

## Kontakt



### Klaus Dämon

Telefon : +43/7229/70533  
Fax : +43 7229/70 533-10  
E-Mail : klaus.daemon@uno-immobilien.at  
Büro : UNO Immobilien, Xuxa Immobilien GmbH  
Adresse : 4061 Pasching, Kirchengasse 1  
Weitere Objekte von diesem Makler



## Grunddaten

Objekt Nummer: 2614/4388  
Objekt Typ: Haus  
Bundesland: Oberösterreich  
Adresse: 4902 Wolfsegg am Hausruck  
Kaufpreis: € 240.000,-  
Wohnfläche: 180,00 m²  
Zimmer: 8

## Beschreibung

### 2 Familienhaus mit Nebengebäuden und Garten jetzt zum schnellen Einzug 2024!!

Neuer Preis ab jetzt!

Kaufen-Einziehen-Wohnen-Im Grünen-Nähe Wolfsegg

Zum Verkauf steht ein großes Wohnhaus mit Nebenräumen in Wolfsegg, welche eine vielseitige Nutzung für die zukünftigen Besitzer ermöglicht!

Naturliebhaber und Selbstversorger sowie Großfamilien/Tierliebhaber sind hier genau richtig!

Das von der Straßenseite zu betretende Haus teilt sich im Erdgeschoß wie folgt auf:  
Ess/Küche mit Speis, Wohnzimmer, Badezimmer, WC, 2 Räume.

Im Obergeschoß befinden sich 5 Schlafzimmer und WC, Heuboden und Zugang über eine Treppe zum Dachboden

Das Stall/Wirtschaftsgebäude befindet sich in der linken Hausseite und wird von der Westseite aus dem Garten betreten. Angrenzend sind die Kellerräume mit Technikraum/Heizraum, Waschküche und Mostkeller wie es in der Region üblich ist.

Das großzügige Wohnhaus mit den vielen Nebenflächen sowie der natürliche Baumbestand/Obstgarten nur ca. 1,5 km von Wolfsegg am Hausruck sind die weiteren Vorzüge der Immobilie und zaubern ein tolles FLAIR!

Grundstück Haus mit Garten 1155 qm

Achtung zusätzlich kann das Nachbargrundstück mit Garage und Nebenflächen um Aufpreis: 60 000 Euro gekauft werden!!

Die Garage mit Werkstatt und separaten Traktorabstellplatz im Untergeschoß und begehbaren Dachboden wurde auf einem separaten Baugrundstück gebaut Garagengrundstück mit 695 qm als eigene Bauparzelle ausgewiesen.

Das Wohnhaus wurde 1955 errichtet und von 1987-2007 teilrenoviert und auf Schuss gebracht.

Warmwasser Solaranlage 1987 neu  
Fenster und Dach 1987 neu  
Bad und WC Erdgeschoß 2007 neu  
Gastherme 2021 neu

Gerne werde ich Ihnen einen Überblick über Möglichkeiten sowie Preis bei einem Beratungsgespräch geben und eine gewünschte Besichtigung mit Ihnen vereinbaren.

Energieausweis HWB 251  
Habe ich Ihr Interesse an der Liegenschaft geweckt dann ersuche ich um schnellen Kontakt:

Klaus Dämon Immobilienberater  
Mobil: +43 (0) 681 – 20 44 8249  
Mail: klaus.daemon@uno-immobilien.at - Website: www.uno-immobilien.at

Uno Immobilien  
Xuxa Immobilien GmbH - Kirchengasse 1 - 4061 Pasching  
facebookFirmensitz und Gerichtsstand: Linz - Firmenbuchgericht Linz FN 256 171 y  
Telefon: +43(7229) 70 533 - Fax-DW: 10 -

Für weitere Auskünfte und Besichtigungen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Um die rasche Übermittlung weiterer Unterlagen und Informationen zu gewährleisten, übermitteln Sie uns bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten (Vor- und Nachname, aktuelle Wohnadresse, Telefonnummer und Email-Adresse).

---

Kaufpreis:	€ 240.000,-
Betriebskosten inkl. Heizkosten:	€ 300,-

---

Wohnfläche:	180,00 m <sup>2</sup>
Grundstückgrösse	ca. 1.850,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	350,00 m <sup>2</sup>
Balkonfläche:	12 m <sup>2</sup>
Kellerfläche:	40 m <sup>2</sup>

---

beziehbar ab:	03.10.23 (sofort)
Zimmer:	8,5
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	teil unterkellert
Abstellplatz:	3
Anzahl d. Balkone:	1
Möblierung:	teilweise möbliert
Heizung:	Zentralheizung mit Gas
Baujahr:	1955
Zustand:	gut
Geschosszahl:	3
Garage:	2
HWB:	251.0 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Klasse HWB:	G
Klasse FGEE:	G

---

**Lage:** Grünlage, Waldrandlage, Ländliche Lage; **Schlafzimmer:** 5

---