

Charmantes Mehrfamilienhaus mit tollem Rundum-Blick!



Objektnummer: 531

Eine Immobilie von Herz-ImmoAgentur GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4121 Altenfelden
Baujahr:	1983
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	217,00 m ²
Nutzfläche:	294,00 m ²
Zimmer:	8,50
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	2
Stellplätze:	6
Garten:	510,00 m ²
Keller:	67,00 m ²
Heizkosten:	155,00 €
Infos zu Preis:	

Preis Verhandlungsbasis!

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Leopold Tüchler



IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT ★ DIE LÖSUNG FÜR IHR EIGENHEIM

**WIR VERKAUFEN IMMOBILIEN
WENN SIE WOLLEN, AUCH IHRE**

TIPPGEBERPROVISION GARANTIERT

Michael Tüchler, MBA MPA
☎ 0664 - 355 86 22

immoagentur
Immobilien und mehr
Herz ImmoAgentur GmbH
www.herz-immoagentur.at

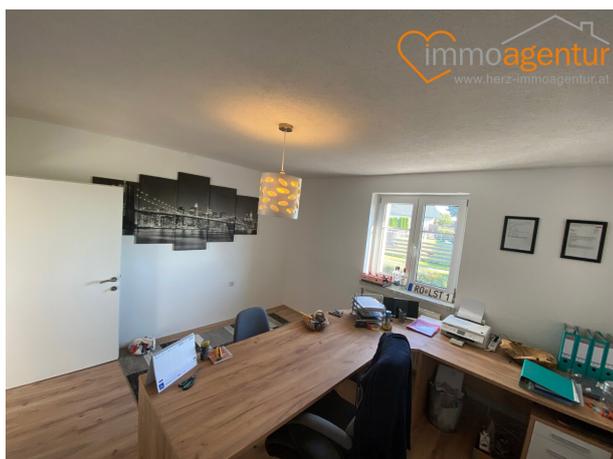
IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT

AUSGEZEICHNET
TOP
UNTERNEHMEN
Empfohlen
FirmenABC

IHR
IMMOBILIEN-
MAKLER
VOR ORT

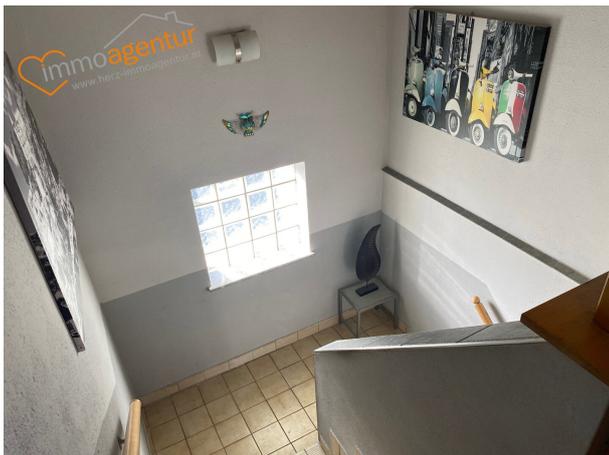
IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT ★ DIE LÖSUNG FÜR IHR EIGENHEIM





















**EMPFEHLEN
UND BARES
GELD VERDIENEN**

**BIS ZU € 2.000,-
BEI ERFOLGREICHER
VERMITTLUNG**

**TIPPGEBERPROVISION
GARANTIERT!**

immoagentur
www.herz-immoagentur.at

Michael Tüchler, MBA MPA +43 (0) 664 355 86 22 office@herz-immoagentur.at









Michael Tüchler, MBA MPA

Geschäftsführender Gesellschafter,
Akad. Immobilienmanager



Herz-Immoagentur GmbH

☎ +43 (0) 664 - 355 86 22
✉ office@herz-immoagentur.at

Welser Straße 48, Top 3
4614 Marchtrenk, AUSTRIA

DIE LÖSUNG FÜR IHR EIGENHEIM ★ WWW.HERZ-IMMOAGENTUR.AT

RAUMBUCH

Außenbereich	Fläche m²	Böden	Anschlüsse / Versorgung	Heizung	Ausstattung
Doppelgarage	37,20	Estrich	Strom + Starkstrom		
ehem. Hasenstall	5,66	Beton			
Außenabstellfläche	52,25	Beton	Lehrverrohrung		
Garagenzufahrt	105,07	Asphalt			
Gartenfläche	290,00	Rasen			

Keller/Untergeschoss

Heizraum	11,04	Fliesen	Strom / Wasser		
Öltankraum	6,29	Beschichtet/Versiegelung	Strom		
Lagerraum	7,27	Fliesen	Strom		
Waschküche	8,65	Fliesen	Strom / Wasser	Heizkörper	WC
Kellerraum / Werken	16,08	Fliesen	Strom		
Vorraum	16,77	Fliesen	Strom + Starkstrom		

Erdgeschoss

Windfang	7,34	Laminat	Strom		
Küche	18,25	Laminat	Strom / Starkstrom / Wasser	Heizkörper	Zusatzherd
Speis	2,15	Fliesen	Strom		
Wohnzimmer	34,4	Parket	Strom	Fußbodenheizung	Rolläden
Schlafzimmer	17,31	Laminat	Strom	Heizkörper	
Kinderzimmer	13,92	Laminat	Strom	Heizkörper	
Bad	5,44	Fliesen	Strom / Wasser	Fußbodenheizung / Deckenstrahler	
WC	1,26	Fliesen	Strom / Wasser		
Vorraum	6,64	Laminat	Strom	Heizkörper	
Balkon	7,67	Holz	Strom		

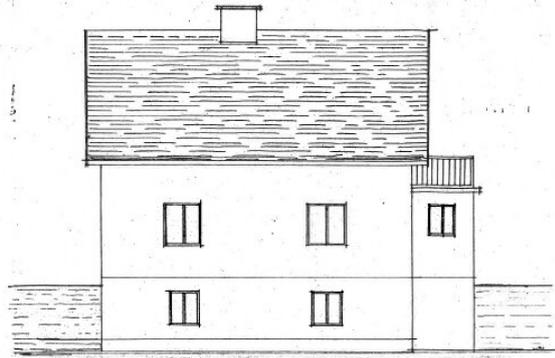
Obergeschoss

Küche	19,14	Fliesen	Strom / Starkstrom / Wasser	Fußbodenheizung	
Wohnzimmer	34,93	Laminat	Strom	Fußbodenheizung	
Schlafzimmer	18,91	Laminat	Strom	Heizkörper	
Kinderzimmer	15,39	Laminat	Strom	Heizkörper	
Bad/WC	5,7	Fliesen	Strom / Wasser	Fußbodenheizung / Heizkörper	
Vorraum	5,84	Fliesen	Strom	Fußbodenheizung	
Balkon	25,65	Holz	Strom		

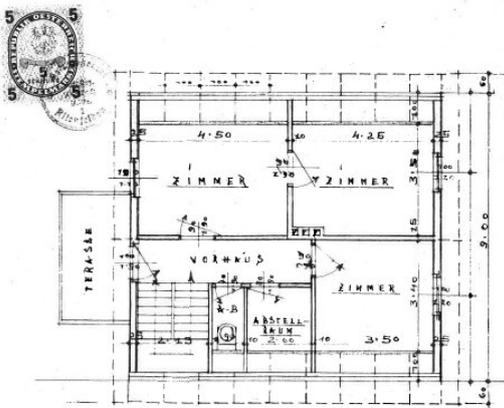
Dachboden

Spitzdachboden begehbar		Verlegeplatten			
-------------------------	--	----------------	--	--	--

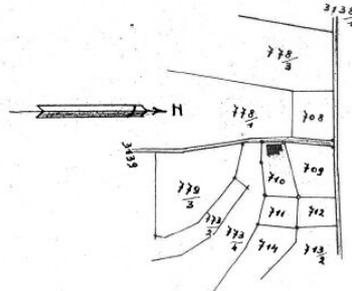
ANSICHT 1:100



DACHGESCHOSSGRUNDRISS



SITUATION 1:2880



Gemeindeamt Altenfelden
 Die Baubewilligung wurde mit Bescheid
 des Gemeindeamtes vom 3.4.1964
 Zahl: 119/64 erteilt.
 Altenfelden, am 7. April 1964

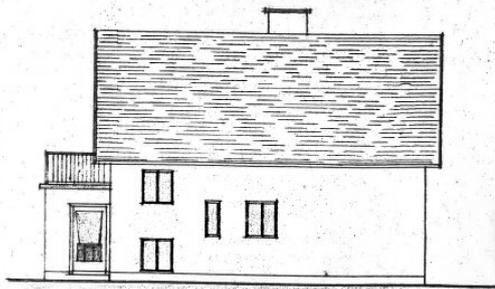
Der Bürgermeister:
Wimmer

DER BAUHERR

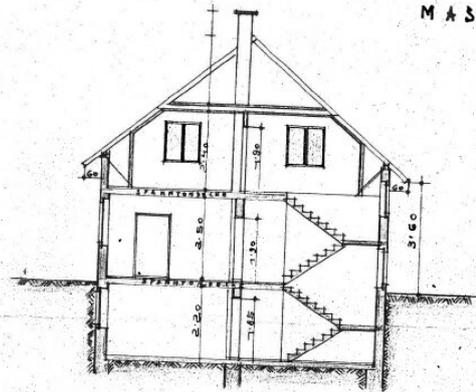
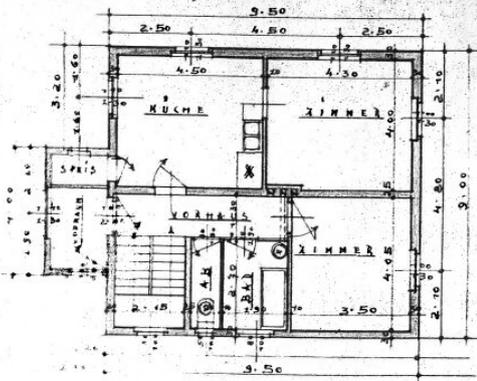
DER BAUFÜHRER

Reisinger
 Josef Reisinger
 Maurermeister
 Altenfelden, Ob.-Dist.
 Plat. Nr. 10

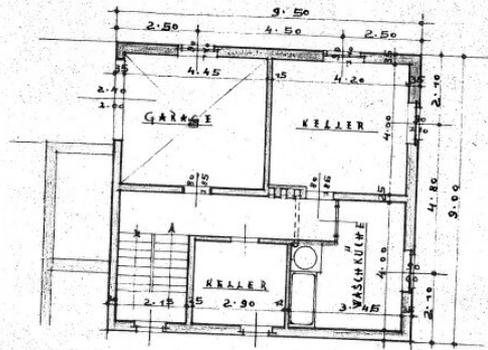
ALTENFELDEN 4M 22. JANUAR 1964

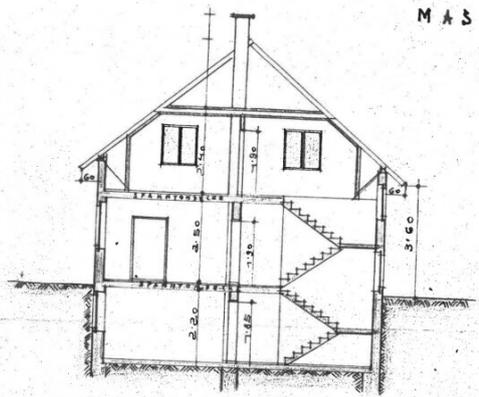
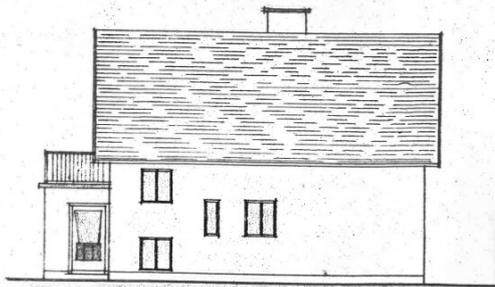


PARTERREGRUNDRISS



KELLERGRUNDRISS

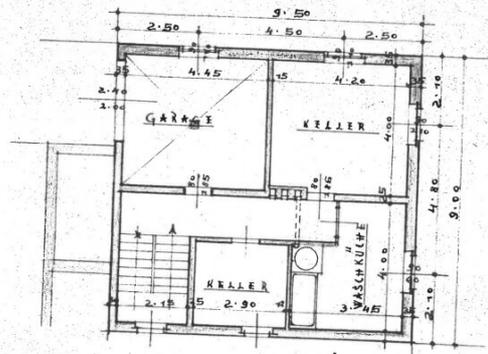
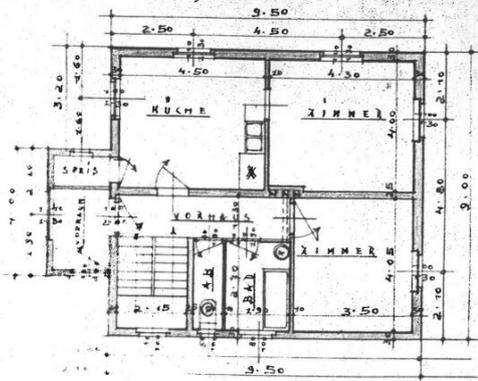


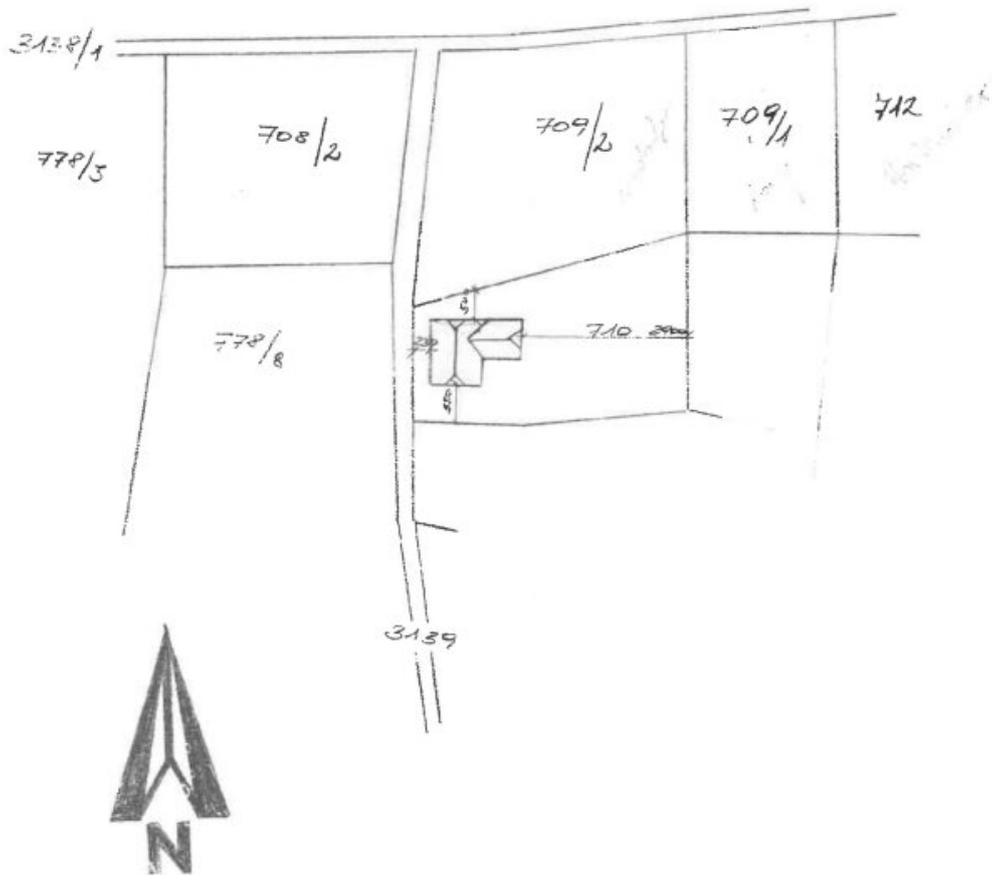


MASSTAB

PARTERREGRUNDRISS

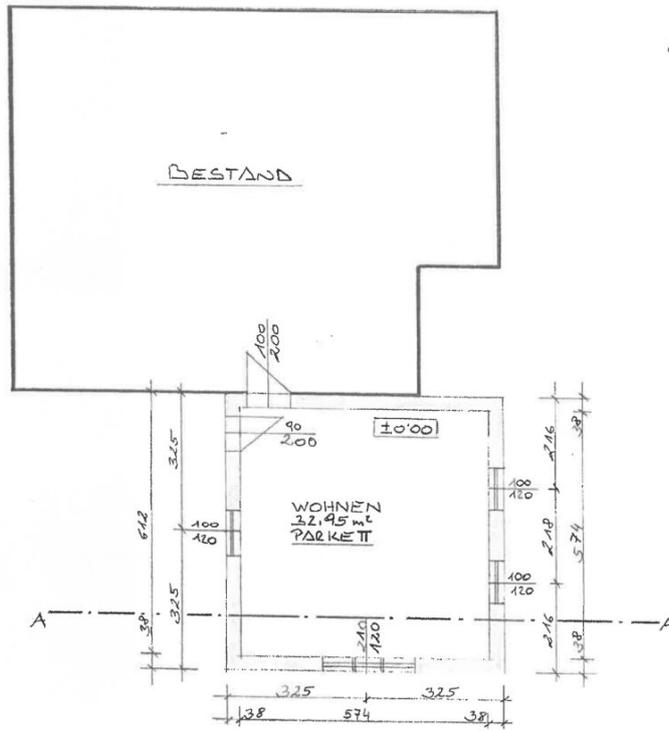
KELLERGRUNDRISS



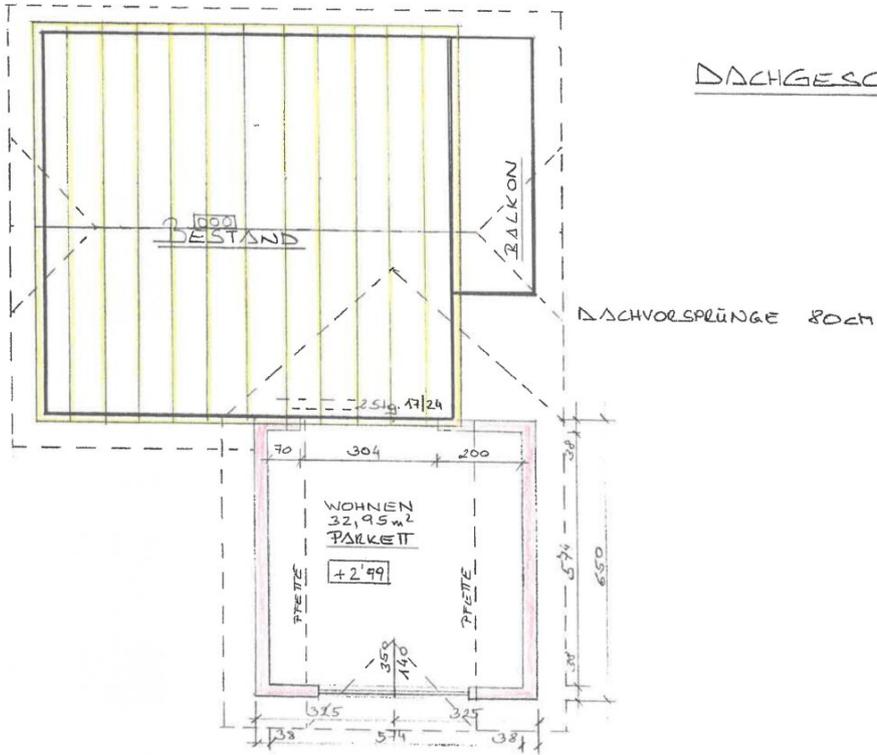


LAGETPLAN 1: 1000

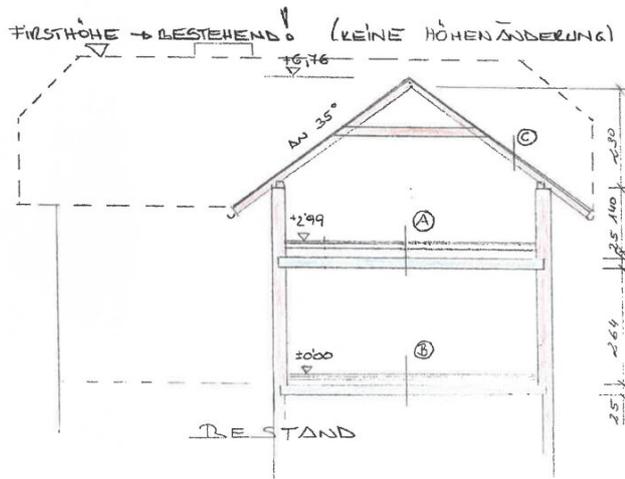
ERDGESCHOSZ



DACHGESCHOSZ



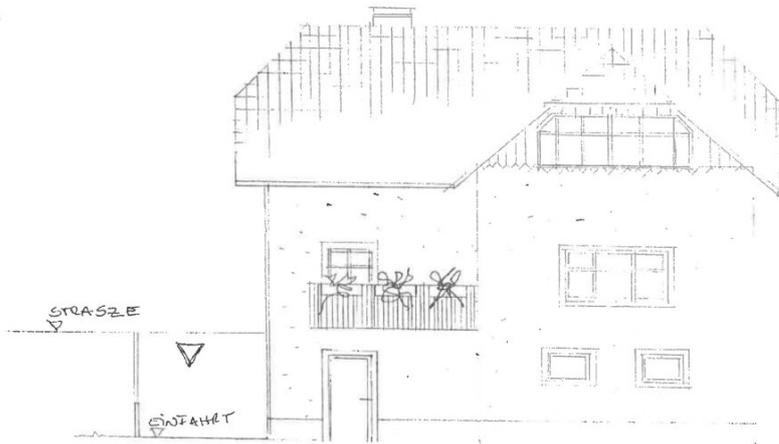
SCHNITT A-A



- Ⓐ PARKETT
UNTERLAGSBÄHN
ESTRICH 6cm
WÄRMEDÄMMUNG 28cm
TRÄGERDECKE +
AUFBETON 25cm
INNENWÄNDPUTZ 1,5cm
- Ⓑ PARKETT
UNTERLAGSBÄHN
ESTRICH 6cm
WÄRMEDÄMMUNG 12cm
ROHDECKE
- Ⓒ ETERNIT DACHSTEIN
DACHLÄTTUNG 3/5
KONTERLÄTTUNG 5/5
GVE 10
DACHSCHÜTLUNG 24mm
SPARREN 12/18
(BZW. 3x10cm WD
MIT 3/5 LÄTTEN AUFB.)
HYGRODIÖBE
ZIGARPLATTEN FEUERBEST



SÜDANSICHT



WESTANSICHT

Objektbeschreibung

Charmantes Mehrfamilienhaus mit tollem Rundum-Blick!

Leicht erhöht, in besonderer Lage nahe dem Ortszentrum befindet sich dieses kernsanierte, unterkellerte, teilmöblierte und sehr gepflegte Mehrfamilienhaus in der Marktgemeinde Altenfelden. Es ist ausgestattet mit 2 Wohneinheiten, einem Keller mit Zugang in den Garten, einer Doppelgarage und KFZ-Abstellplatz für mindestens 6 Fahrzeuge. Der zauberhafte Süd-West-Garten und die tolle Aussicht runden dieses Angebot ab. Beachten Sie die detaillierte Beschreibung. Ein Haus der Sonderklasse, welches mit seiner besonderen Lage, der Vielfalt und der außergewöhnlichen Raumplanung punktet.

Wohnen und arbeiten unter einem Dach – Vieles ist hier möglich. **Überzeugen Sie sich selbst!**

Herz-ImmoAgentur GmbH – Ihr Immobilienmakler vor Ort! IMMOBILIE OHNE STRESS

- **Eckdaten & Wissenswertes!**
- Baujahr 1964
- Einzug ca. 1968
- 1987 Zubau Doppelgarage mit ca. 36,00 m²
- **Kernsaniert 1999 bis 2021**
- Aufstockung OG 2021
- Grundstück 649 m²
- Nutzfläche KG, EG, OG ca. 294 m² + ehemaliger Hasenstall im Außenbereich ca. 5,66 m² (Abstellraum)
- 2 Heizkreise pro Stockwerk

- **Kernsanierung von 1999 bis 2001**
- Zubau bzw. Aufstockung im Erdgeschoss im Bereich der Doppelgarage
- Dach
- Zubau bzw. Aufstockung im Obergeschoss im Bereich der Doppelgarage
- (Wohnraumerweiterung) sowie neue Außenwände
- Neuer Dachstuhl über das vergrößerte Wohnhaus
- Neue Fenster im Erdgeschoss und Obergeschoss
- Neuinstallation Heizung für den Zubau bzw. Aufstockung im Erdgeschoss – Fußbodenheizung
- Neuinstallation Heizung komplett im Obergeschoss – Fußbodenheizung und Heizkörper
- Komplettierung mit Heizestrich für den Zubau im Erdgeschoss
- Komplettierung mit Heizestrich für das gesamte Obergeschoss
- Fertigstellung der neu geschaffenen Wohnräume
- **2012** Erstellung der WDVS Fassade inkl. mineral. Edelputz (Kellerdämmung außen 10cm, ab Kante, Erdgeschoss 24cm Dämmstärke)

- **2019** Erstellung der Außenabstellfläche mit Leerverrohrung
- Sanierung der Waschküche inkl. zusätzlicher Abdichtung im Außenwandbereich sowie
- **2020** Erneuerung der Bodenbeläge
- Sanierung: Bereich Stiegenhaus Erdgeschoss bis Kellergeschoss inkl. Erneuerung der
- **2020** Bodenbeläge einschl. Kellervorraum
- **Preis Verhandlungsbasis!**

Zusätzliche Ausstattungsmerkmale:

Kellergeschoß

- - Starkstromanschluss in der Doppelgarage
- - Starkstromanschluss im Kellervorraum
- - Heizkörper in der Waschküche
- - Zusätzliches WC in der Waschküche
- - Ölbrenner und Holzbrenner (derzeit deinstalliert und entkoppelt)
- - Heizkosten ca. 1800-2000,- je Heizsaison (Basis = Mittelwert 2019-2021)

Erdgeschoss

- - Zusatzherd (manuell zu befeuern) in der Küche
- - Beschattung im Wohnzimmer mittels Außenrolladen
- - Barrierefreier Zugang ab Haustür
- - Überdachter Eingangsbereich
- - Zählerkasten (Die beiden Wohneinheiten können separat abgelesen werden.)
- - Badezimmer mit Fenster ist mit Wanne und Dusche ausgestattet.

Obergeschoss

- - Aufgrund der offenen Bauweise wurde die Dachschräge mit 34cm Dämmung im Bereich der Küche und dem Wohnzimmer berücksichtigt.
- - Vorraum, Bad/WC, Küche und Wohnzimmer sind mit Fußbodenheizung ausgestattet.
- - Die beiden Schlafräume haben Heizkörper (separate Temperaturregelung).

monatliche Betriebskosten € 96

beinhalten Gemeindeabgaben: Müll, Kanal, Grundsteuer, Reinwasser) + Optional: monatliche Kosten (**personen- und temperaturabhängig**)

Stromkosten (Energie AG) ca. € 125,-

monatlich Heizkosten ca. € 150 - € 166,-

Raumaufteilung:

Kellergeschoss ca. 67 m²

- 16,08 m² Kellerraum / Werken
- 16,77 m² Vorraum 1 (Starkstrom vorhanden)
- 8,65 m² Waschküche (Heizkörper), separates WC
- 7,27 m² Lagerraum
- 11,07 m² Heizraum
- 6,29 m² Öltankraum
- Zugang zum Garten und zur Doppelgarage

+ ca. 36,00 m² Doppelgarage (Starkstrom, Montagegrube)

+ Möglichkeit, den vorhandenen Brunnen für den Garten zu benützen, wenn angeschlossen.

Erdgeschoss

Wohnfläche ca. 109 m², Nutzfläche ca. 120 m², davon ca. $\frac{3}{4}$ Fläche vom Balkon berücksichtigt

- 7,34 m² Windfang
- 6,64 m² Vorraum
- 18,25 m² Küche und geräumiges Esszimmer mit Zusatzherd
- 2,15 m² Speis
- 34,40 m² Wohnzimmer (Fußbodenheizung, Rollläden)

- 17,31 m² Schlafzimmer
- 13,92 m² Kinderzimmer
- 1,26 m² WC
- 5,44 m² Bad (Fußbodenheizung)
- 7,67 m² Balkon

Obergeschoss:

Wohnfläche ca. 107 m², Nutzfläche ca. 120 m² davon ca. $\frac{3}{4}$ Fläche Balkon berücksichtigt

2. 5,84 m² Vorraum
4. 5,70 m² Bad / WC (Fußbodenheizung + Heizkörper)
6. 15,39 m² Kinderzimmer
8. 19,14 m² Küche und Essbereich (Fußbodenheizung)
10. 18,91m² Schlafzimmer
12. 34,93 m² Wohnzimmer (Fußbodenheizung)
14. 25,65 m² Balkon / Teil Loggia 99,91
16. + Dachboden Spitzboden begehbar

Eine Besichtigung sagt mehr als tausend Worte oder Bilder.

Wir erweitern unser Team!

Bewerben Sie sich jetzt! <http://www.herz-immoagentur.at/index.php/karriere> oder kontaktieren Sie uns unter: office@herz-immoagentur.at

Beachten Sie bitte, dass nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Angaben von Vor- und Familiennamen, Wohnadresse und Telefonnummer beantwortet und bearbeitet können! **Weitere Informationen, kompetente Unterstützung in der Finanzierung erhalten Sie nach schriftlicher Kontaktaufnahme.**

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass wir nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Vor- u. Zuname, Wohnadresse, Tel., und E-Mail-Adresse) bearbeitet können. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer sind vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Energieausweis ist in Arbeit! Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie. Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass die Firma Herz-ImmoAgentur GmbH als Doppelmakler tätig ist. Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Das Angebot ist freibleibend, Änderung, Irrtum und Zwischenverkauf sind vorbehalten. Nähere Informationen zur Datenschutzgrundverordnung (DSGVO), finden Sie auf unserer Homepage (<http://www.herz-immoagentur.at>). Die Nebenkostenübersicht ist unter https://www.herz-immoagentur.at/images/pdf/Nebenkosten_Kauf.pdf jederzeit einsehbar.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.500m

Apotheke <2.500m
Klinik <10.000m
Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap