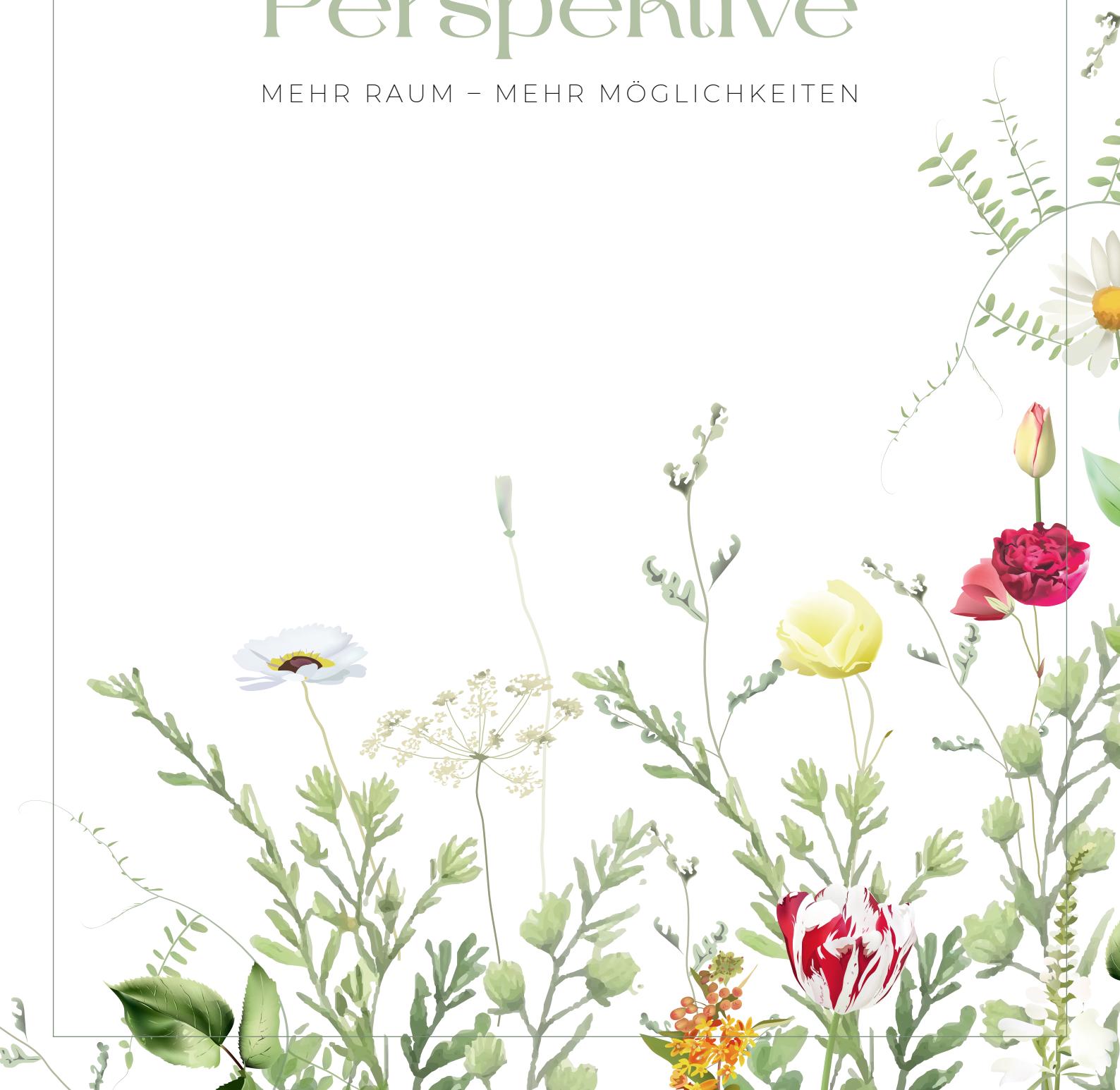


TRATTNACHTALSTRASSE 10 - 4710 GRIESKRICHEN

Haus mit Perspektive

MEHR RAUM – MEHR MÖGLICHKEITEN





Ein Haus mit Geschichte, Platz und Zukunft in Grieskirchen

Manche Häuser erzählen Geschichten. Dieses hier lädt dazu ein, eine neue und ganz individuelle zu beginnen. In attraktiver Lage von Grieskirchen und dennoch mit viel Grün und Ruhe, wartet dieses charmante Einfamilienhaus auf Menschen mit Vision, Herz und Gestaltungsfreude.

Auf einem großzügigen 1.296 m² großen Grundstück eröffnet sich eine Liegenschaft für Familie, Gartenliebhaber, kreative Köpfe oder all jene, die Wohnen und Wertentwicklung verbinden möchten.





Raum für Visionen.

Das Haus selbst stammt ursprünglich aus dem Jahr 1951 und wurde laufend erweitert und teilweise saniert: Die Aufstockungen des Wohnhauses (1963) und Errichtung der Garagen (1975 & 1987) schaffen heute eine Wohn- und Nutzfläche von ca. 162 m². Eine solide Massivbauweise, Massivdecken und teilweise Unterkellerrung bilden die hervorragende Basis für eine zeitgemäße Revitalisierung nach eigenen Vorstellungen. Im Jahr 2011 wurden bereits Türen, Teile der Böden, die Küche sowie zwei WCs saniert – ein solider Zwischenschritt auf dem Weg zu neuem Wohnkomfort.





Ein echtes Highlight ist der 8 x 4 Meter große Pool, der bereits 1995 errichtet und 2024 mit einer neuen Kuppelabdeckung ausgestattet wurde. Der liebevoll nutzbare Garten wird zusätzlich durch einen eigenen Brunnen zur Gartenbewässerung unterstützt.

Technisch ist bereits vieles vorhanden:

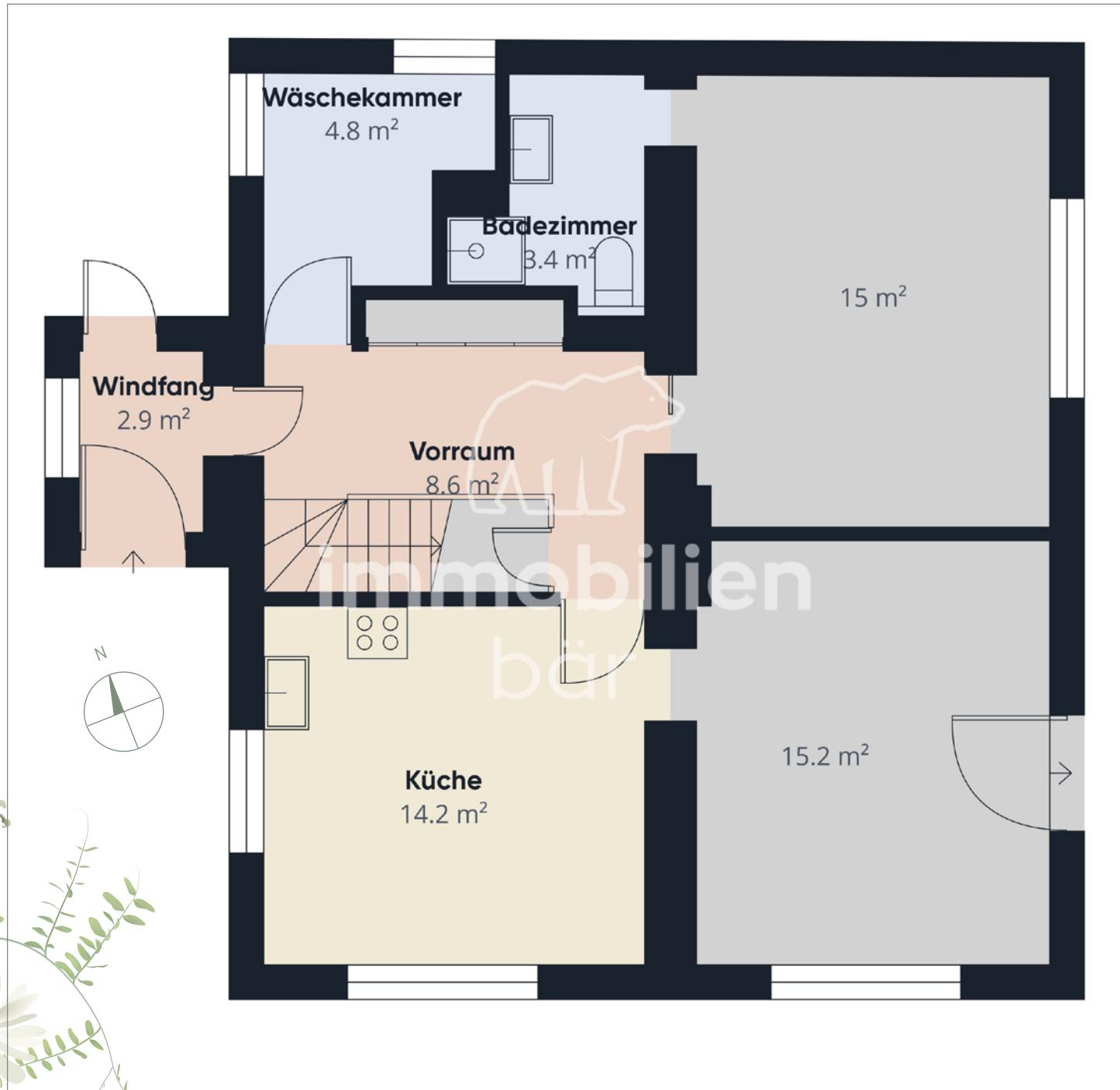
- Gasheizung mit Leitungsanschluss
- Photovoltaikanlage mit 10 kWp (ohne Batterie)
- Ortswasser, Kanalanschluss
- Alleinstehende Doppelgarage mit zusätzlichem Stauraum

Die Lage an der Trattnachtalstraße 10 verbindet gute Erreichbarkeit mit Nähe zu Infrastruktur, Gesundheitsversorgung und dem Stadtzentrum von Grieskirchen. Entfalten Sie das Potenzial dieser Liegenschaft. Denn hier gestalten Sie kein Haus von der Stange, sondern Ihre ganz persönliche Zukunft.

Highlights

- Großzügiges **Grundstück** mit **1.296 m²** im **Wohngebiet**
- Solides Wohnhaus mit Ausbau-potenzial (ca. 162 m² Wohn-/ Nutzfläche)
- **8x4 m Pool** (Baujahr 1995) mit **neuer Abdeckung** (2024) – perfekte Sommerfrische im eigenen Garten
- **Photovoltaikanlage mit 10 kWp** nachhaltige Energiegewinnung (ohne Batteriespeicher)
- **Gasheizung** mit Leitungsan-schluss
- **Doppelgarage** mit zusätz-lichem Stauraum – ideal für Hobby oder Lagerfläche
- **Brunnen für Gartenbewässe-rung**, Ortswasser & Kanalan-schluss vorhanden
- **Sanierungen 2011:** Türen, teil-weise Fußböden, Küche sowie zwei WCs

TRATTNACHTALSTRASSE 10 - 4710 GRIESKRICHEN



Plan Erdgeschoß

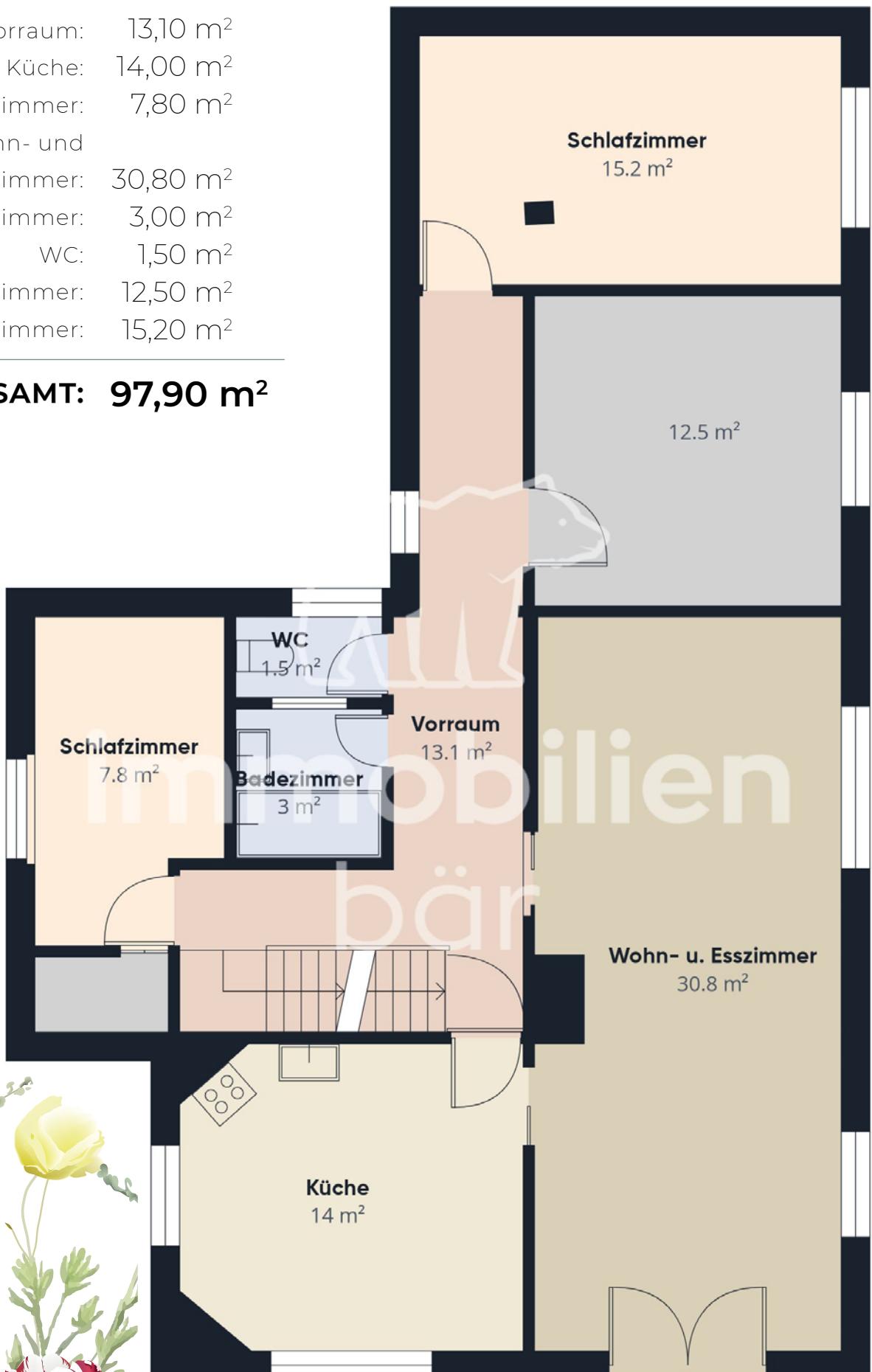
Windfang:	2,90 m ²
Vorraum:	8,60 m ²
Wäschekammer:	4,80 m ²
Küche:	14,20 m ²
Zimmer:	15,20 m ²
Zimmer:	15,00 m ²
Badezimmer:	3,40 m ²

GESAMT: 64,10 m²

Plan Obergeschoß

Vorraum:	13,10 m ²
Küche:	14,00 m ²
Schlafzimmer:	7,80 m ²
Wohn- und Esszimmer:	30,80 m ²
Badezimmer:	3,00 m ²
WC:	1,50 m ²
Zimmer:	12,50 m ²
Schlafzimmer:	15,20 m ²

GESAMT: 97,90 m²





Daten

Grundstücksfläche: 1.296 m²

Wohnfläche: ca. 162 m²

Lagerfläche: Doppelgarage
mit Lagerfläche

Preis

EUR 439.000,-

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

Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin,
dass wir als Doppelmakler tätig sind.

