

## Haus für 2 Familien - Zentrumslage



Ansicht Kapellenweg

**Objektnummer: 3828\_356**

**Eine Immobilie von RE/MAX Joy**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kapellenweg 12
Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4111 Walding
Baujahr:	ca. 1986
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	191,08 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	289,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	5
Keller:	41,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 69,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,85
Kaufpreis:	520.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Karin Panholzer**

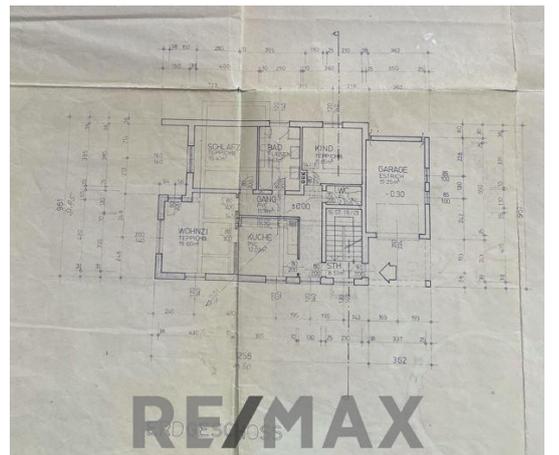


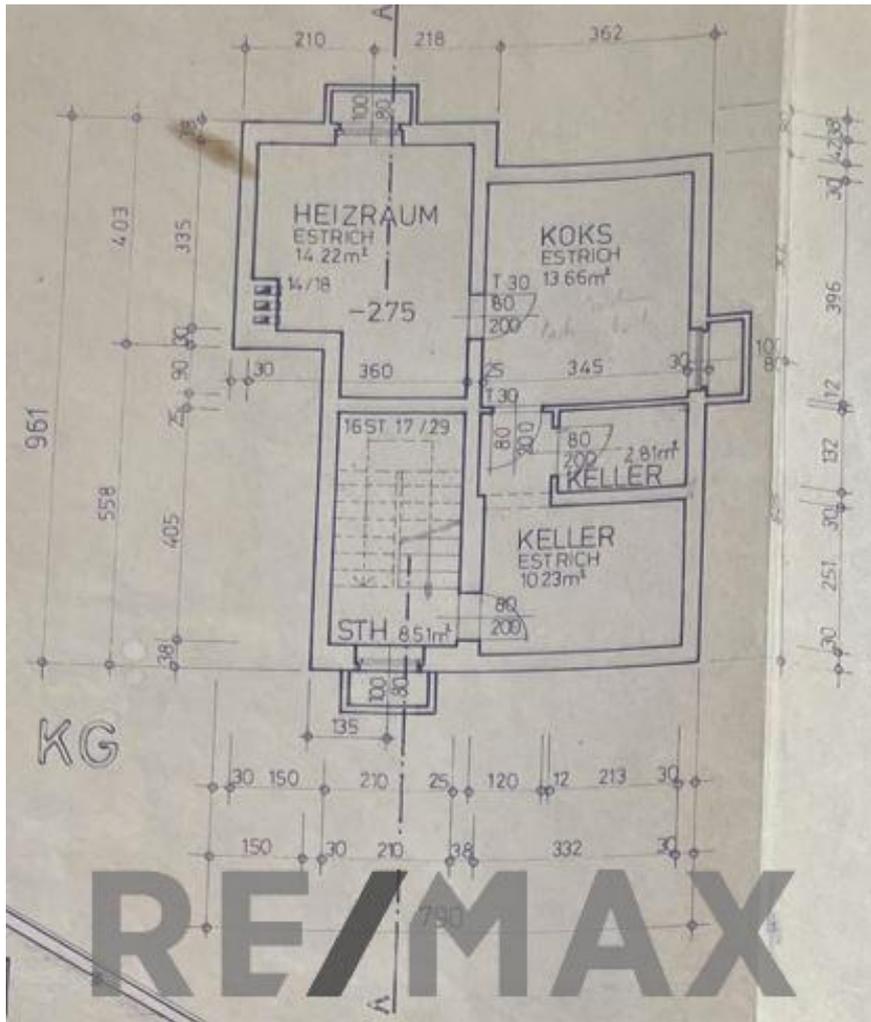












## Objektbeschreibung

OBJEKTBESCHREIBUNG Zweifamilienhaus mit getrennten Wohneinheiten in zentraler Ruhelage und guter energietechnischer Ausstattung. Für Anleger oder eigene Nutzung mit Teilvermietung. Derzeit EG Wohnung auf 1 Jahr vermietet. 1. OG zur eigenen Nutzung oder ebenfalls zur Vermietung. Abstellplätze für 4 PKW und überschaubarem Gartenanteil, der nicht viel Arbeit bereitet, sondern nur Erholung. E-Station für PKW und Fahrrad. LAGE Absolute Zentrums Lage in Walding mit sehr guter Anbindung nach Linz. Geschäfte des täglichen Bedarfes und Hausärzte sind nur 500 m entfernt. Zug und Busverbindung nach Linz in 2 min fußläufig erreichbar. AUSSTATTUNG Das Haus wurde 1986 in Ziegelbauweise errichtet, jedoch durch oftmalige Sanierungen nachträglich technisch bestens ausgestattet: 1989: Dach Bramac Ziegel 2000: Solaranlage, die dann wegen Hagelschaden nochmals 2021 erneuert wurde (16 m<sup>2</sup>) 2009: neue Wärmeisolierung Fassade 2009: Fenstertausch auf Holzfenster mit Alu außen, 3-fach Verglasung 2011: Photovoltaik mit 6,5 kWh mit 10 kW Speicher für E-Auto Ladung und Einspeisung ins Netz 2011: Luftwärmepumpe Heizungsart: Luftwärmepumpe mit