

# Exposé

## Einfamilienhaus in Grünau im Almtal

### Exklusives Einfamilienhaus in Grünau im Almtal - Einziehen & Wohlfühlen!



Objekt-Nr. OM-408176

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **725.000 €**

Ansprechpartner:  
Georg

4645 Grünau im Almtal  
Oberösterreich  
Österreich

Baujahr	2019	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	853,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	186,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Keine Makler!!! Keine Vermittler!!!

Zum Verkauf steht ein hochwertig ausgestattetes Einfamilienhaus in Vollholz-Holzriegelbauweise, errichtet von der renommierten Zimmerei Holzbau Bammer in Scharnstein. Das Haus vereint natürliche Materialien, modernsten Wohnkomfort und durchdachte Raumplanung – eingebettet in die traumhafte Kulisse des Almtals.

Die Immobilie wurde 2019 mit viel Liebe zum Detail fertiggestellt. Sämtliche Möbel und Innentüren sind maßgefertigte Tischlerarbeiten aus astiger Eiche, kombiniert mit edlem Eichenparkettboden in allen Wohnräumen. Eine effiziente Luftwärmepumpe sowie ein hochwertiger Kachelofen sorgen für ein behagliches Wohnklima zu jeder Jahreszeit.

Zusätzlich steht ein großzügiges Carport mit stilvoller Lärchenschalung zur Verfügung – ideal für zwei Fahrzeuge und mit zusätzlichem Stauraum.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- \* Repräsentativer Eingangsbereich
- \* Separates WC
- \* Technikraum
- \* Schlafzimmer mit begehbarer Kleiderschrank
- \* Großes Badezimmer mit Dusche & Badewanne
- \* Weiteres Zimmer (derzeit als Kinderzimmer genutzt)
- \* Große offene Wohnküche
- \* Wohnzimmer mit Schiebetür abtrennbar

Obergeschoss:

- \* Zwei zusätzliche Zimmer
- \* Zweites Badezimmer
- \* Balkon mit herrlichem Ausblick

Außenbereich:

Der liebevoll gestaltete Garten mit Terrasse bietet Erholung pur, Platz für die Familie und Raum für individuelle Gestaltungsideen.

Das Carport mit Lärchenschalung fügt sich perfekt in die natürliche Architektur des Hauses ein und bietet Schutz für Ihre Fahrzeuge.

Besondere Highlights:

Naturverbundene Holzriegelbauweise

Maßgefertigte Tischlermöbel & Türen aus Eiche

Zwei Badezimmer

Kachelofen + Luftwärmepumpe

Großzügiges Carport mit Lärchenschalung

Balkon & Garten

Sofort beziehbar – kein Baustress!

Einziehen & genießen – dieses Haus ist fertig zum Wohlfühlen!

Energieausweis kann auf Wunsch übermittelt werden!

Bei Interesse bitte um Kontaktaufnahme unter +436601569020

## **Ausstattung**

Hochwertige Tischlerausstattung im gesamten Haus – maßgefertigte Einbaumöbel, durchdachte Stauraumlösungen und erstklassige Holzverarbeitung für ein modernes, warmes Wohnumbiente.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## **Lage**

Das Haus befindet sich in Grünau im Almtal, einer der schönsten und naturreichsten Gemeinden Oberösterreichs, eingebettet in die beeindruckende Bergkulisse des Almtals. Die Lage vereint Ruhe, Privatsphäre und hohe Lebensqualität – ideal für Familien, Naturliebhaber und alle, die Wert auf ein entspanntes Wohnumfeld legen.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Kindergarten, Volksschule, Nahversorger sowie Gastronomie sind im Ort schnell erreichbar. Die Bezirkshauptstadt Kirchdorf an der Krems liegt nur wenige Fahrminuten entfernt und bietet umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Bahnansbindung.

Die Region ist bekannt für ihre vielfältigen Freizeitmöglichkeiten: Wandern, Skifahren, Baden am Almsee, Radfahren oder Naturbeobachtungen im Cumberland Wildpark. Der Tennisplatz Grünau, Sportangebote und zahlreiche Vereine sorgen für ein lebendiges Gemeindeleben.