GRUNDBUCH
GST.Nr.: 215/6
EZ 441
KG 44007 Grieskirchen

TRATTNACHTALSTRASSE 10 - 4710 GRIESKIRCHEN



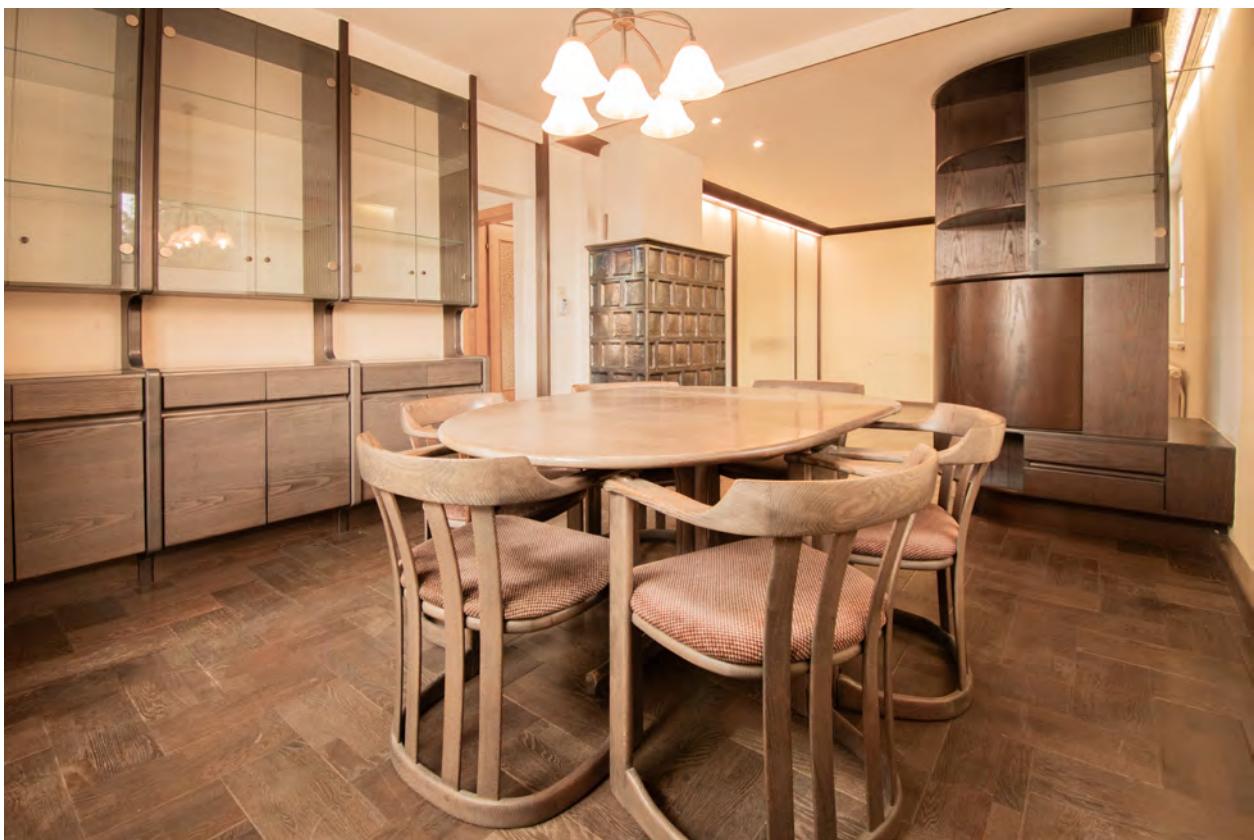
TRATTNACHTALSTRASSE 10 - 4710 GRIESKIRCHEN



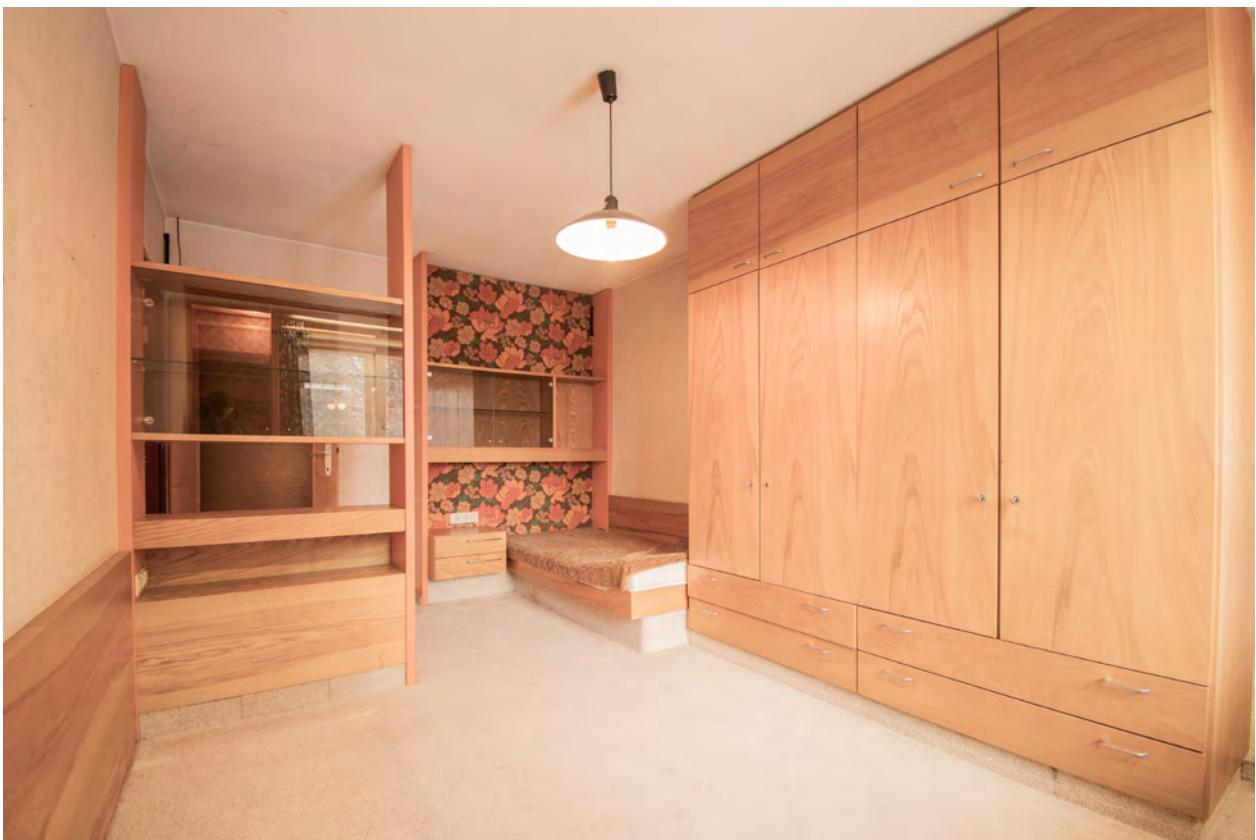
TRATTNACHTALSTRASSE 10 - 4710 GRIESKRICHEN



TRATTNACHTALSTRASSE 10 - 4710 GRIESKIRCHEN



TRATTNACHTALSTRASSE 10 - 4710 GRIESKIRCHEN



TRATTNACHTALSTRASSE 10 - 4710 GRIESKRICHEN





Grieskirchen

11,72km² / 5.182 Einwohner*innen

Grieskirchen liegt im oberösterreichischen Hausruckviertel und hat eine Bevölkerungsgröße von rund 5.000 Einwohner*innen.

Gleichzeitig spielt Grieskirchen als Zentrum von 34 Gemeinden, die das sogenannte „Landl“ bilden, eine bedeutende Rolle. Grieskirchen ist Bezirkshauptstadt und verfügt dementsprechend über eine gute Infrastruktur. Die Stadt liegt an der Innviertler Bundesstraße (B137). Auch die unterschiedlichen Autobahnen gibt es in der Nähe. Richtung Osten (Linz, Wien) oder Süden (Graz) fährt man bei Wels-Nord oder Pichl bei Wels auf die Welser Autobahn A25 respektive Innkreis Autobahn A8 auf. Richtung Westen (Ried, Passau) bieten sich die Anschlussstellen Meggenhofen-

Gallspach oder Haag am Hausruck an. Die weltweit bekannte Landmaschinen-, Fahrzeug und Heizungsindustrie sichert die wirtschaftliche Stärke und somit auch viele Arbeitsplätze in der Region.

Aus Agrarprodukten werden Mehl, Malz und das berühmte Grieskirchner Bier hergestellt. Innovative Fachgeschäfte in der neu gestalteten Innenstadt machen Einkaufen zum Erlebnis und Vergnügen.

Auch die Gastronomie zählt zu den großen Aushägeschildern Grieskirchens. Es gibt zahlreichen Restaurants, Gasthäuser und Cafés, darunter auch zwei hervorragende Haubenlokale.



Quelle: Google Maps

Lage & Entfernungen



CLICK OR SCAN ME



Apotheke:	900m / 13 min	
Arzt:	950m / 13 min	
Bahnhof:	1,9km / 5 min	
Kindergarten:	900m / 12 min	
Volksschule:	1,8km / 4 min	
Nahversorger:	1,1 km / 2 min	
Gastronomie:	1,5 km / 4 min	
Fitnessstudio:	1,6 km / 4 min	
Freibad:	1,6 km / 4 min	

TRATTNACHTALSTRASSE 10 - 4710 GRIESKIRCHEN

KONTAKT



“

Jetzt gleich
Beratungsgespräch
vereinbaren!



immobilien
bär

Mag. Robert Haslehner

M +43 676 626 25 55
E robert.haslehner@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 des Eigentümers erstellt, wonach wir für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung übernehmen. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Dieses Angebot ist frei-bleibend und unverbindlich. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Bilder enthalten Sonderausstattungen und dienen nur als Illustration. Die tatsächliche Ausführung kann von den vorliegenden Bildillustrationen abweichen. Pläne: Unverbindliche Plankopien, Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechn.& konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Größenangaben sind ca. Angaben und können sich aufgrund von Detailplanungen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet- nicht maßstabsgetreu. Statische & bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Einrichtungsgegenstände sind symbolisch dargestellt und im Kaufpreis nicht inkludiert.