Pufferspeicher 300 l, Fußbodenheizung und extra Heizkörper + 2 Bäder und 4 WC im Haus + 4 Schlafzimmer + Jalousien, Raffstore und Fliegengitter + Bad jeweils mit Dusche und Badewanne ausgestattet + Zusatzofen im Wintergarten für die Übergangszeit + Klimaanlage im OG + Glasfaserkabel vorhanden + Belüftungssystem in den Wohn- und Schlafräumen + Biohort Radgarage mit Ladestation + E Station für Auto Garage + Küchen voll ausgestattet + 2 Balkone und 1 Terrasse + Zugangskontrolle mit Gegensprechanlage AUFTEILUNG Erdgeschoss (82,60 m<sup>2</sup>) - eigene Wohneinheit 2 Schlafzimmer, Bad, Küche, Wohnraum, Terrasse, WC Obergeschoss: (108,48 m<sup>2</sup>) - eigene Wohneinheit 2 Schlafzimmer, Wohnraum, Wintergarten, Küche, Bad, WC, Loggia und Balkon Keller: (40,92 m<sup>2</sup>) - nur teil unterkellert 2 große Lagerräume und Heizraum Falls wir Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns über Ihren Kontakt. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin: Kontakt: Karin Panholzer, TEL: 0650 5411309, panholzer@remax-joy.at KOSTEN Das Haus wird um Euro 520.000,- angeboten. Nebenkosten vom Kaufpreis gerechnet: 3,5 % Grunderwerbsteuer, 1,1 % Eintragungsgebühr (kann bei dringendem Wohnbedarf wegfallen), Vertragserrichtung ca. 1 % monatl. Betriebskosten ca. 400,- inkl. Strom für Heizung. RECHTLICHES Gemäß § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir daraufhin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können. Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden. Die tatsächlichen Abmessungen können vom Plan abweichen. Hierfür übernehmen wir keine Haftung. Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung. Dieses Angebot ist unverbindlich und frei bleibend. Zwischenverwertung, Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis: Heiz 69.4 wär kWh/meb (m<sup>2</sup>a)

edarf  
:  
Klas C  
se H  
eizw  
ärme  
beda  
rf:  
Fakt 0.85  
or G  
esa  
mten  
ergie  
effizi  
enz: