



Charmantes Haus mit idyllischem Bauerngarten

Weinbergstraße 9 | 4631 Krenglbach

Idylle pur.

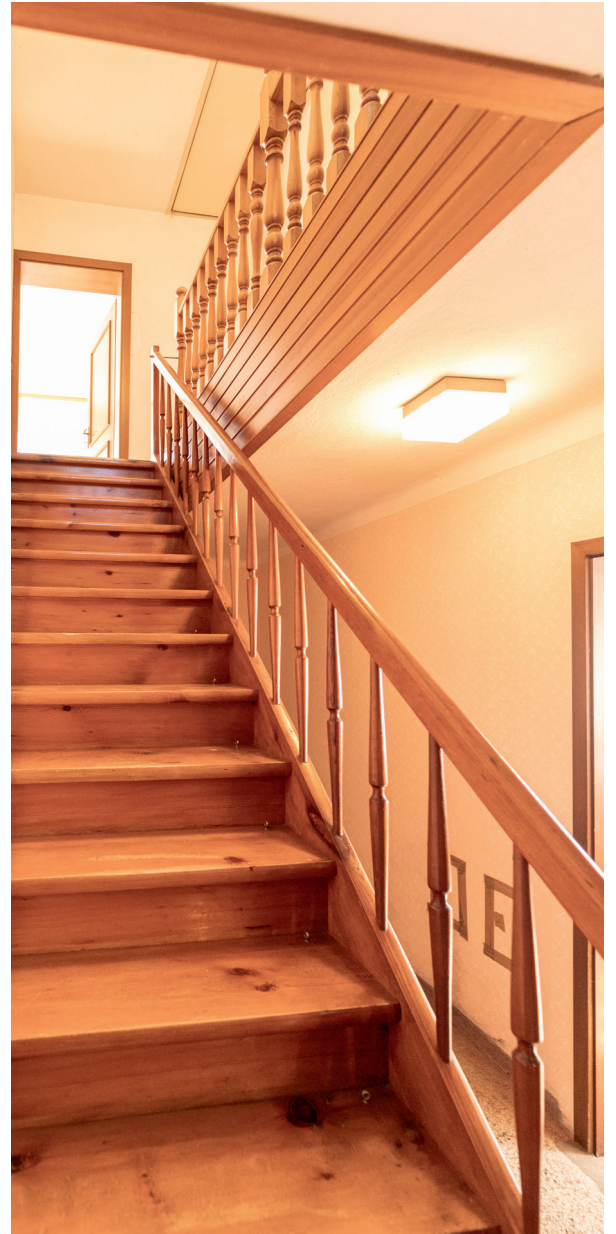
Idyllisch gelegen in Krenglbach, unweit der Stadt Wels, befindet sich ein Haus, das in den 1950er Jahren solide errichtet wurde und nun auf neue Besitzer wartet. Das Haus ist in einen idyllischen Bauerngarten eingebettet und befindet sich auf einem 659 m² großen Grundstück.



Platz für die ganze Familie.

Das Haus fasst 186,59 m² Wohnfläche mit sieben Zimmern, welche sich auf 2 Wohnebenen aufteilen. Ein Bad und ein WC sind ebenso verfügbar. Die Zimmer sind großzügig aufgeteilt und somit bietet das Haus Platz für die ganze Familie. Eine Besonderheit ist die große Terrasse im Obergeschoss. Das Haus versprüht viel Charme und wurde in den vergangenen Jahren gut instand gehalten und gepflegt.







Die Fenster wurden in den 80er Jahren getauscht. Im Jahr 2022 wurde eine Luft Wärmepumpe eingebaut. Aufgrund seiner Größe und der großzügigen Raumgestaltung bietet das Haus eine ideale Grundlage, um es weiterzuentwickeln und frischen Wind einzuhauchen. Mit einfachen Modernisierungsmaßnahmen und zeitgemäßen Designinputs kann so im neuen Eigenheim eine ganz persönliche Note eingehaucht werden, die Moderne und Tradition verbindet.

Ergänzend zu den Wohnräumen verfügt das Haus auch über Lager-, Abstell- und Technikräume.

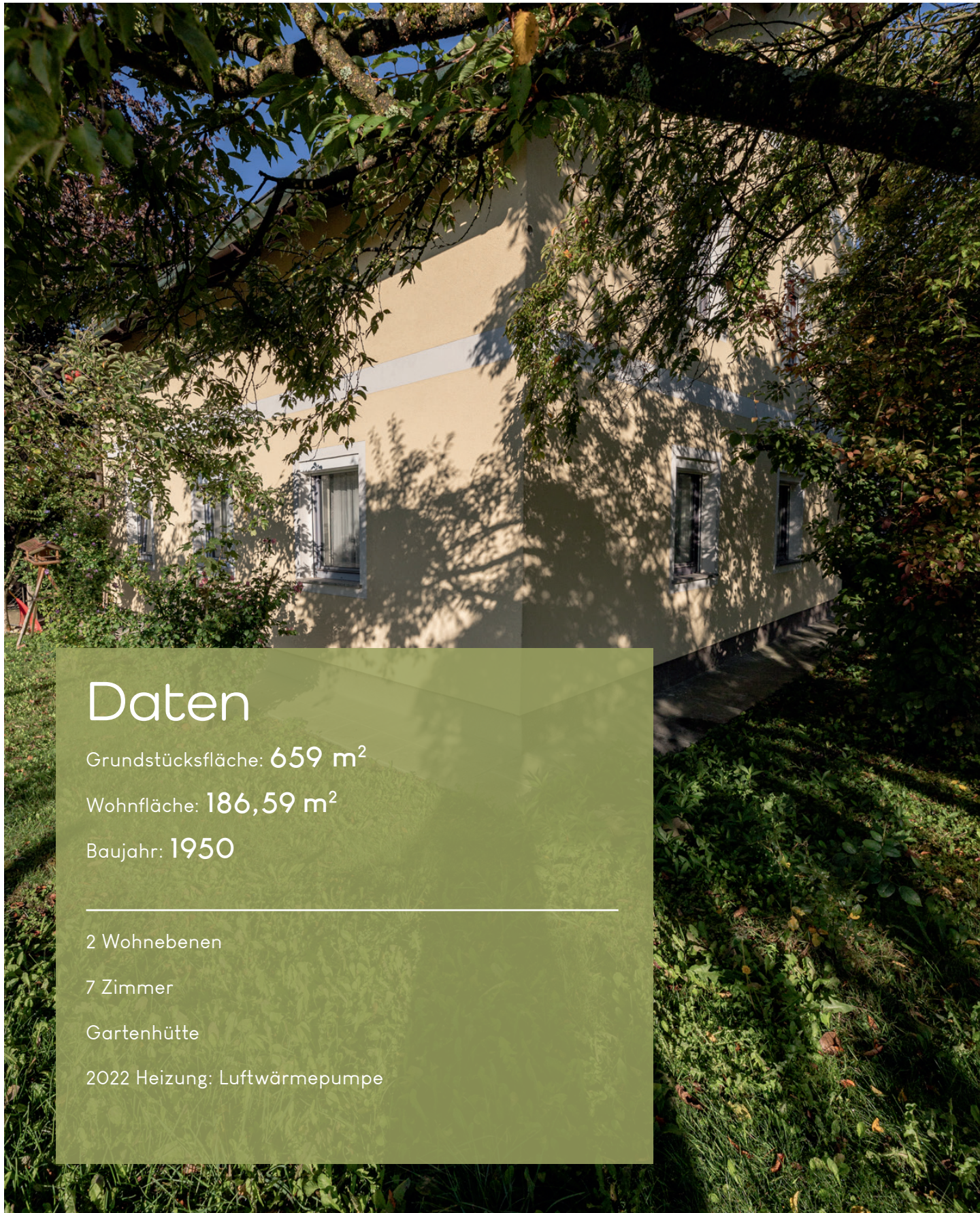




Im Garten befindet sich viel Platz, hier können auch Parkflächen oder eine Garage einen neuen Platz finden. Im hinteren Bereich des Gartens finden Sie außerdem eine kleine Holzhütte, welche als Abstellräumlichkeit dient.

Zusammengefasst stellt diese bezaubernde Liegenschaft mit Haus und Garten eine wunderbare Option dar, den Traum vom idyllischen Eigenheim zu verwirklichen. Dem charmanten Objekt kann eine ganz persönliche Note eingehaucht werden und ist genau das Richtige für Sie, wenn sie ein Leben am Land mit Nähe zur Stadt schätzen.





Daten

Grundstücksfläche: **659 m²**

Wohnfläche: **186,59 m²**

Baujahr: **1950**

2 Wohnebenen

7 Zimmer

Gartenhütte

2022 Heizung: Luftwärmepumpe



Highlights

- große Räume
- gute Raumaufteilung
- schöner Garten mit Altbaumbestand
- massive Bauweise
- Top ruhige Lage



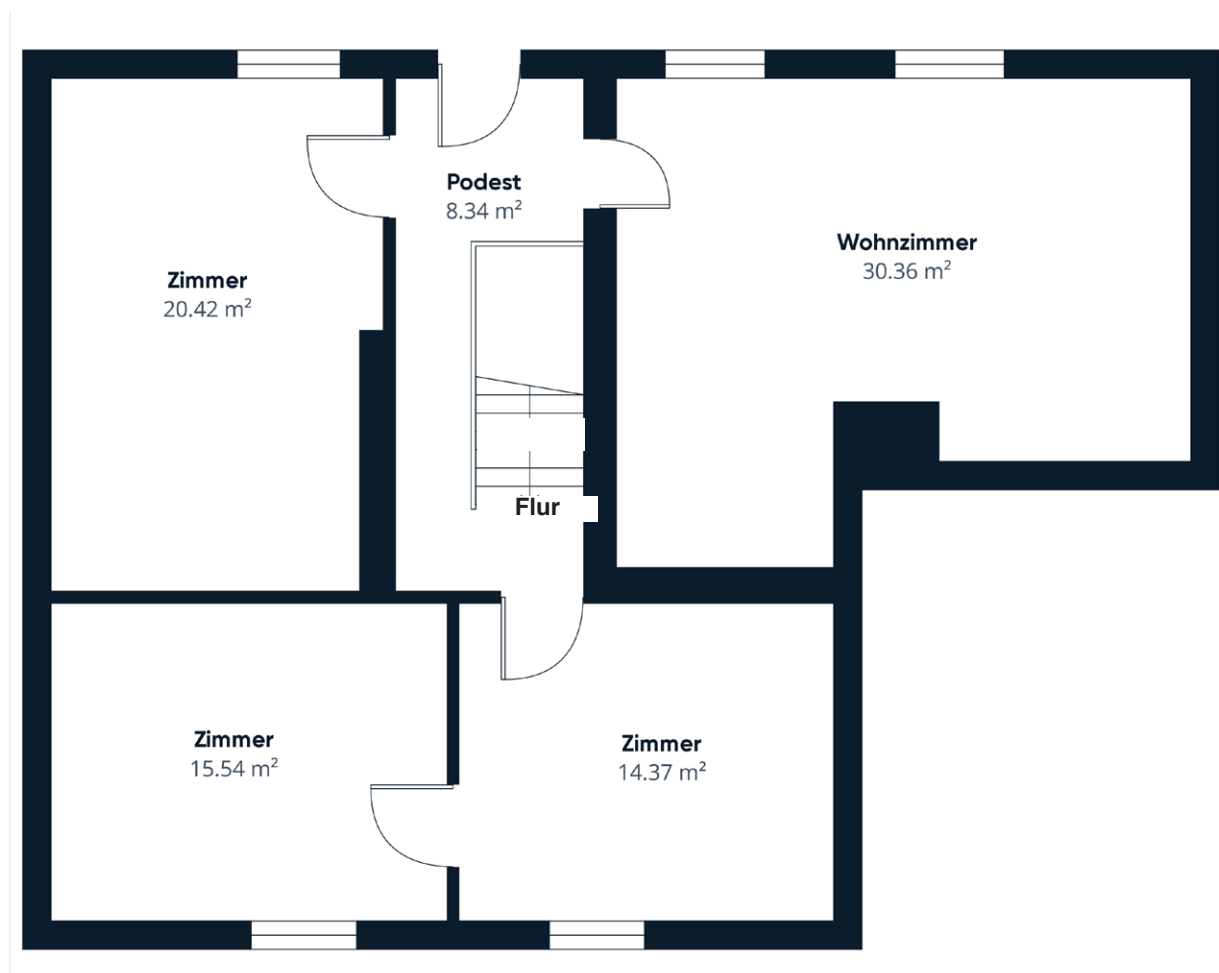
Plan Erdgeschoss



Vorhaus:	ca. 6,98 m ²	Keller:	ca. 7,66 m ²
Flur 1:	ca. 11,79 m ²		
Flur 2:	ca. 5,96 m ²		
Küche:	ca. 20,46 m ²		
Zimmer 1:	ca. 14,81 m ²		
Zimmer 2:	ca. 15,02 m ²		
WC:	ca. 1,00 m ²		
Bad:	ca. 6,38 m ²		
Allzweckraum:	ca. 4,07 m ²		

GESAMT: ca. 97,56 m²

Plan Obergeschoss



Zimmer 1:	ca. 20,42 m ²
Zimmer 2:	ca. 15,54 m ²
Zimmer 3:	ca. 14,37 m ²
Wohnzimmer:	ca. 30,36 m ²
Podest:	ca. 8,34 m ²

GESAMT: ca. 89,03 m²





Preis

GESAMT **EUR 349.000,-**

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

ENERGIEAUSWEIS

HWB_{Ref, SK} 123 kWh / m²a Energieklasse: D
f_{GEE, SK} 1,21 kWh / m²a Energieklasse: C

GRUNDBUCH

GST.Nr.: 213/2
EZ 53
KG 51209

Krenglbach - Charmante Gemeinde

Göding, ein charmanter Ortsteil der Gemeinde Krenglbach im Bezirk Wels-Land, Oberösterreich und eingebettet in eine malerische Landschaft aus Feldern und Wäldern. Mit rund 208 Einwohnern bietet der Ortsteil Göding eine ruhige, ländliche Lebensqualität, gleichzeitig aber eine gute Anbindung an die nahegelegene Stadt Wels. Krenglbach ist besonders beliebt für seine erholsamen Naturpfade und Wanderwege, ideal für Familien und Naturliebhaber. Die örtliche Infrastruktur ist gut entwickelt, mit Schulen, Geschäften und Wirtshäusern in der Umgebung. Krenglbach gilt als attraktiver Wohnort für Pendler, die das Beste aus beiden Welten suchen – Natur und Stadtnähe.

Fläche: 15,34 km²

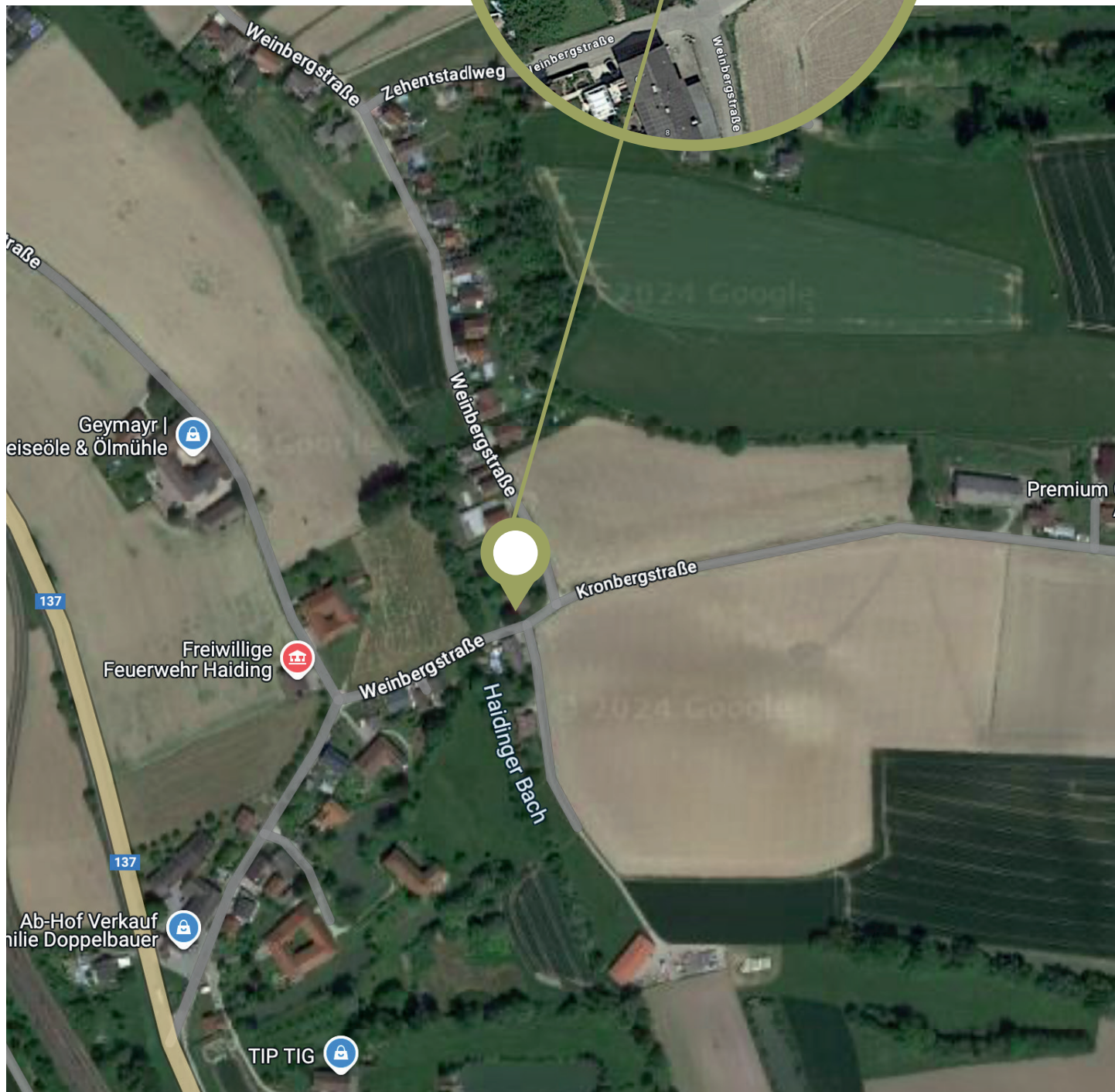
EinwohnerInnen: 3254



C. Stadler/Bwag

Entfernungen

Kindergarten 3,7 / 6min	
Apotheke 5,4km / 7min	
Bahnhof 1km / 2 min	
Mittelschule 3,5km / 5 min	
Friseur 3,6 km / 5 min	
Supermarkt 6 km / 7min	
Restaurant 1 km / 2 min	



KONTAKT



Jetzt gleich
Beratungsgespräch
vereinbaren!



immobilien
bär

Stefan Artmayr

M +43 664 92 53 493

E stefan.artmayr@immobaer.at

Bürozeiten:

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

Linzer Straße 26

A-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 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.