

Großes Zweifamilienhaus mit getrennten Wohneinheiten.



Straßenansicht

Objektnummer: 3792_274

Eine Immobilie von RE/MAX Panorama

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ulmenweg 8
Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4052 Ansfelden
Baujahr:	ca. 1973
Wohnfläche:	203,00 m ²
Nutzfläche:	350,00 m ²
Zimmer:	6,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	E 190,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,02
Kaufpreis:	539.000,00 €
Infos zu Preis:	

Fixpreis

Provisionsangabe:

3.00 %

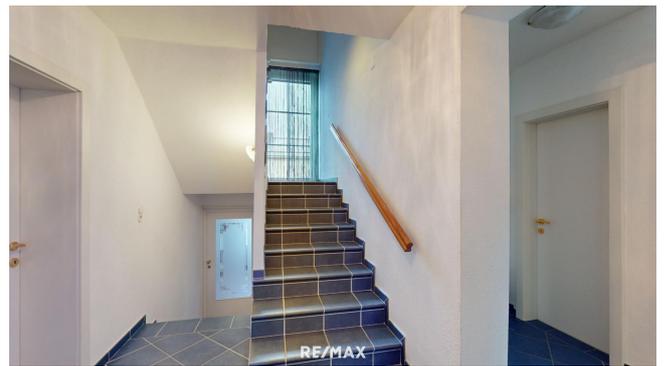
Ihr Ansprechpartner

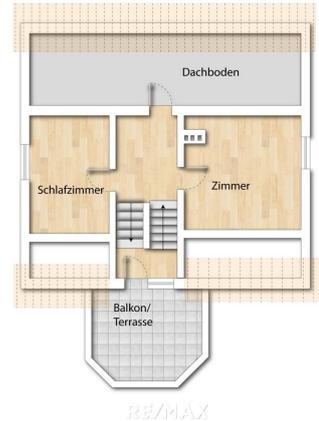


DI Christian Pranzl









Objektbeschreibung

Online Terminbuchung unter www.remax.at/3792-275 Das perfekte Zuhause für Familien, Paare oder Investoren Dieses gepflegte 2-Familienhaus in Ansfelden Freindorf bietet Ihnen alles, was Sie sich wünschen: • Wohnfläche von ca. 202 m² aufgeteilt auf zwei Wohneinheiten • Großzügige Terrassen und Balkone • Geräumige Kellerräume • Doppelgarage • Brunnen für Gartenbewässerung • Infrastruktur in unmittelbarer Nähe Wohneinheiten Die beiden Wohneinheiten befinden sich im Erdgeschoss und Obergeschoss und sind jeweils mit separaten Eingängen ausgestattet. Die Erdgeschosswohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 86 m² und besteht aus einem hellen Wohnzimmer, Küche, Esszimmer, Schlafzimmer, WC und einem Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Die Obergeschosswohnung ist ebenfalls ca. 86 m² groß und bietet ein Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, eine Küche mit Essbereich, zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Das Dachgeschoss ist ausgebaut und direkt mit der Obergeschosswohnung verbunden. Die Wohnfläche von ca. 30 m² eignet sich ideal als zusätzlicher Wohnraum für ein Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer. Im Keller befinden sich zwei geräumige Kellerräume mit insgesamt ca. 81 m² Fläche. Sie bieten Platz für Hobbys, Vorräte oder die Unterbringung von Hausgeräten. Die Doppelgarage bietet Platz für zwei Autos und ist mit rund 40 m² sehr großzügig ausgelegt. In der Höhe ist die Garage für ein Wohnmobil geeignet. Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über die Gas-Zentralheizung im Keller, zusätzlich ist ein Kessel für feste Brennstoffe vorhanden.. Für Mitte 2025 wurde angekündigt, das Fernwärmenetz an die Adresse auszubauen, wodurch sehr einfach auf ein modernes Heizsystem umgebaut gewechselt werden kann. Bauphasen: Errichtet wurde das Wohngebäude ab 1968 in mehreren Bauphasen. Der Ausbau des Dachgeschosses erfolgte 1994, in den Jahren 1990, bzw. 1992 die Erneuerung der Badezimmer, 1999 der Tausch der Fenster. Zuletzt erfolgte 2021 ein Anbau von einem neuen Stiegenhaus und Neubau einer Doppelgarage, die in der Höhe für ein Wohnmobil geeignet ist. Lage & Infrastruktur: Das Haus befindet sich in einer ruhigen Siedlung in Ansfelden-Freindorf. In unmittelbarer Nähe befinden sich Nahversorger für den täglichen Bedarf, Ärzte, Kindergarten und Gastronomiebetriebe. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist durch die Buslinien gesichert. Mit dem Auto erreichen Sie bequem den Linzer-Süden und sind über den Autobahnanschluss Ansfelden gut an die Stadt Linz angebunden. Wohnen in Stadtnähe, wo man das Landleben noch fühlen kann. Energieausweis: Der Heizwärmebedarf beträgt 190 kWh/m²a, fGee = 2,02 Doppelmakler: Wir werden als Immobilienmakler kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs (siehe §5, Abs. 3 Maklergesetz) als Doppelmakler tätig und haben sohin beide Seiten des Vertrages (Verkäufer-Käufer, Vermieter-Mieter) zu unterstützen. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können. Nebenkosten: Im Verkaufspreis nicht enthalten sind insbesondere die Grunderwerbsteuer (3,5%), die Grundbucheintragungsgebühr (1,1%), Maklerprovision (3,6%) die Vertragserrichtungskosten, Barauslagen, etc. Im Werbeprospekt enthaltene Einrichtungsgegenstände sind nicht kaufgegenständlich, sondern dienen nur der Veranschaulichung. Haftungserklärung zum Inserat: Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt

wurden. 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 freibleibend. Zwischenverwertung, Irrtum, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Sofern es sich bei Bildern um Visualisierungen handelt, können Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung resultieren. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebe 190.0

darf: kWh/(m²a)

Klasse Heizw E

ärmebedarf:

Faktor Gesam2.02

tenergieeffizie

nz:

Klasse Faktor D

Gesamtenergi

eeffizienz: