

**K3 - GRUNDSTÜCK MIT ALTBESTAND in herrlicher
Ruhelage! AUFGEPASST! Nur 20 Minuten Autofahrt vom
STADTTHEATER PASSAU entfernt!**



Objektnummer: 658195

Eine Immobilie von K3 Immobilien Austria GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4782 St. Florian am Inn
Baujahr:	1964
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	120,00 m ²
Nutzfläche:	210,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	845,00 m ²
Keller:	70,00 m ²
Kaufpreis:	270.000,00 €
Provisionsangabe:	

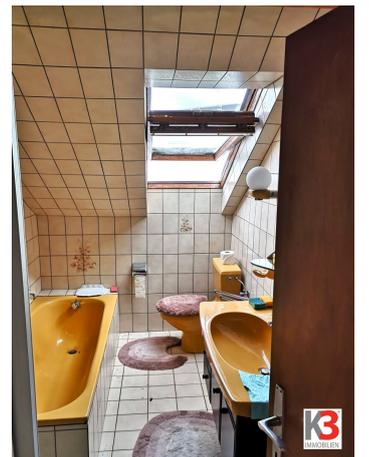
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Melanie Eder

K3 Immobilien Austria GmbH





Objektbeschreibung

In absoluter Ruhelage, am Ende einer Sackgasse und angrenzend an einen kleinen Wald wartet dieses Einfamilienhaus mit unzähligen Möglichkeiten darauf von Ihnen entdeckt zu werden!

Durch die stadtnahe Lage können Schärding oder Sankt Florian am Inn innerhalb von nur 5 Autominuten oder 15 - 20 Gehminuten erreicht werden.

Dort finden Sie alles für Ihren täglichen Bedarf (unzählige Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schulen, Ärzte, Apotheken, Friseure, Restaurants, Cafés, u.v.m.)

So leben Sie hier:

- In der unteren Etage befindet sich im Hauseingangsbereich der Windfang. Von hier aus bietet sich einerseits der direkte Zugang in die Erdgeschosswohnung und andererseits der Stiegenaufgang zur Wohnung im Obergeschoss.
- Aufgrund dieser Gegebenheit und auch der durchdachten Planung mit jeweils einer Küche und einem Badezimmer pro Stockwerk, besteht die Möglichkeit die beiden Wohneinheiten getrennt zu nutzen.
- Selbstverständlich können beide Stockwerke auch ganz einfach als eine Wohneinheit bewohnt werden.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet folgende Lagerräumlichkeiten:

- Kellerboden mit Estrich - keine Fliesen!

- Gemüsekeller mit in Sand verlegten Ziegeln für ideales Frischhalteklima!
- Kessel- und Tankraum (Ölheizung > 30 Jahre)!
- **WICHTIG! Der Keller ist absolut trocken!**

INFO ZUM HAUS:

- Nordseitig wurde in den 80er Jahren eine Dämmschicht und Eternitvertäfelung angebracht.
- Die Ausstattung ist dem Baujahr entsprechend, jedoch in gepflegtem Zustand! Somit kann das Haus prinzipiell ab sofort bewohnt werden.

PARKEN:

- Das Auto parkt schneesicher in der eigenen Garage.

- Für 1-2 weitere Autos bietet sich ebenfalls noch Platz im Einfahrtsbereich

TOLLE MÖGLICHKEITEN betreffend die Erweiterung der Wohnfläche!!!

- Laut Auskunft des Bauamtes in Sankt Florian kann unter Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstände der Wohnraum auf zwei Vollgeschossen dementsprechend erweitert werden.

- (1/3 des Grundstückes bzw. 3 Meter Abstand zum Nachbargrundstück).

GARTEN:

- Der schön angelegte und weitläufige Garten lädt ein zum Spielen, Entspannen und Verweilen.

HINWEIS - Bitte Informieren Sie sich UNBEDINGT über mögliche FÖRDERUNGEN bezüglich geplanter Renovierungs-/Sanierungsarbeiten!

Bei Ihrer FINANZIERUNG sind wir Ihnen gerne behilflich - Wir kooperieren auch mit deutschen BANKEN!

NEUGIERIG GEWORDEN? DANN FREUEN WIR UNS AUF EINEN BESICHTIGUNGSTERMIN MIT IHNEN!

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 <1.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.000m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Polizei <5.500m
Post <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <7.500m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap