

## **Großzügiges Wohnhaus mit Donaublick in Wallsee an der Donau**



Elakfoto-178

**Objektnummer: 3177\_236**

**Eine Immobilie von Richard Wagner Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3313 Wallsee
<b>Wohnfläche:</b>	230,00 m <sup>2</sup>

## Ihr Ansprechpartner

### **Richard Wagner**

Richard Wagner Immobilien GmbH  
Ramsau  
3314 Strengberg

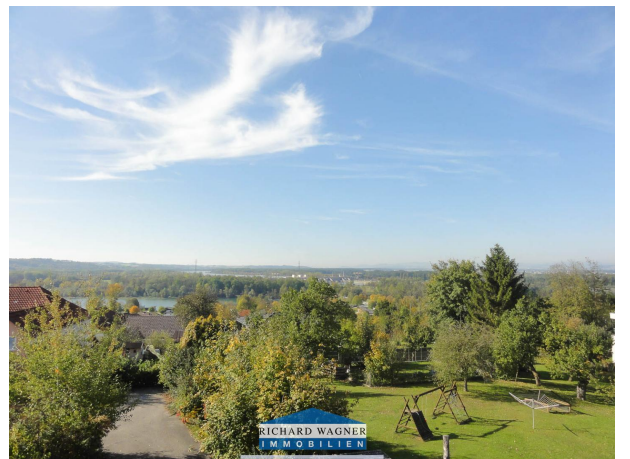
T +43/7432/23988 23988

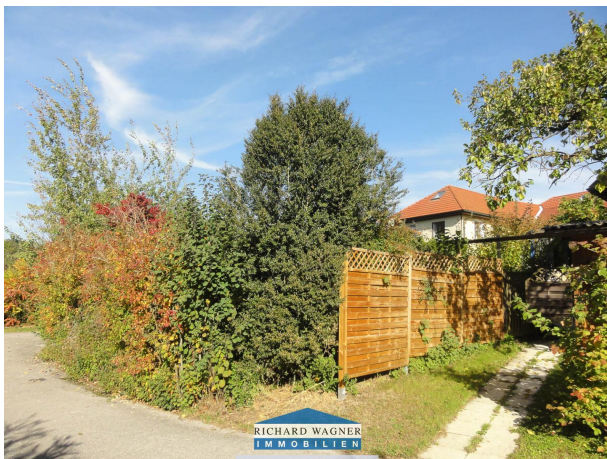
H +43

F +43 7432 23989

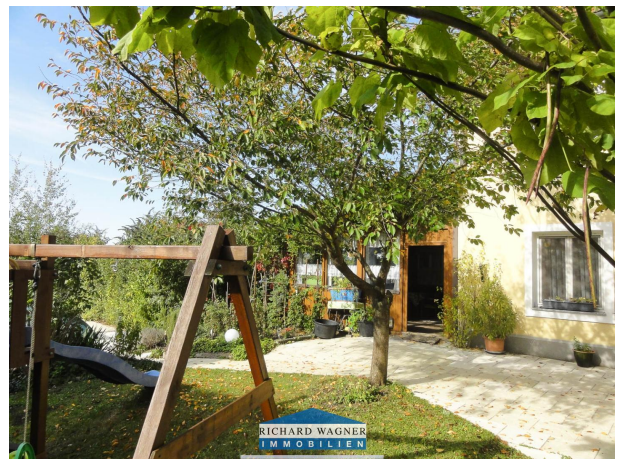
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









