

Vielseitiges Mehrfamilienhaus mit der Möglichkeit von 3 getrennten Wohneinheiten



Hausansicht

Objektnummer: 3141_2747

Eine Immobilie von RE/MAX Emotion in Wien-Penzing

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3222 Annaberg
Baujahr:	ca. 1967
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	285,00 m ²
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	F 237,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,29
Kaufpreis:	380.000,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

3.00 %

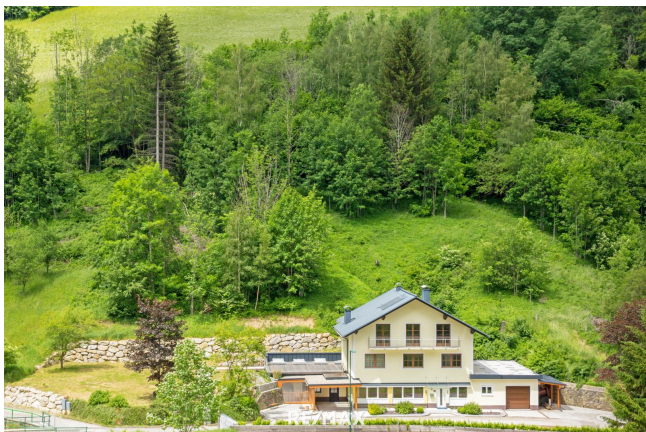
Ihr Ansprechpartner

