

Stadthaus mit Charisma und Stil



PHOTO-2024-04-30-07-40-03 (2)

Objektnummer: 3177_197

Eine Immobilie von Richard Wagner Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4300 St. Valentin
Wohnfläche:	203,00 m ²

Ihr Ansprechpartner

Richard Wagner

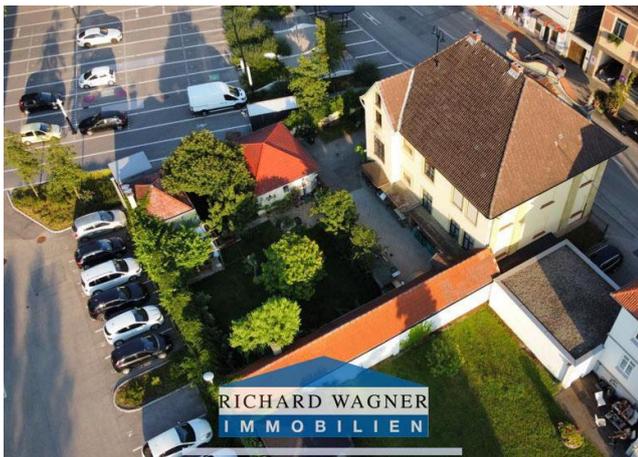
Richard Wagner Immobilien GmbH
Ramsau
3314 Strengberg

T +43/7432/23988 23988

H +43

F +43 7432 23989

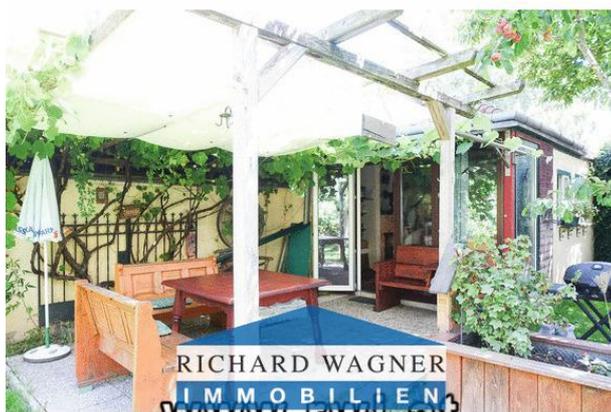
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



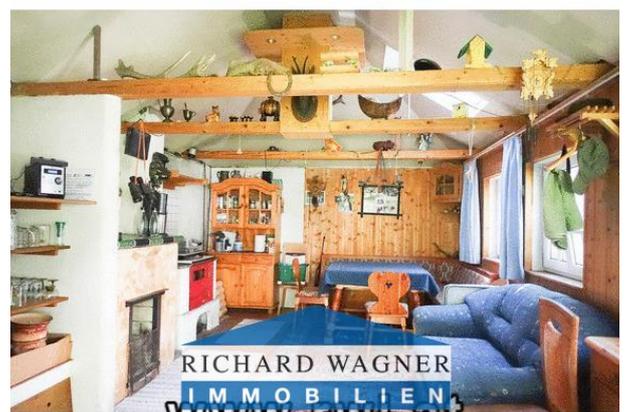




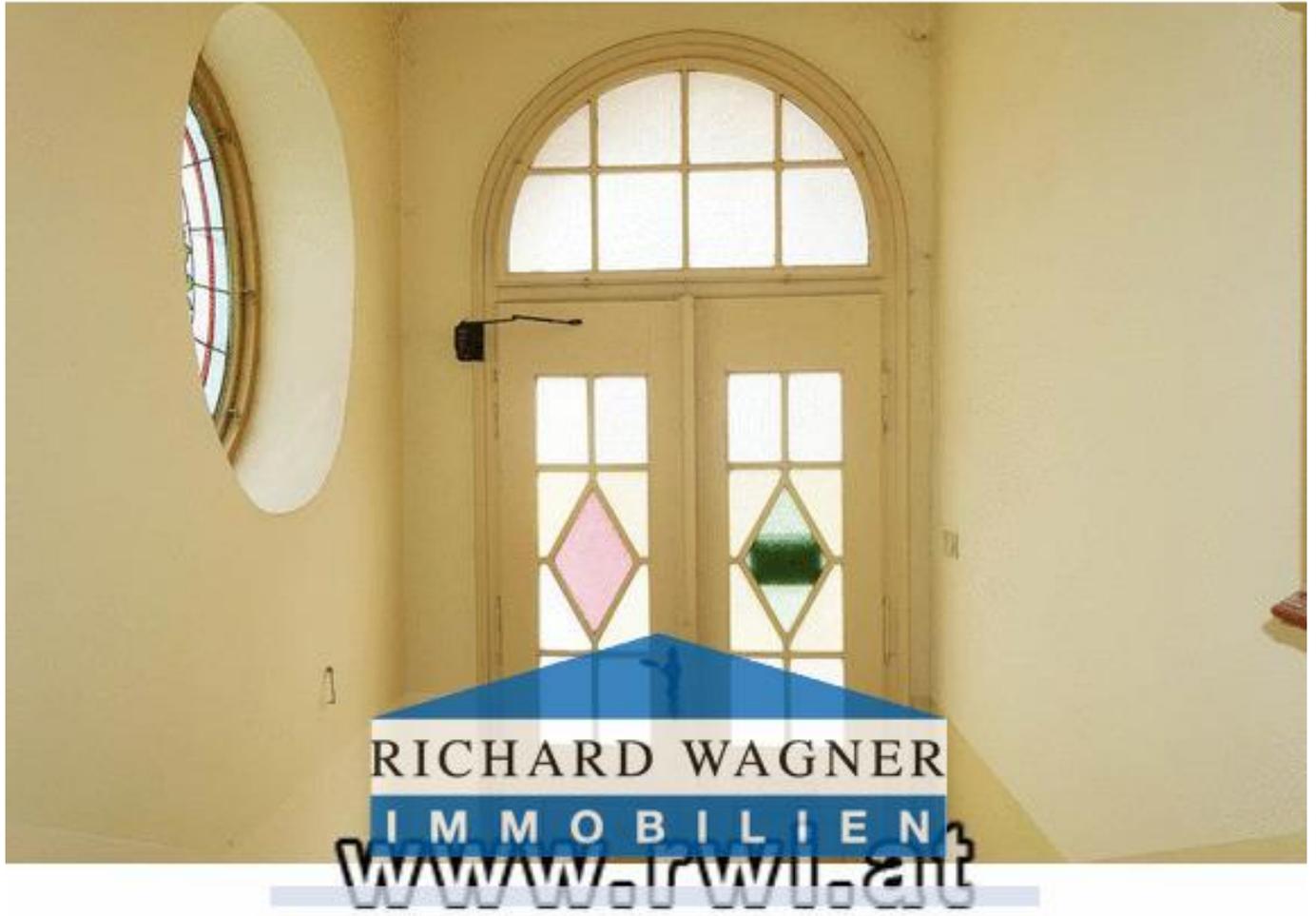
RICHARD WAGNER
IMMOBILIEN
www.rwi.at



RICHARD WAGNER
IMMOBILIEN
www.rwi.at



RICHARD WAGNER
IMMOBILIEN
www.rwi.at









Objektbeschreibung

Objekt: Jahrhundertwendevilla (Stadtvilla) Ort: St. Valentin (Bez. Amstetten) Grundfläche: 776 m² (Baulandkerngebiet) Gesamtwohnfläche: ca. 203 m² (Erdgeschoß 97 m², 1. Stock 106 m²) Gesamtnutzfläche: ca. 75 m² aufgeteilt in 27 m² Stiegenhaus 16 m² Waschküche; 22 m² Werkstatt; 10 m² Abstellraum; Dachausbau: ist möglich; sehr hoher Dachstuhl; Stiegenhaus bis zur Dachbodentür Keller: ca. 83 m² Doppelgarage: ca. 36 m², Massivbau mit Massivdecke und Montagegrube Garagenvorplatz: 49 m² Betonsteinpflasterung Hinterhofplatz: 73 m² Betonsteinpflasterung Nebengebäude: 24 m² Gartenhaus Massivbau mit 2 Kamine (Tischherd und Kaminofen) Parkplätze: 2 PKW auf asphaltiertem Hausvorplatz; 3 PKW entlang des Hauses (öffentliche Parkplätze); Garten: sonniger, ebener Garten mit Einfriedung (Gartenmauern 2 m hoch) Möbel / Inventar: 2 Kücheneinrichtungen mit Elektrogeräte; 2 Badezimmerausstattungen; sonst keine Möbel und kein Inventar; Übergabetermin: 1. Jahreshälfte 2023 Heizwärmebedarf: 309,3 kWh/m²a Gesamteffizienzfaktor: 4,48

Beschreibung: Das Besondere an dieser Jahrhundertwendevilla ist das Charisma und der Stil der Liegenschaft mit den hohen Räumen. Hervorzuheben ist auch der zur Gänze eingefriedete Garten (Gartenmauer 2 m hoch), mit dem geräumigen Gartenhaus, der viel Lebensqualität bietet. Ebenso zu erwähnen ist das große Platzangebot und die Möglichkeit eines großzügigen Dachausbaues. (mit ebenfalls