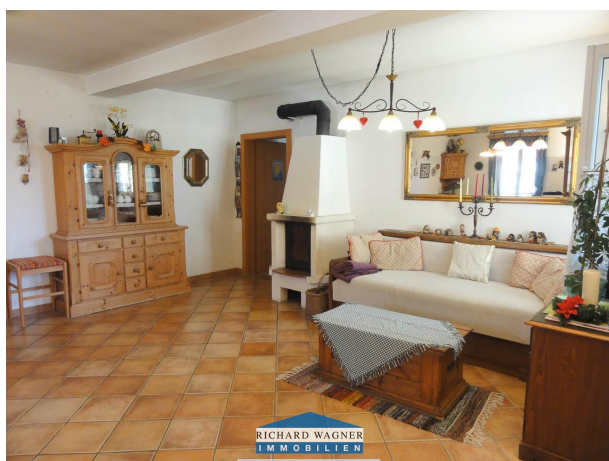












## Objektbeschreibung

Großzügiges Wohnhaus mit Donaublick in Wallsee an der Donau PLZ: 3313 ORT: Wallsee an der Donau OBJEKT-NR: 23/10 LAGE: erstklassige südwestseitige Wohnlage, am Ortsrand von Wallsee, mit herrlicher Aussicht über die Donau ins Mühlviertel, alle Besorgungen des täglichen Lebens sowie Kindergarten u. Schule sind zu Fuß erreichbar Entfernungen: Ortskern ca. 500 m Amstetten ca. 16 km Perg ca. 17 km Waidhofen an der Ybbs ca. 27 km Steyr ca. 25 km Linz ca. 47 km BESCHREIBUNG: Hauptdaten: Objekt: Großzügiges Wohnhaus mit Donaublick Ort: Wallsee an der Donau (Bez. Amstetten) Grundfläche: 1.546 m<sup>2</sup> Wohnfläche: ca. 230 m<sup>2</sup>, barrierefrei, mit Plattformtreppenlift ins Obergeschoss Nutzfläche: ca. 88 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss (Büro, Arbeitszimmer, Garderobe usw.) Bemerkung: Der Hausbereich (88 m<sup>2</sup>) im Erdgeschoss ist geeignet für den Eigenbedarf oder Vermietung; bietet viel Platz für Selbständige, Freiberufler und Kleinhandwerker. (ashaltierter Vorplatz, Garage, Lager, Büro usw. mit ca. 5-7 Parkplätze am Eigengrund); Vermietungsbereich: ca. 100 m<sup>2</sup>, derzeit nicht vermietet (mit eigenem Hauseingang) Garage und Lagerbereich: ca. 110 m<sup>2</sup> im Untergeschoss mit Sektionaltor (4,5 m Breite) und Funkfernbedienung Dachraumausbau: wäre möglich ca. 50 m<sup>2</sup> fertig isoliert, derzeit Abstellbereich, mit allen Anschlüssen vorbereitet, Stiegenaufgang vom Hauptwohnbereich besteht bereits; Balkon: ca. 12 m<sup>2</sup> mit Zugang von 2 Seiten und Sonnenmarkise Garten mit Pool: sonniger Garten mit Ziersträuchern und Blumen; Poolanlage mit ca. 25 m<sup>2</sup> großem Becken und Gegenstromanlage; Beleuchtung im Becken (2001); Alu-Schiebedachabdeckung großzügige Poolterrasse: ca. 85 m<sup>2</sup> mit frostsicheren Steinzeugplatten und Solardusche Nebengebäude: ca. 55 m<sup>2</sup> Massivbau mit Holzflügeltor (derzeit Lagerraum, wäre auch als Garage adaptierbar), mit angebautem Holzschuppen, ca. 20 m<sup>2</sup> Gartenhaus (Laube): ca. 29 m<sup>2</sup> angebaut ans Haupthaus (Fliesenboden) Parkplätze: 4 PKW an beiden Hausvorplätzen Möbel / Inventar: 2 Kücheneinrichtungen inkl. E-Geräte, inkl. 2 Holzherde; 2 Badezimmersausstattungen, alle Einbaumöbel, Schlafzimmer, Sauna, Treppenlift, Gartenlaube; sonst keine Möbel und kein Inventar; Übergabetermin: ca. 3 Monate nach Kaufvertrag und Bezahlung Heizwärmebedarf: Neubau: 77,5 kWh/m<sup>2</sup>a Gesamteffizienzfaktor: Neubau: 1,10 Heizwärmebedarf: Vermietungsbereich: 150,4 kWh/m<sup>2</sup>a Gesamteffizienzfaktor: Vermietungsbereich: 1,77 Beschreibung: Das Besondere an dieser gepflegten Liegenschaft ist einerseits die gute Wohnlage (auch Geschäftslage), mitten in Wallsee und andererseits die vielen Möglichkeiten der Nutzung. Der großzügige Wohnbereich mit gehobener Ausstattung in Kombination mit dem Innenhof und der Poolanlage, bieten sehr viel Lebensqualität. Das große Platzangebot bietet auch Selbständigen und Freiberuflern die Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach (getrennte Hauseingänge) zu vereinen. Der schon bestehende Vermietungsbereich und die Möglichkeit weiterer Vermietungen bieten auch Anlegern und Investoren durchaus gute Renditen. Lage: erstklassige südwestseitige Wohnlage, am Ortsrand von Wallsee, mit herrlicher Aussicht über die Donau ins Mühlviertel, alle Besorgungen des täglichen Lebens sowie Kindergarten u. Schule sind zu Fuß erreichbar Entfernungen: Ortskern ca. 500 m Amstetten ca. 16 km Perg ca. 17 km Waidhofen an der Ybbs ca. 27 km Steyr ca. 25 km Linz ca. 47 km Außenanlagen: Nebengebäude Massivbau (derzeit Lagerraum - wäre auch als Garage adaptierbar), Gartenhaus (Laube), große Gartenterrasse mit Solardusche, Swimmingpool mit Alu-Schiebeabdeckung; Einfriedung:

Sträucherhecke, Maschendrahtzaun und Holzzaun; viele Ziersträucher im Garten, 1  
Marillenbaum; kleiner Vorgarten vorm Vermietungsbereich; AufschlieÙung:  
Ortswasseranschluss, eigener Brunnen für Nutzwasser, Kanalanschluss, Stromanschluss,  
Telefonanschluss, Fernwärmeanschluss, SAT-TV; Widmung: Bauland-Wohngebiet Eine  
ausführlichere Objektbeschreibung und weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer  
eigenen Homepage: [www.rwi.at](http://www.rwi.at) Ansprechpartner: Richard Wagner Handy: 0699/10424210  
Tel: 07432/23988