

## Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten



Ansicht

**Objektnummer: 0004005437**

**Eine Immobilie von Real-Treuhand Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4572 Sankt Pankraz
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	185,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	119,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 124,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,67
<b>Kaufpreis:</b>	498.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ursula Mizelli**

Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH  
Europaplatz 1a  
4020 Linz





## Objektbeschreibung

Das Mehrfamilienhaus befindet sich einerseits in direkter Autobahnnähe und andererseits am Waldesrand.

Die Grundfläche beträgt rd. 1610 m<sup>2</sup>

Das Haus wurde liebevoll teilsaniert:

- Fenster mit dreifach Verglasung
- neue Haustüren
- Dach
- Kombiheizung Holz-Pellets
- Solaranlage (versorgt im Sommer das ganze Haus mit Warmwasser)
- Bäder
- Böden
- uvm

Das Haus ist komplett unterkellert. Der Keller und die großzügige Doppelgarage sind ebenerdig zu erreichen und

daher auch als Gästebereich nutzbar. Über der Garage befindet sich eine schöne Terrasse die noch nach eigenen Wünschen gestaltet werden kann. Derzeit wird das Wohnhaus als Einfamilienhaus genutzt. Die Schlafräume sind Richtung liebevoll gestalteten Garten ausgerichtet.

Zwei unabhängige Wohneinheiten bzw. Nutzung zum "Wohnen und Arbeiten unter einem Dach" sind auch sehr gut möglich.

Im nördlichen Teil des Grundstückes befindet sich der neue Salzwasserpool mit Überdachung und im Süden lädt der liebevoll gestaltete Garten direkt am Waldesrand im Sommer zum Entspannen ein.

Es stehen ausreichend Parkplätze zur Verfügung.

Das Grundstück befindet sich direkt am Radweg und die Autobahnabfahrt St. Pankraz ist in unmittelbarer Nähe.

Nicht Barrierefrei

**Energieausweis ist in Arbeit**