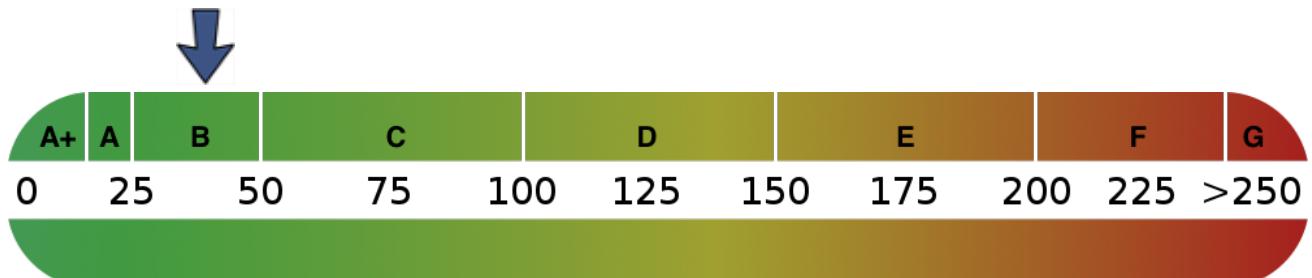
Dank der guten Verkehrsanbindung erreicht man Wels, Gmunden und Linz in angemessener Zeit – ideal für Pendler, die dennoch naturnah wohnen möchten.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	39,63 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



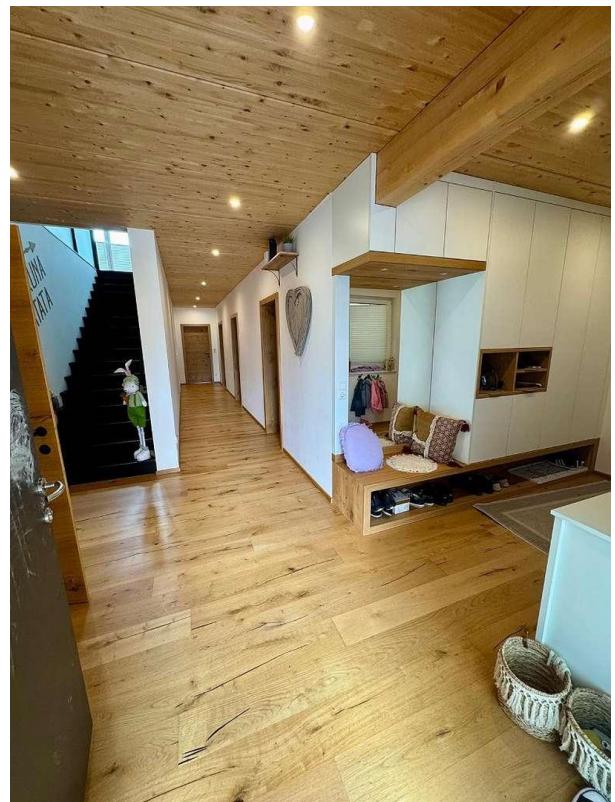
# Exposé - Galerie



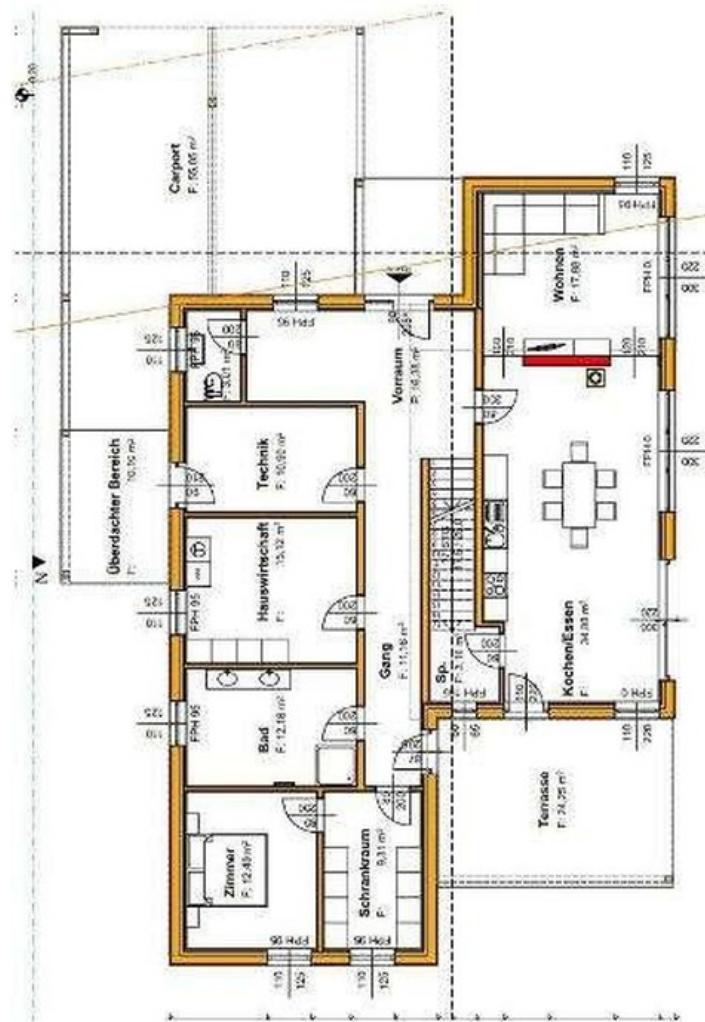
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

