



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 156748

erstellt am : 15.06.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 339000€

Straße:

4072 Straßham

Oberösterreich Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Aldin Tahic

Tel: +43 664 398 34 62

tahic@girkinger-immobilien.at

Wohnfläche: 85.89m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 211m<sup>2</sup>

Grundfläche: 821m<sup>2</sup>

## **Charmantes Einfamilienhaus in Straßham: Terrasse mit Grünblick und viel Platz für Ihre Familie!**



**Charmantes Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus in Straßham: Balkon mit Grünblick und viel Platz für Ihre Familie!**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause ? ein charmantes Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus in ruhiger Lage in Straßham, das mit durchdachter Raumaufteilung, viel Platz und einem herrlichen Grünblick begeistert. Mit rund 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet dieses Haus genügend Raum für Paare

oder eine kleine Familie, die ländliche Ruhe mit guter Anbindung verbinden möchten.

Das Herzstück bildet das großzügige Wohnzimmer mit ca. 25 m<sup>2</sup>, das direkt auf die südlich ausgerichtete Terrasse führt ? ideal für entspannte Stunden im Freien. Angrenzend befindet sich ein helles Arbeitszimmer, das sich ebenso gut als Gäste- oder Hobbyraum eignet. Das ruhige Schlafzimmer mit rund 14 m<sup>2</sup> liegt im hinteren Bereich des Hauses. Zusätzlich stehen ein Kinderzimmer sowie ein separates Esszimmer zur Verfügung, das direkt an die praktische, kompakte Küche anschließt. Das Badezimmer ist funktional gestaltet und wird über einen zentralen Flur erschlossen, der alle Räume effizient miteinander verbindet. Es sind zwei Räume im Keller mit Heizkörper ausgestattet und haben je ein Fenster.

Besonders hervorzuheben ist das voll ausgebaute Untergeschoss mit zahlreichen zusätzlichen Räumen: Ein großzügiger Bastelraum bietet Platz für kreatives Arbeiten oder Hobbys, ergänzt durch drei weitere Kellerräume, die sich ideal als Lager oder Stauraum eignen. Der Heizraum, zwei separate Lagerräume unterstreichen die solide technische Infrastruktur des Hauses.

Abgerundet wird das Angebot durch eine 32 m<sup>2</sup> große Garage, die nicht nur für das Abstellen eines Fahrzeugs gedacht ist, sondern sich durch ihre Größe hervorragend auch als kleine Werkstatt nutzen lässt ? ein echtes Highlight für Heimwerker oder Bastler. Dieses Haus bietet nicht nur ein gemütliches Wohngefühl, sondern auch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten im Untergeschoss und dem Dachgeschoss ? eine ideale Kombination aus Wohnkomfort und Funktionalität in ruhiger, grüner Lage. Im Garten befindet sich zudem ein kleiner Geräteschuppen, der praktischen Stauraum für Gartengeräte, Fahrräder oder saisonales Zubehör bietet ? so bleibt rund ums Haus stets alles aufgeräumt. Es besteht die Möglichkeit das Dachgeschoss auszubauen, die Raumhöhe sowie der Zugang über das Stiegenhaus sind gegeben ist.

#### Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Siedlung in Straßham, umgeben von viel Natur und Grünflächen. Die Lage bietet eine idyllische, ländliche Atmosphäre und ist gleichzeitig gut an das Verkehrsnetz angebunden, mit einer Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe und einer schnellen Verbindung nach Linz.

#### Sie haben Interesse?

Ansehen lohnt sich - wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Rufnummer 0664 39 83 462 zur Verfügung.

Auf Wunsch stellen wir gerne einen Kontakt zu Finanzierungsexperten her.

#### Rechtliche Informationen

Bitte beachten Sie, dass aufgrund unserer ALLEINBEAUFTRAGUNG und Nachweispflicht für den Abgeber ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer VOLLSTÄNDIGEN DATEN bearbeiten können (NAME, ANSCHRIFT, E-Mail, Telefonnummer).

Explizit weisen wir darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte u. Angaben, die uns vonseiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Besichtigungen u. Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlung ist die gesetzliche Provision zur Zahlung fällig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;3.000m Apotheke &lt;2.500m Klinik &lt;2.500m Kinder &lt; Schulen  
Schule &lt;2.500m Kindergarten &lt;1.500m Universität &lt;8.500m Nahversorgung  
Supermarkt &lt;1.000m Bäckerei &lt;3.000m Einkaufszentrum &lt;7.500m Sonstige  
Bank &lt;3.500m Geldautomat &lt;500m Post &lt;3.500m Polizei &lt;6.000m Verkehr  
Bus &lt;1.000m Straßenbahn &lt;8.000m Bahnhof &lt;500m Autobahnanschluss  
&lt;9.000m Flughafen &lt;6.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 821m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 85.89m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 211m<sup>2</sup>

Zimmer: 5

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befeuernng: Gas,

hwbwert: 241m<sup>2</sup>

hwbklasse: Fm<sup>2</sup>

fgeewert: 2.68m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Em<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 339000€

Nebenkosten: 150€

## Kontaktinformationen

Vorname: Aldin

Nachname: Tahic

Tel.: +43 664 398 34 62

E-Mail: tahic@girkinger-immobilien.at