
SCHLAFZIMMER	ca. 15,7 m ²
WOHNZIMMER	ca. 16,9 m ²
KÜCHE	ca. 10,8 m ²
ESSZIMMER	ca. 16,9 m ²



WOHNFLÄCHE ca. 84m²



Kaufpreis € 240.000,-

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom Brutto-Kaufpreis zzgl. 20% USt. zu leisten.

GRUNDBUCH	ENERGIEAUSWEIS	• Gesamt-Nutzfläche: ca. 177m² • Gartenhütte ca. 15m² • Grundstücksfläche: 544m²
KG 46101 EZ 121	HWB _{SK} 120 Energieklasse: D	
GST-NR 137/894	f _{GEE} 1,11 Energieklasse: C	



 **Galerie**





 **Galerie**





 **Galerie**



ANDRICHSFURT

12,36km² / 797 Einwohner*innen



Quelle: Google

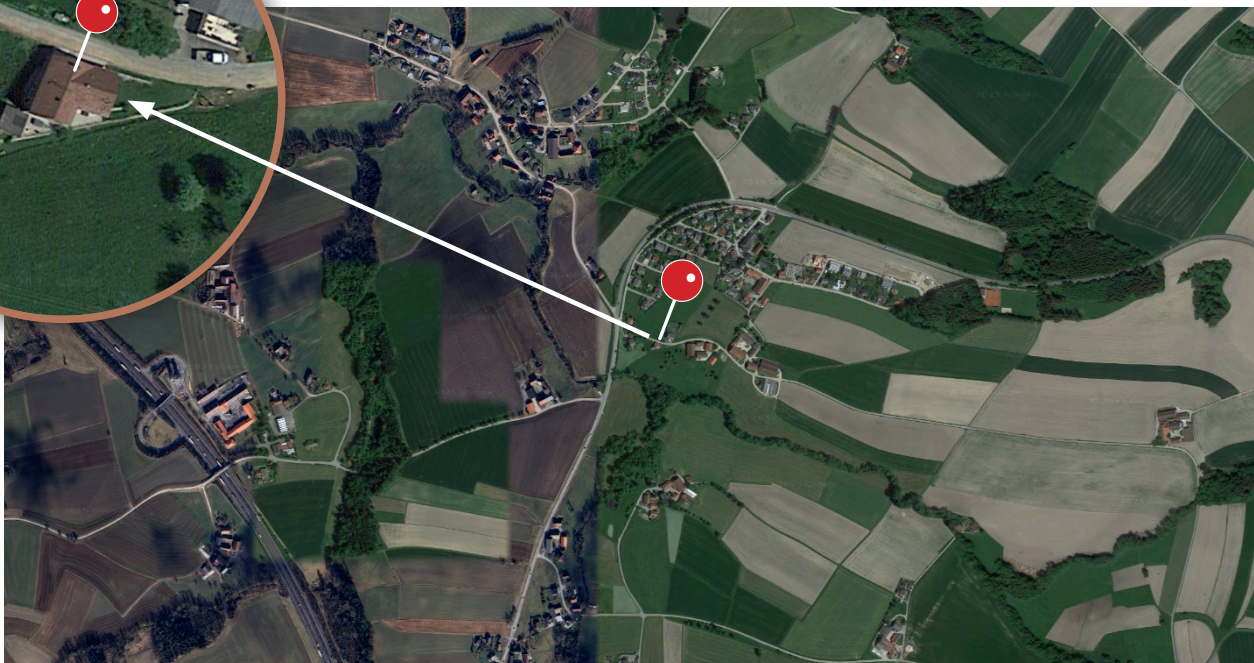
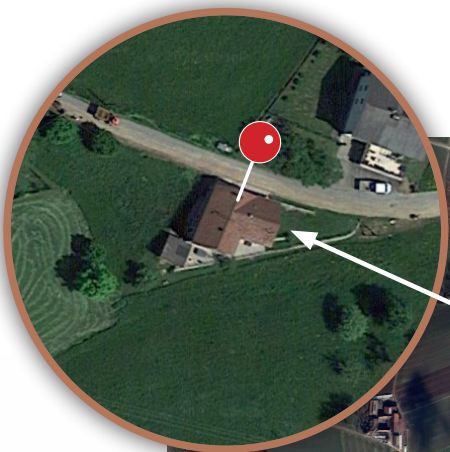


Ein idyllischer Ort mit viel Ruhe und Natur.

Die Gemeinde Andrichsfurt liegt im Bezirk Ried im Innkreis – eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Innviertels. Mit knapp 800 Einwohnern bietet der Ort ländliche Ruhe, gute Erreichbarkeit und moderne Infrastruktur, darunter Glasfaser-Internet, Volksschule und Kindergarten. Die Nähe zur Stadt Ried macht An-

drichsfurt besonders attraktiv für Pendler/innen und Familien, die das Leben am Land mit kurzen Wegen zur Stadt verbinden möchten. Zahlreiche Rad- und Spazierwege, ein aktives Vereinsleben und charmante Ausblicke runden das Lebensgefühl ab.

Entfernungen



Quelle: Google Maps

Kindergarten 3km / 5min



Volksschule 4km / 7min



Apotheke 4km / 7min



Arzt 4km / 7min



Bahnhof 4,5km / 8min



Nahversorger 4km / 7min



Friseur 4km / 7min



Gastronomie 3km / 5min



Fitnessstudio 4km / 7min



Freibad 5km / 10min



Kontakt



immobilien
bär

„Jetzt gleich
Beratungsgespräch
vereinbaren!“



Stefan Artmayr
Vermittlung | Verkauf

M +43 664 92 53 493

E stefan.artmayr@immobaer.at

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

Linzer Straße 26
4701 Bad Schallerbach

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.