hoher Raumhöhe) Die interessante Stadtkernlage bietet auch Selbständigen und Freiberuflern die Möglichkeit Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zu vereinen. Lage: Interessante zentrale Innenstadtlage, alle Besorgungen des täglichen Lebens sind zu Fuß erreichbar. Entfernungen: Enns ca. 8 km Perg ca. 18 km Steyr ca. 22 km Linz ca. 31 km Amstetten ca. 33 km Raumaufteilung Kellergeschoß Gang 5,8 m² Beton Hobbyraum 16,3 m² Beton Abstellraum 20,9 m² Beton Abstellraum 10,1 m² Beton Tankraum 12,5 m² ölfester Anstrich Heizraum 12,5 m² Fliesen Vorraum 3 m² Beton Selch 1,7 m² Beton Nutzfläche im Kellergeschoß ca. 83 m² Erdgeschoß Vorraum 6,5 m² Terrazzo Küche 14,2 m² Laminat Esszimmer 15,0 m² Teppich Wohnzimmer 20,6 m² Teppich Schlafzimmer 22,1 m² Teppich Kinderzimmer 12,1 m² Linoleum Bad/WC 6,5 m² Fliesen Wohnfläche im Erdgeschoß ca. 97 m² 1. Stock Vorraum 6,6 m² Fliesen Küche 12,1 m² Fliesen Ess-und Wohnzimmer 39,4 m² Parkett/Teppich Schlafzimmer 20,6 m² Laminat Kinderzimmer 22,1 m² Parkett Bad/Dusche 3,7 m² Fliesen WC 1,5 m² Fliesen Wohnfläche im 1. Stock ca. 106 m² Außenanlagen: freistehende Autogarage - Massivbau; Gartenhaus - Massivbau; Einfriedung: Gartenmauer mindestens 2 m hoch; Ziersträucher; 2 Maronibäume, einige kleine Obstbäume; Aufschließung: Zufahrt von der Hauptstraße; Ortswasseranschluss; eigener Brunnen; (für Nutzwasser) Kanalanschluss; Senkgrube - stillgelegt; Stromanschluss; Telefonanschluss; Erdgasleitung vorm Haus; SAT-TV; Kabel-TV; Widmung: Baulandkerngebiet Eine ausführlichere Objektbeschreibung und weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer eigenen Homepage: www.rwi.at