

## **Zweifamilienwohnhaus mit Wohnrecht in idyllischer Einzellage des Alpenvorlandes**



**Objektnummer: 121150**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3291 Gaming / Kienberg
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Wohnfläche:</b>	156,00 m <sup>2</sup>
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 248,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,17
<b>Kaufpreis:</b>	295.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	189,39 €
<b>Heizkosten:</b>	277,77 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### KR Erich Krieger

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Hauptplatz 16  
3250 Wieselburg

H + 43 664 38 26 885

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





# für Ihre IMMOBilie

beste Beratung

aktuelle Bewertung

schnelle Vermittlung

IMMO  
CONTRACT













## Objektbeschreibung

Zweifamilienwohnhaus mit Wohnrecht in idyllischer Einzellage des Alpenvorlandes (Erlauftal)  
Zum Verkauf gelangt ein 1978 erbautes und 2004 generalsaniertes Zweifamilien-Wohnhaus in idyllischer (Erlaufzugang und unberührte Natur des Alpenvorlandes) Einzellage und dennoch von der B 25 leicht erreichbaren, ca. 800 m lange öffentliche Gemeindestraße, im Grundstücksbereich Privatstraße. Das Objekt besteht aus zwei voneinander getrennten Wohneinheiten, je 74 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche Erdgeschoss und 1 Stock mit identen Schnitt und getrennten Eingängen über ein zentrales Stiegenhaus, einen Kellergeschoss mit kleiner Einliegerwohnung, Heiz- und Vorratsraum, sowie einer Doppelgarage. Die Eigentümer 80 und 81 Jahre alt, möchten ihren Lebensabend in der Erdgeschosswohnung verbringen und dies in Form eines vertraglich gesicherten Wohnrechtes auf Lebenszeit. Das 1. Obergeschoss steht sofort dem Käufer zur Nutzung zur Verfügung inkl. südseitig ausgerichteten Balkon (8m<sup>2</sup>).“  
3.715 m<sup>2</sup> Eigengrund, davon 1054 m<sup>2</sup> Bauparzelle des Wohnhauses, Rest landw. Nutzfläche werden miterworben. Das Anwesen zeichnet sich durch eine sehr, reizvolle, leicht hügelige Landschaft, in absoluter Ruhelage, mit eigener Trinkwasserquellenanlage und direkten Erlaufzugang aus. Die absolute Einzel- und Ruhelage, in unmittelbarer Nachbarschaft mit Rehe und Hasen in einer malerisch schönen Landschaft des Alpenvorlandes gibt es zum angebotenen Preis nur selten! Ein ideales Refugium als Zweitwohnsitz oder Feriendomizil mit späterer Hauptwohnsitznutzung. Die Kaufpreisberichtigung in Höhe von € 295.000,-- für die gesamte Liegenschaft könnte auch in einer Teilkaufpreisvereinbarung und ein Teil als Zeitrente mit monatlicher Teilkaufpreiszahlung gestaltet werden.