

Gemütliches Eigenheim mit 184 m² Nutzfläche, Terrasse und Garagen in Heidenreichstein im Waldviertel



Hausansicht Pic 1

Objektnummer: 7530/19

Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3860 Heidenreichstein
Baujahr:	1926
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	184,00 m ²
Nutzfläche:	184,00 m ²
Lagerfläche:	83,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	E 185,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,36
Kaufpreis:	169.000,00 €
Kaufpreis / m²:	918,48 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Fröschl

Fröschl Real Estate OG
Kesselbodengasse 39



FRÖSCHL
real estate



FRÖSCHL
real estate



FRÖSCHL
real estate



FRÖSCHL
real estate









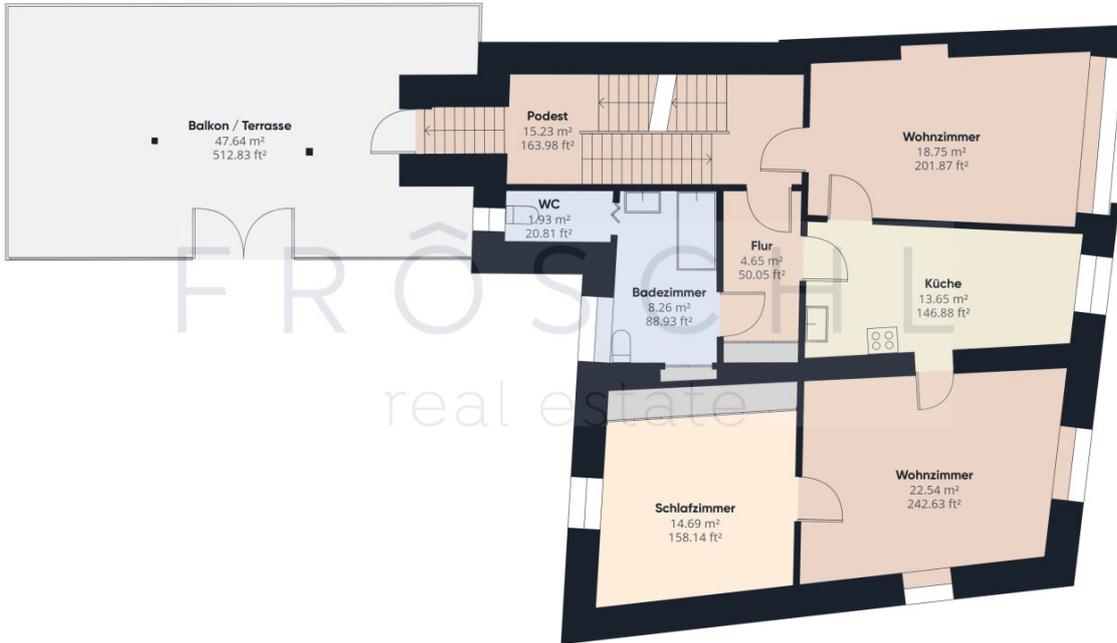
Nutzfläche EG
99,45 m²
Garage 1 bis 3
47,77 m²
Abstellraum
13,18 m²

Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
160,40 m²
1726,52 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Stock 0



Nutzfläche OG
84,47 m²

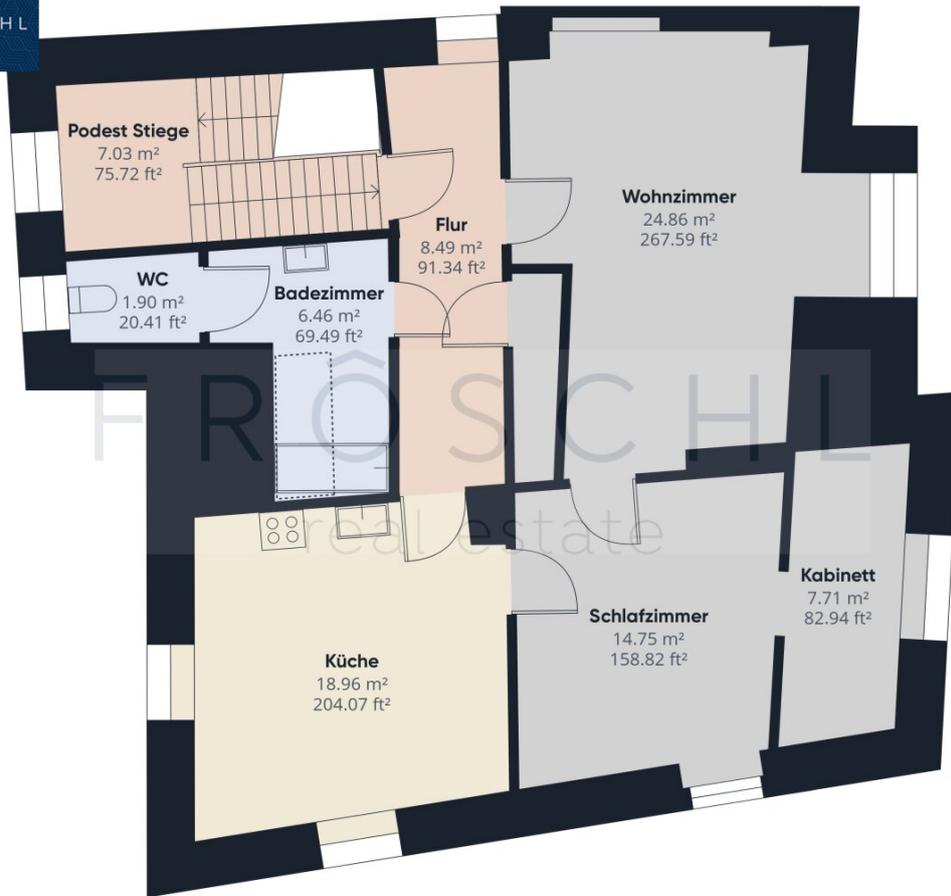
Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
103,04 m²
1109,08 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefahr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

Stock 1



Stock 2

Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
92.23 m²
992.80 ft²

Reduzierte Kopffreiheit
1.26 m²
13.60 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

☒ Reduzierte Kopffreiheit
(unter 1,5 m)

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

Objektbeschreibung

Ein Zweifamilienhaus in massiver Bauweise im Zentrum von Heidenreichstein mit einem herrlichen Balkon gelangt zum Verkauf. Diese Immobilie eignet sich perfekt z.B. für eine größere Familie, oder Generationen-Wohnen.

FLÄCHENAUFTEILUNG: Grundrisse lt. Anhang im Exposé

Außenbereich: Im Außenbereich befinden sich mögliche Abstellplätze und drei Garagen aus dem Baujahr 1969.

Erdgeschoss: im Erdgeschoss mit ca. 99 m² Nutzfläche befinden sich ein zentraler Flur mit dem Stiegenaufgang in die oberen Geschosse, Gäste-WC, Küche, großzügiges Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und WC.

Obergeschoss: das Obergeschoss hat eine Nutzflächen von ca. 84 m². Vom Stiegenhaus gelangt man in den Eingangsbereich von welchen man in die Küche gelangt und von da in ein Schlafzimmer, das große Wohnzimmer und ein dahinter liegendes Schlafzimmer.

Dachgeschoss: dieses wurde in im vergangenen Jahrzehnt mit ca. 83 m² ausgebaut und auch an die Gas-Zentralheizung angeschlossen. Jedoch ist diese Ausbau noch nicht eingereicht und müsste noch genehmigt werden. Daher wurde diese Fläche als Lagerflächen bewertet. Sie wurde in der Vergangenheit auch als Gästewohnung genutzt.

Balkon/Terrasse: Die großzügige Terrasse mit ca. 47 m² ist wohl die Besonderheit an dem Objekt und bietet mit dem Grillplatz viele Möglichkeiten für die Familie und auch für die Kinder.

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen in den vergangenen Jahren:

- Dieses Zweifamilienhaus wurde in den vergangenen Jahrzehnten teilweise saniert und modernisiert.
- Die Fassade wurde mit einer Wärmedämmung versehen, die für ein angenehmes Raumklima und eine Reduzierung der Heizkosten sorgt.
- Teilweise wurden auch die Fenster erneuert, die für mehr Helligkeit und Lärmschutz sorgen.

- Im Jahr 2004 wurde eine neue Gas-Zentralheizung eingebaut, die einen hohen Wirkungsgrad bei einfacher Bedienung bietet.

Das Objekt war in den letzten Jahren größtenteils unbewohnt, daher besteht noch ein gewisser Sanierungsrückstand. Dies bietet Ihnen jedoch die Möglichkeit, das Objekt nach Ihren eigenen Wünschen und Vorstellungen zu gestalten und zu renovieren.

Anschlüsse

- Strom u. Gasversorgung durch EVN
- Anschlüsse Kanal und Wasser - öffentlich

Für weitere Fragen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen jederzeit zur Verfügung unter +43 664 1838 268 oder senden Sie mir eine E-Mail: christian@froeschl.estate

Besuchen Sie **www.froeschl.estate** und finden Sie weitere Rundgänge und die neusten Objekte!

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

3,50 % Grunderwerbsteuer

1,10 % Grundbucheintragungsgebühr

Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt) Kosten
Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag

3,00 % zzgl. 20,00 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers.

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 <500m

Apotheke <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap