



Die grüne
Mitte

KONRAD MEINDL STRASSE 2
4982 OBERNBERG AM INN

Eingebettet in einen idyllischen Garten,....

...direkt an der Anhöhe des Burgareals der Gemeinde Obernberg am Inn, befindet sich das Haus, mitten im Grünen. Dieses verträumte Zweiparteienhaus mit einem traumhaften Garten liegt in zentraler Lage.



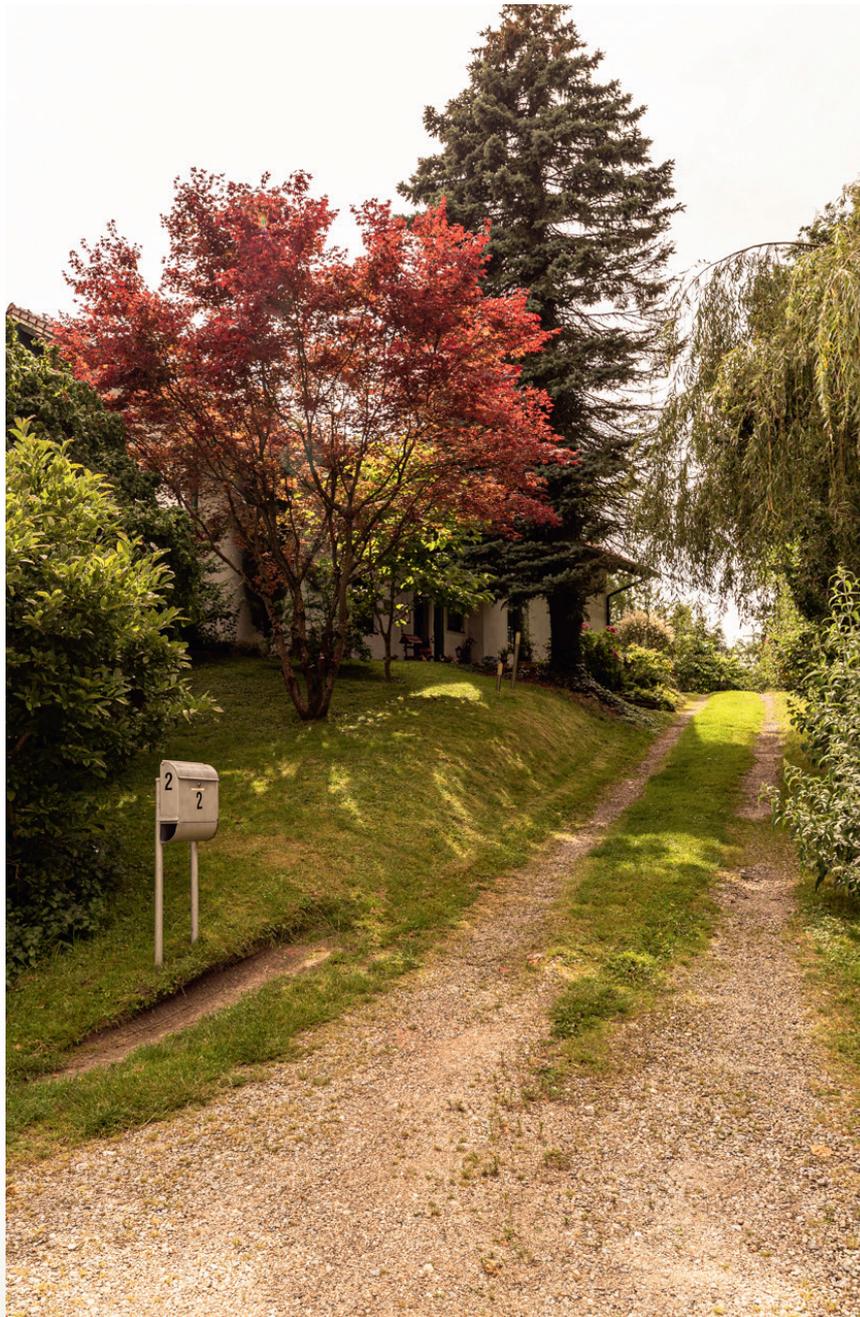
Mitten im Grünen...



Die Liegenschaft mit Haus und Garten im Herzen des Innviertels umfasst insgesamt ca. 232,31 m² Nutzfläche. Das Zweifamilienhaus kann in zwei Wohnebenen aufgeteilt werden. Der Dachboden befindet sich im Rohbau und bietet Platz für eine eigene Wohnpartei. Geräumig und gemütlich geplant, bieten die beiden Einheiten ca. 95 m² Wohnfläche im Erdgeschoss und derzeit ca. 120,88 m² im Dachgeschoss. Das Haus wurde stets gut gepflegt und instand gehalten. Im Laufe der Jahre erhielt es immer wieder Teilsanierungen. Im Jahr 2004 wurde ein Anbau errichtet, und auch das Dach wurde erneuert. Beide Wohneinheiten haben separate Eingänge, was die Privatsphäre jeder Partei gewährleistet. Im Obergeschoss befindet sich zudem ein Balkon.



Zum Haus gehören...



...eine eigene Garage und ein Carport, die über die Hauszufahrt gut erreichbar sind.



Ein besonderes Highlight...

...ist der verträumte Garten mit viel Altbaumbestand. Einen abgetrennten Bereich im hinteren Teil des Gartens bewohnen derzeit ein paar Hühner. Sie haben hier ihre eigene Hütte und ein Gehege. Außerdem befinden sich im Garten mehrere kleine Holzhütten und Unterstände. Hier ist Platz für Handwerksarbeiten oder einfach gemütliche Ecken zum Verweilen.

Wer noch mehr Natur genießen möchte, kann über einen danebengelegenen Gehweg den Inn zu Fuß erreichen.

Sanierungen & Besonderheiten



- Ziegelhaus mit Vollwärmeschutz
- Teile des Hauses mit Fußbodenheizung
- Fernwärme Heizung
- Holzofen im Altbau
- Terrasse im EG
- Balkon im OG
- Werkzeug und Möbel können nach
Absprache übernommen werden
- Zubau 2004
- Dach 2004 – Satteldach mit Holzdachstuhl



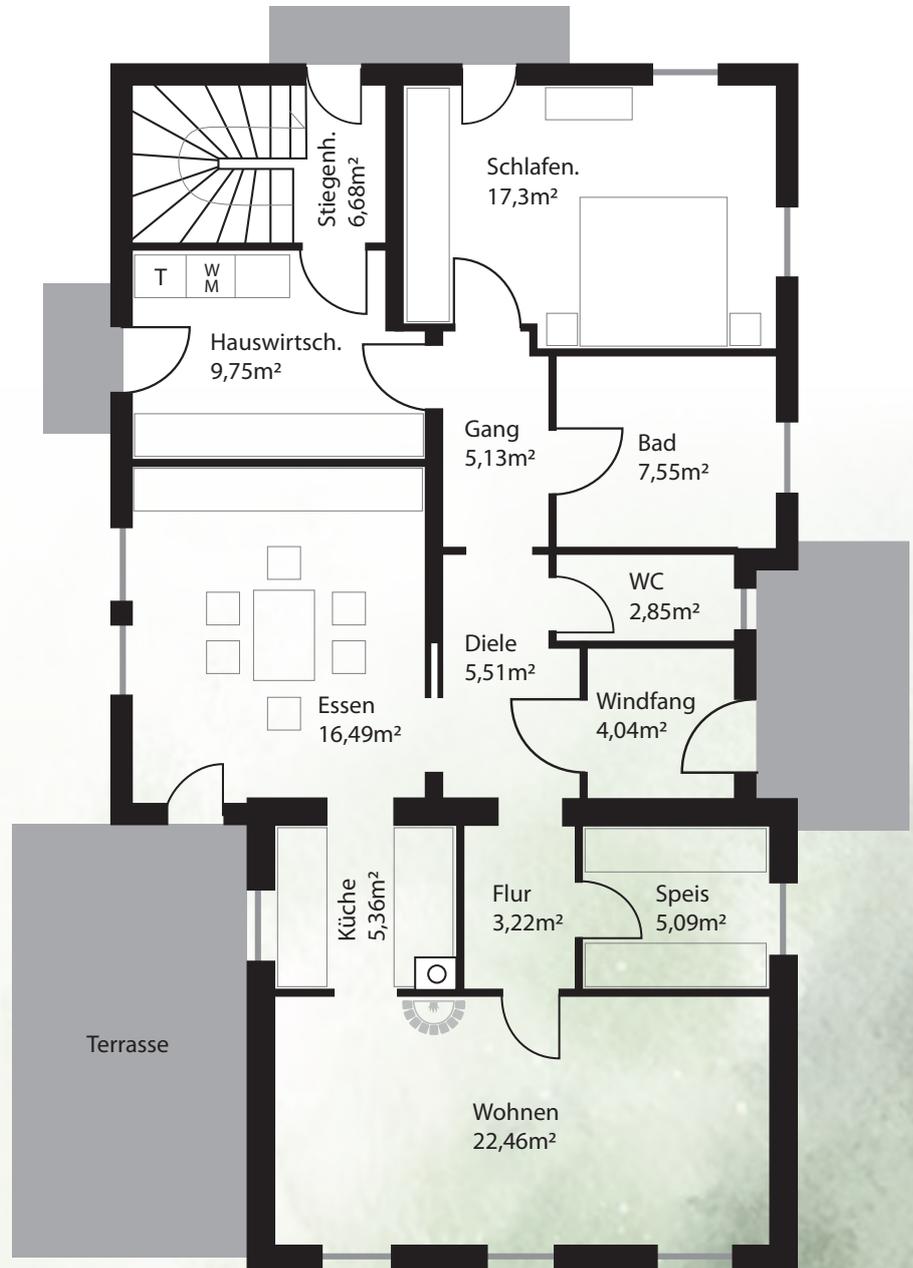
Flächenwidmung



177/1	Wald	469 m ²
177/2	Garten	90 m ²
177/3	Garten	1016 m ²
177/4	Garten	585 m ²
177/5	Bauland	636 m ²
Gesamt		2.796 m ²

Erdgeschoss

WINDFANG	4,04 m ²
DIELE	5,51 m ²
WC	2,85 m ²
GANG	5,13 m ²
BAD	7,55 m ²
SCHLAFEN	17,30 m ²
ESSEN	16,49 m ²
KÜCHE	5,36 m ²
WOHNEN	22,46 m ²
FLUR	3,22 m ²
SPEIS	5,09 m ²
<hr/>	
HAUSWIRTSCHAFT	9,75 m ²
STIEGENHAUS	6,68 m ²



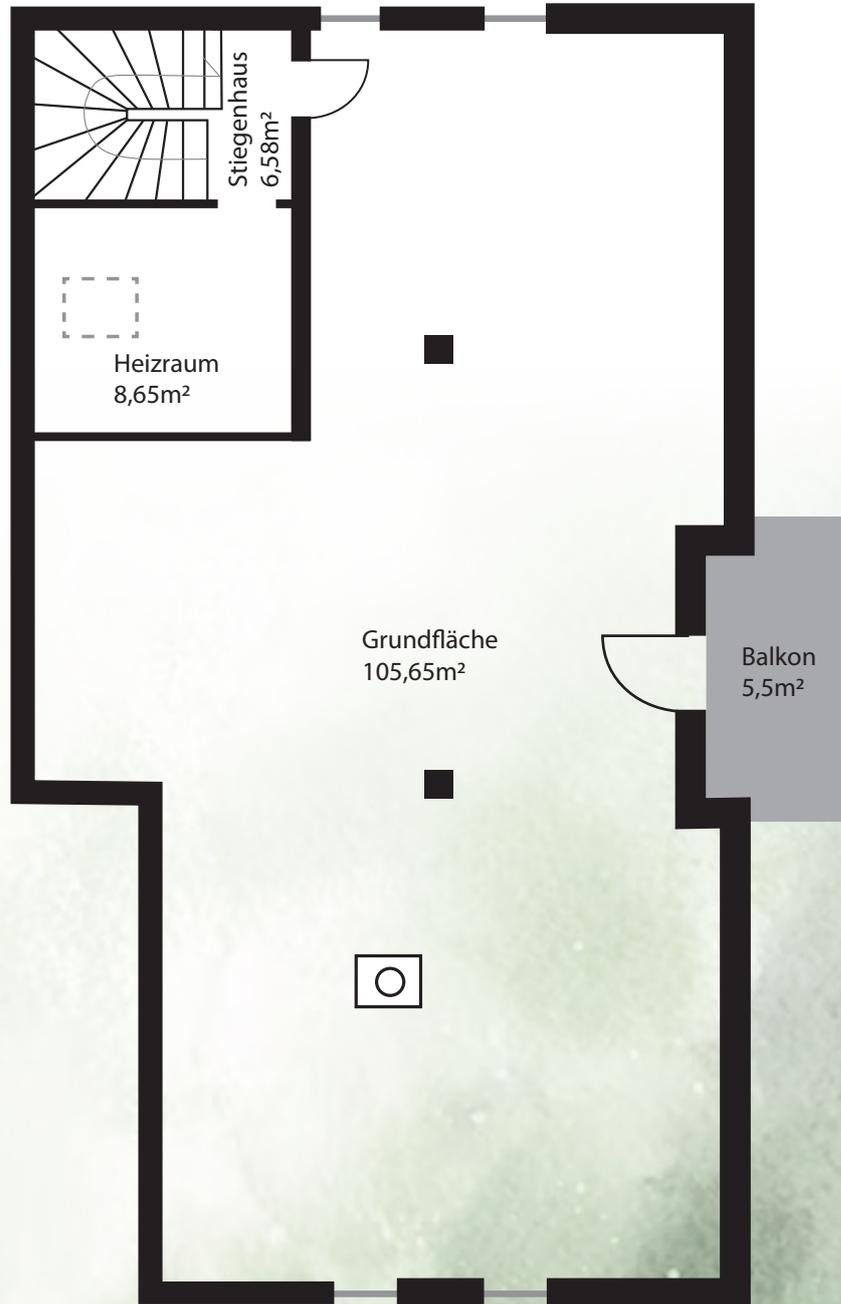
WOHNFLÄCHE ca. 95,00m²

NUTZFLÄCHE ca. 111,43m²



Dachgeschoss

STIEGENHAUS	6,58 m ²
HEIZRAUM	8,65 m ²
GRUNDFLÄCHE	105,65 m ²
<hr/>	
BALKON	5,5 m ²



NUTZFLÄCHE ca. 120,88m²





- EG Wohnfläche: ca. 95m²
- Gesamt-Nutzfläche: ca. 232,31m²
- Grundstücksgröße Gesamt: 2.796 m²



Kaufpreis € 335.000,-

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

GRUNDBUCH

KG 46024 | EZ 156 I

GST-NR 177/1, 177/2, 177/3, 177/4, 177/5

ENERGIEAUSWEIS

HWB_{Ref,SK} 170 Energieklasse: E

f_{GEE} 1,50 Energieklasse: C



Galerie





Galerie





Galerie





Galerie





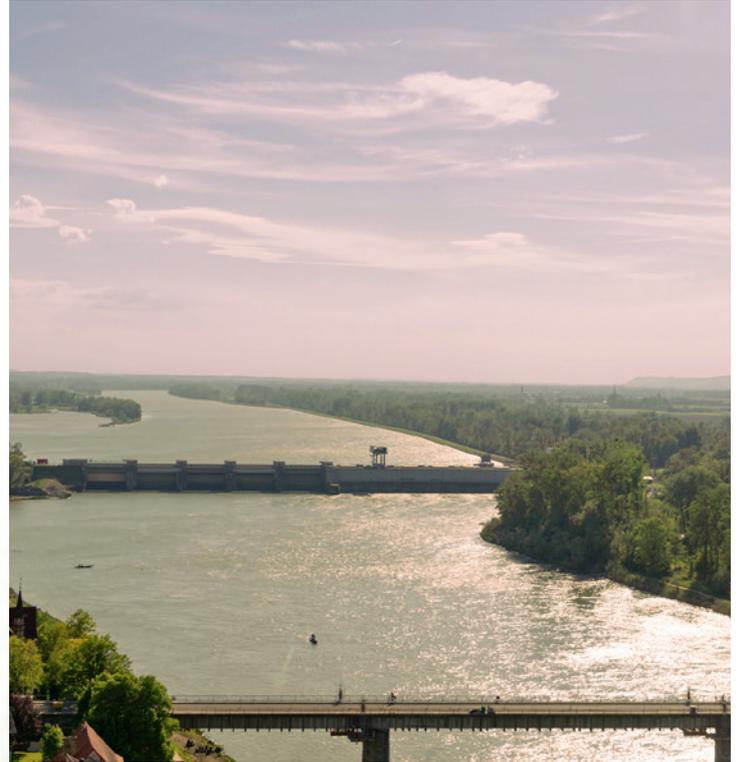
Galerie



Die grüne Mitte

OBERNBERG AM INN

2,36km² / 1.920 Einwohner*innen



Ein idyllischer Wohnort mit historischem Flair.

Obernberg am Inn, eine malerische Gemeinde im oberösterreichischen Innviertel, bietet eine einzigartige Lebensqualität durch seine reiche Geschichte, charmante Architektur und idyllische Lage am Inn.

HISTORISCHER ORTSKERN UND ARCHITEKTUR

Der historische Ortskern besticht durch gut erhaltene Bürgerhäuser und einen beeindruckenden Marktplatz. Barocke Fassaden und kunstvoll verzierte Gebäude verleihen dem Ort seinen unverwechselbaren Charme.

NATURNAHES LEBEN AM FLUSS

Eingebettet in eine sanfte Hügellandschaft und direkt am Inn gelegen, ist Obernberg ideal für Naturliebhaber. Zahlreiche Wander- und Radwege sowie der Fluss Inn bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

FAMILIENFREUNDLICHE INFRASTRUKTUR

Obernberg ist besonders attraktiv für Familien, mit

gut ausgebauter Infrastruktur, Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen. Ein reges Vereinsleben und zahlreiche Veranstaltungen sorgen für Wohlbefinden und Gemeinschaft.

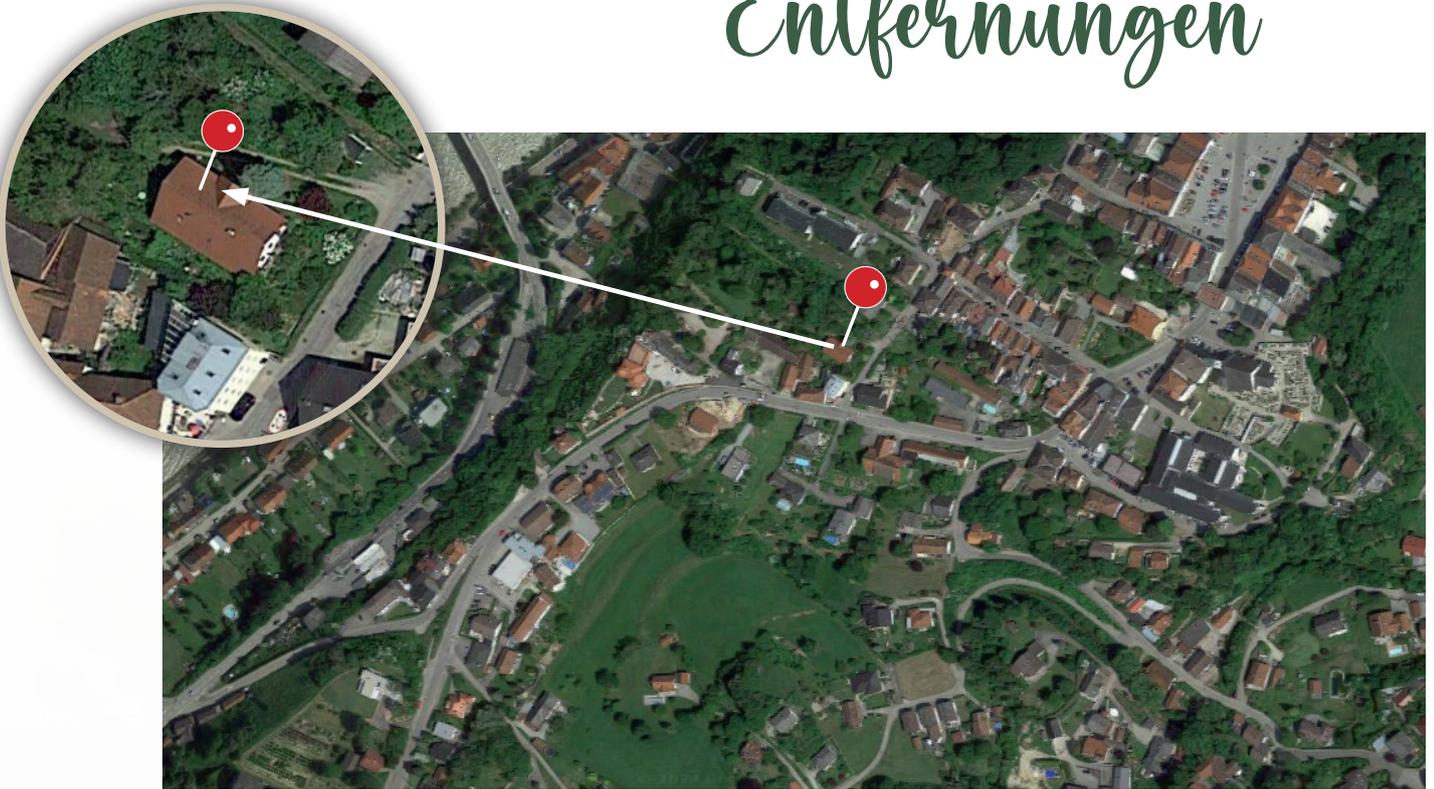
ZENTRALE LAGE UND GUTE ANBINDUNG

Trotz der ruhigen Lage ist Obernberg verkehrstechnisch gut angebunden. Die nahe Autobahn ermöglicht schnelle Verbindungen in umliegende Städte und nach Ried, Braunau, Passau, Schärding und Salzburg, was es attraktiv für Pendler macht.

KULTUR UND GEMEINSCHAFT

Ein reiches kulturelles Angebot und regelmäßige Veranstaltungen wie das Marktfest fördern das Gemeinschaftsgefühl. Die historische Burg Obernberg mit Aussichtswarte bietet zudem beeindruckende Ausblicke über die Region.

Entfernungen



Kindergarten 550m / 7min	—————	
Volksschule 550m / 8min	—————	
Mittelschule 500m / 7min	—————	
Apotheke 300m / 4min	—————	
Arzt 250m / 4min	—————	
Bahnhof 6,8km / 9min	—————	
Nahversorger 1,2km / 2min	—————	
Gastronomie 300m / 4min	—————	
Freibad 800m / 11min	—————	
Badesee 8,4km / 11min	—————	

Kontakt



immobilien
bär

„Jetzt gleich
Beratungsgespräch
vereinbaren!“



Ing. Johann Gattermaier, BEng.
Geschäftsführer

M +43 699 11 94 94 13

E office@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 Verkäufers 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.