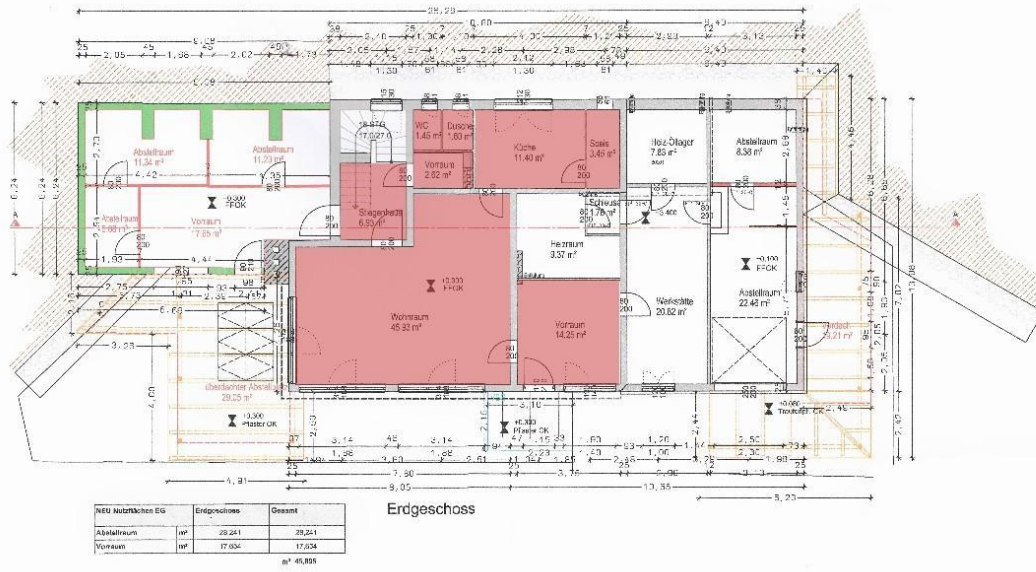


Mag. Manfred Zeilinger

RE/MAX Emotion in Wien-Penzing
Linzer Straße 407
1140 Wien

T +43/1/8909330 00

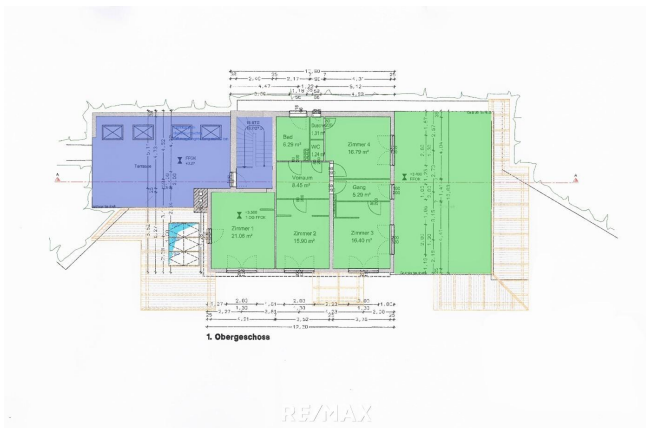




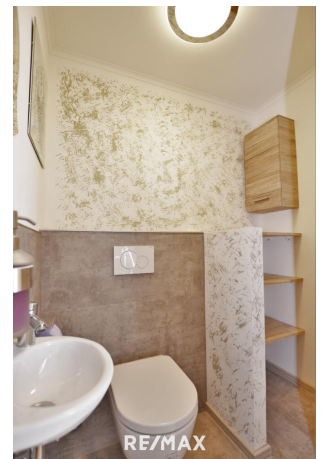
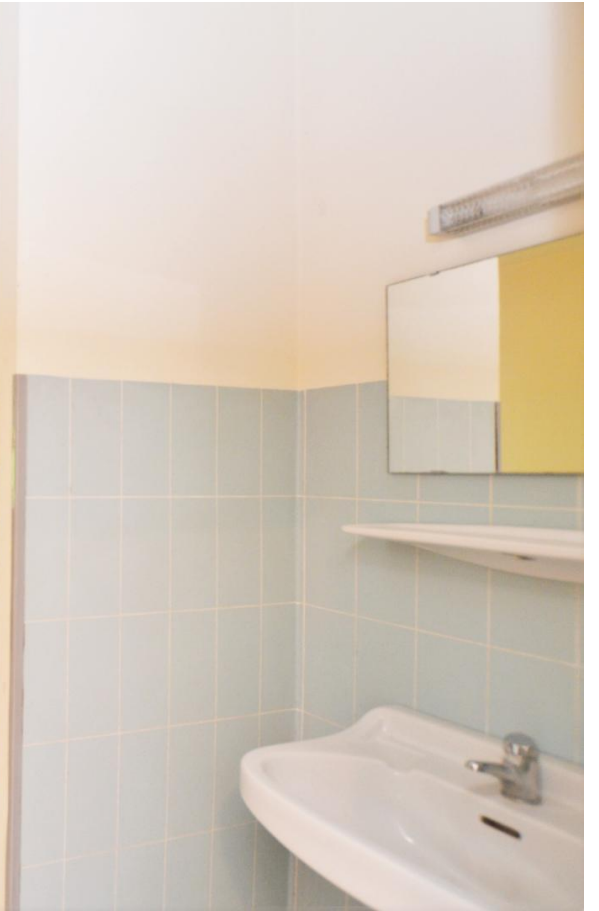
RE/MAX









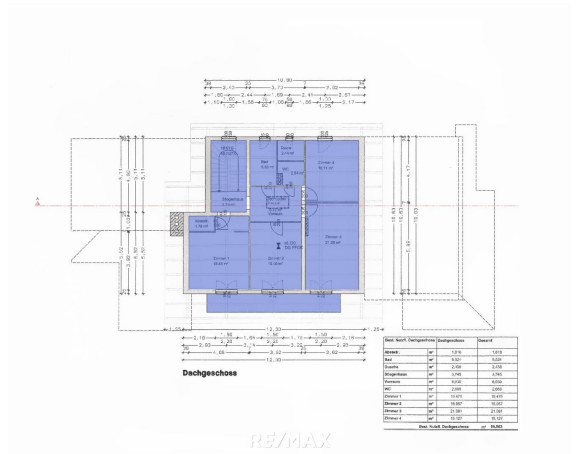




RE/MAX



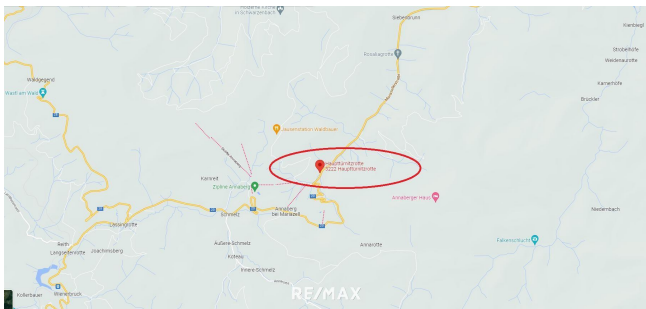
RE/MAX











Objektbeschreibung

In der Gemeinde Annaberg steht dieses großzügige Mehrfamilienhaus mit ca. 1.711m² Grundstücksfläche zum Verkauf. **Hier geht es zur 360 Grad Tour:**

<https://360.remax.at/player/wz1dm/de> Das in den 60iger Jahren in Massivbauweise errichtete Wohnhaus verfügt mit einer Nutzfläche von fast 400m² auf 3 Ebenen über jede Menge Platz. Die Liegenschaft bietet z.B. die Möglichkeit drei separate Wohneinheiten zu schaffen, die über ein zentrales Stiegenhaus verbunden sind. Diese Variante kann für mehrere Generationen passen, die in einem Haus leben wollen, jedoch räumlich getrennt Ihre Privatsphäre genießen möchten. Ebenso möglich die Vermietung von 3 getrennten Apartments oder eine Kombination von Eigennutzung und Vermietung, Das Wohnhaus wurde in zwei Schritten erstmals zwischen 1992 - 1995 und zuletzt zwischen 2019-2021 (z.B. Einbau neuer Holz-/Alufenster, Fassade, Dach, Elektrik, neue Küche, neue Sanitäreinrichtungen) in vielen Bereichen saniert und modernisiert - es gibt aber noch einige Zimmer, die auf Modernisierung warten. Begleiten Sie mich auf einen Rundgang durch das Haus:
Erdgeschoss: Auf dieser Ebene befinden sich aufgrund der Hanglage des Hauses sowohl Wohn- als auch zahlreiche Kellerräume. Der großzügige Wohn-Essbereich (ca. 46m²) ist aufgrund der großen Fensterflächen besonders hell und bietet jede Menge Platz. Getrennt und direkt vom Wohnbereich begehbar, befindet sich die neue Tischlerküche mit allen Geräten komplett ausgestattet mit Zugang zu einer praktischen Speisekammer. Die hinteren Abstell- und Kellerräume bieten jede Menge Platz und Gestaltungsmöglichkeiten für Hobbies bzw. Fitness oder Wellness. Weiters befinden sich auf der Ebene Heizraum, Heizöl-Lager sowie eine mit elektrischer Toranlage ausgestattete Garage und ein ebenfalls vor wenigen Jahren neu errichtetes Car-Port. Obergeschoss: Das Obergeschoss verfügt über eine Wohnfläche von ca. 93m² mit 4 Zimmern über Gang und Vorraum zentral begehbar, ein Badezimmer mit Badewanne/Dusche und ein bereits modernisiertes WC mit Handwaschbecken. Die Zimmer verfügen teilweise über eigene Waschmöglichkeiten. Südseitig ausgerichtet besteht Zugang auf eine ca. 45m² große mit Holzdielen ausgelegte Terrasse und Nordseitig besteht die Möglichkeit oberhalb der Garage eine weitere Terrasse von ca. 68m² fertigzustellen (Herstellung des Bodenbelags erforderlich) Dachgeschoss: Auf dieser Ebene mit ca. 95m² Wohnfläche befinden sich insgesamt 4 Zimmer, die zentral vom Vorraum begehbar sind, zwei davon mit eigener Wasch- bzw. Duschköglichkeit. Drei Zimmer verfügen über einen direkten Ausgang auf den Balkon. Weiters befindet sich auf der Ebene ein WC, sowie ein Raum mit für ein Badezimmer vorbereiteten Anschlüssen. Der südseitige, ebene Teil des Gartens bietet genügend Platz für Sonnenanbeter, genauso wie schattige Ecken und Raum für ein Pool und/oder den Gemüsegarten. Die Einfahrten zum Grundstück sind auf beiden Seiten mit Gabionen Zäunen abgegrenzt, Zu- und Durchfahrt sind asphaltiert, die Gehwege gepflastert. Das ebenfalls vor wenigen Jahren sanierte Dach ist mit einer Solaranlage ausgerüstet, eine Erweiterung durch eine PV-Anlage ist sicherlich möglich. Die Gemeinde Annaberg und Umgebung bietet höchste Lebensqualität sowohl im Sommer mit Freibad, Tennisplätzen, Reitmöglichkeiten, tollen Ausflugsmöglichkeiten zu Fuß oder am Mountain Bike als auch im Winter für Skifahrer/Langläufer und Tourengerher (Hennesteck, Anna-Alm) oder den nahegelegenen Skigebieten (Mitterbach und Mariazell). Nahversorger und Gasthäuser sowie

Kindergarten, Volksschule und die öffentliche Verwaltung mit Gemeindeamt, Polizei und Pfarramt sind im 4km entfernten Annaberg vorhanden. In ca. 45min. sind Sie mit dem Auto in St. Pölten bzw. auf der A1 und somit in etwas über einer Stunde in Wien. Unmittelbar vor dem Anwesen sind die Haltestellen der Buslinien des Verkehrsverbundes Ost - Region (VOR) mit Verbindungen Richtung Mariazell, St. Pölten und Wien. Das Objekt ist jedenfalls nicht 08/15, bietet aber mit Sicherheit sehr viel Potential mit viel Wohnraum und Grundfläche für überschaubares Budget! Bei Interesse freue ich mich über Ihre Kontaktaufnahme. Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers sowie der Hausverwaltung und sind ohne Gewähr. Doppelmaklertätigkeit: Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben (§ 5 Abs. 3 MaklerG). Nebenkosten: 3,5% Grunderwerbsteuer; 1,1% Grundbucheintrag; ca. 1-3% Notar für Vertragserrichtung; 3% Vermittlungsprovision zuzügl. Ust., ggf. Finanzierungskosten und Gebühren der Bank oder des Kreditinstitutes. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 237.6 kWh/(m²a)

Klasse F

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergieeffizienz 2.29

Primärenergieeffizienz:

Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz

Primärenergieeffizienz: