

Mehrfamilienprojekt zum unschlagbaren Preis 2 Häuser, 2688m² Grund, Garagen, Hallenbad, Teich, uvm.



Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO



Energieausweise



Immobilienbewertung



Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at

Objektnummer: 7056/85

Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4595 Waldneukirchen
Baujahr:	1976
Zustand:	Teil_vollsanziert
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	183,00 m ²
Nutzfläche:	300,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	70,00 m ²
Kaufpreis:	398.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



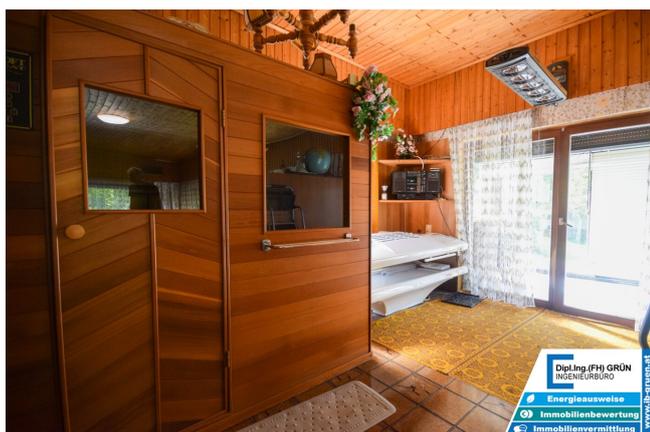
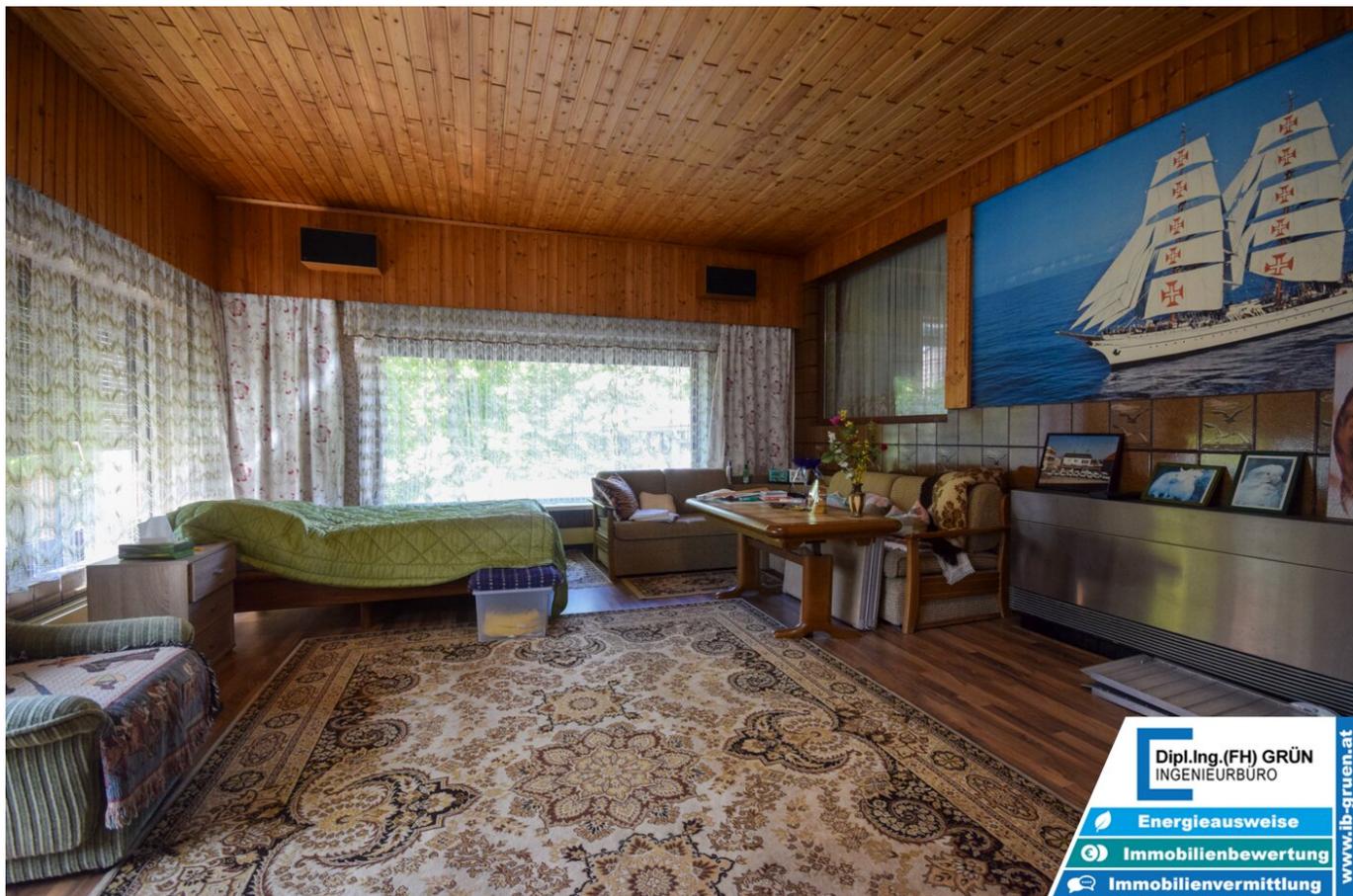
Dipl. Ing.(FH) MBA Martin Grün

Ingenieurbüro Grün
Aurikelstraße 45













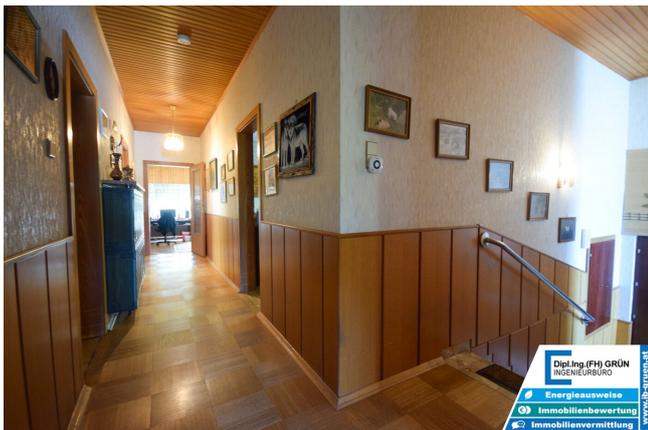
Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

Energieausweise

Immobilienbewertung

Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at



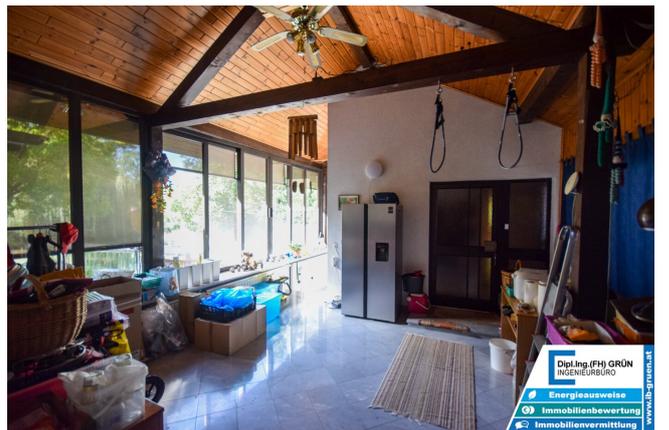
Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

Energieausweise

Immobilienbewertung

Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at



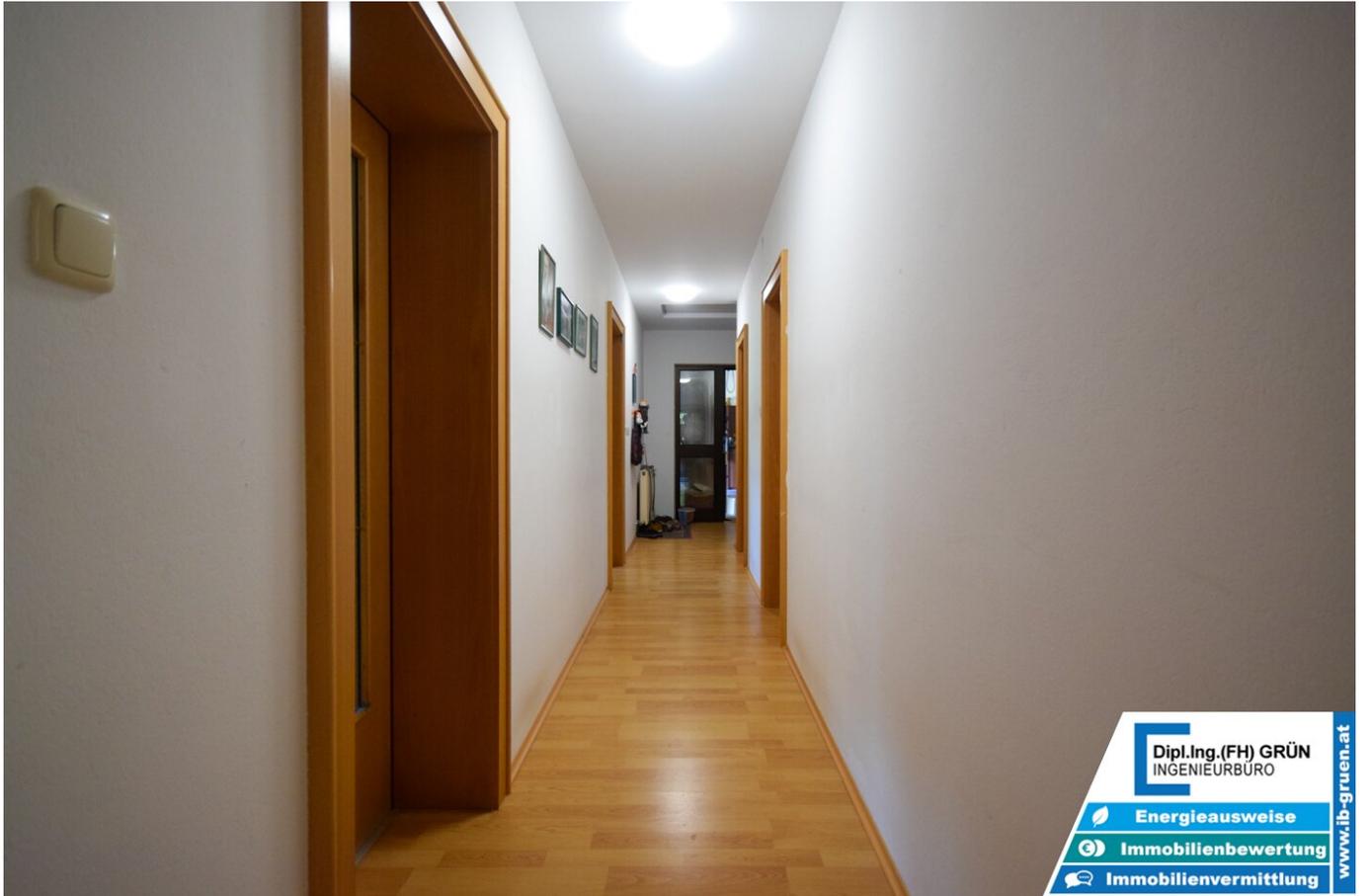
Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

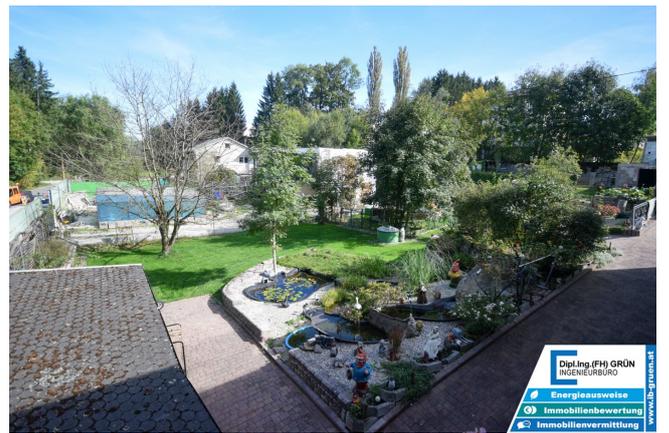
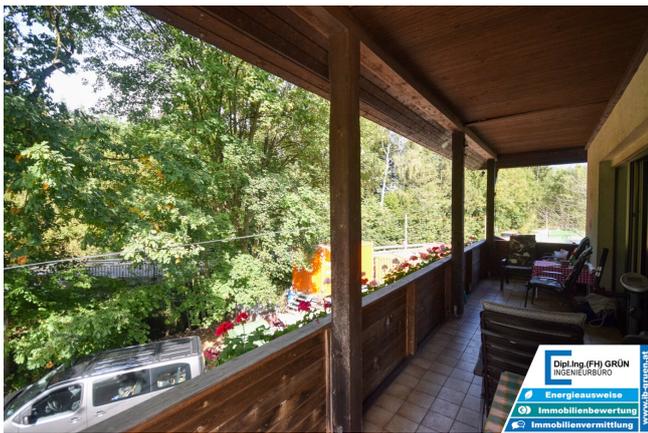
Energieausweise

Immobilienbewertung

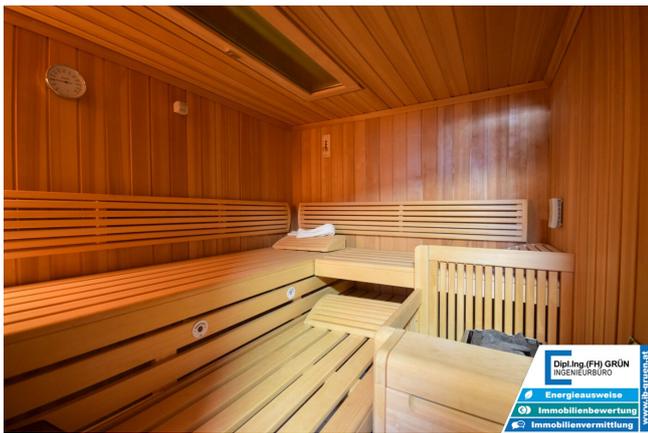
Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at







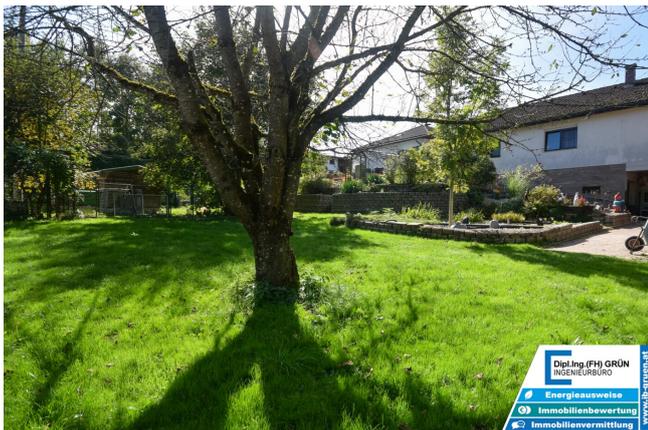




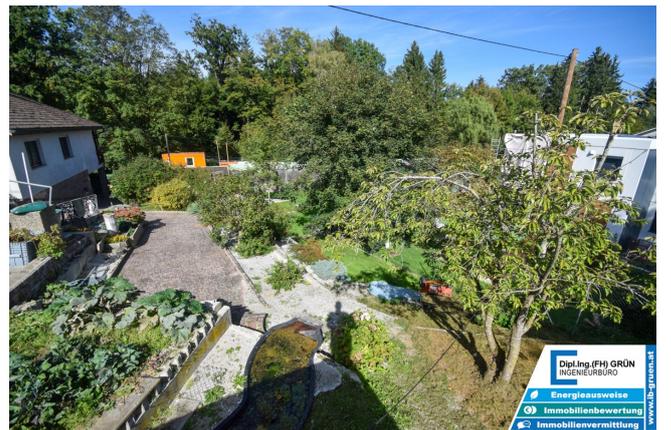


















Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Waldneukirchen, Oberösterreich. Das angebotene Mehrfamilienhaus besteht aus 2 separaten Einfamilienhäusern, welche über einen Wintergarten als zentralen Eingangsbereich miteinander verbunden sind. Das Objekt bietet Ihnen nicht nur genügend Platz für Ihre Familie, sondern alternativ auch die Möglichkeit, zusätzliche Mieteinnahmen zu erzielen, wenn eines der beiden Häuser vermietet werden würde. Mit einer Wohnfläche von fast 200m² und insgesamt 7 Zimmern bietet es jede Menge individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Das angebotene Objekt befindet sich in einer begrünten Lage, am Ortsrand von Waldneukirchen im Steyrtal. Hier können Sie die Natur in vollen Zügen genießen und gleichzeitig von einer guten Verkehrsanbindung profitieren. Per Bus nach Sierning und Steyr und mittels Bahn vom 10km entfernten Rohr im Kremstal nach Linz ist man gut angebunden.

Die beiden Wohnhäuser wurden in Etappen gebaut, befinden sich daher in einem teils moderneren und teils älteren, aber gepflegtem Zustand.

Wohnhaus 1:

Hierbei handelt es sich um das neuere der beiden Objekte. Dieses wurde ca. 1986/87 gebaut und bietet knapp 90m² Wohnfläche mit Wohnzimmer, Küche mit Essbereich, Badezimmer, WC, ein Schlafzimmer und ein Kinderzimmer. Ein großer nordwestlich angebauter Balkon komplettiert diesen Teil.

Wohnhaus 2:

Dieser Teil wurde ursprünglich 1974/75 errichtet und bietet ca. 100m² Wohnfläche mit Wohnzimmer, Küche, Bad, WC, einem Schlafzimmer und einem Kinderzimmer, sowie einen südseitig angebauten Wintergarten. Zusätzlich gibt es einen gut 30m² großen Wellnessbereich mit Hallenbad und Sauna. Das Hallenbad ist momentan stillgelegt und verbaut, könnte jedoch wieder reaktiviert werden.

Zwischen den beiden Wohnhäusern wurde im Zuge der Errichtung des vorderen Wohnhauses 1986/87 als Verbindung ein großer Wintergarten gebaut. Dieser dient als geräumiger Eingangsbereich zu den beiden Objekten und von dort aus gelangt man auch auf die angebaute Terrasse, von der aus sich ein herrlicher Blick auf den großen Koi-Teich bietet.

Ein weiteres Highlight dieses Objektes sind die 4 Garagen und 2 Stellplätze, die Ihnen ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge bieten. Auch für Gäste sind somit immer genügend Parkmöglichkeiten vorhanden.

Technik und Sanierungen:

2004/2005 wurde ein neues Heizhaus errichtet. Von dort aus werden die beiden Wohnhäuser mittels eines modernen zentralen Gaskessels (Viessmann - 2018) beheizt. Zusätzlich gibt es noch Solarpaneele am Dach, sowie einen Festbrennstoffkessel, welcher mit Holz geheizt werden kann. Auch der alte Ölkessel ist noch vorhanden.

2015 wurde eine 5kW PV-Anlage installiert.

Lage und Infrastruktur:

Die beiden Wohnhäuser befinden sich am Ortsrand von Waldneukirchen im Steyrtal. Das Ortszentrum von Waldneukirchen befindet sich ca. 1,5km entfernt. Dort befindet sich das Gemeindeamt, Kindergarten, Volksschule, Einkaufsmöglichkeiten, sowie der örtliche Sportplatz. Die nächsten größeren Orte sind Bad Hall in ca. 8km Entfernung sowie Sierning in ca. 9km entfernt.

Entfernungen:

Bad Hall ca. 8km, Sierning ca. 9km, Rohr im Kremstal ca. 12km, Steyr ca. 17km, Kremsmünster ca. 18km, Kirchdorf ca. 20km, Sattledt ca. 24km, Wels ca. 32km, Enns ca. 34km, Linz ca. 40km,

Nutzen Sie die Gelegenheit und kontaktieren Sie uns für eine unverbindliche Besichtigung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m

Apotheke <2.500m

Klinik <8.500m

Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <4.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <6.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap