

Leistbares, zentral gelegenes Stadthaus mit über 120m² WFL und Garten



Objektnummer: 7056/97

Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Stadthaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4730 Waizenkirchen
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	121,80 m ²
Zimmer:	6,50
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	55,00 m ²
Keller:	40,00 m ²
Heizwärmebedarf:	F 208,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,55
Kaufpreis:	158.000,00 €
Provisionsangabe:	

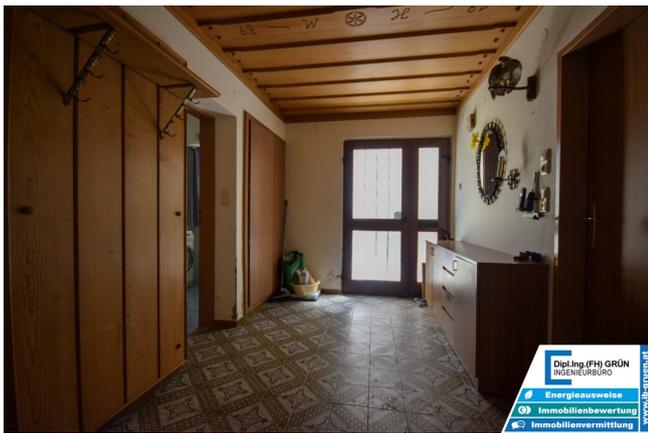
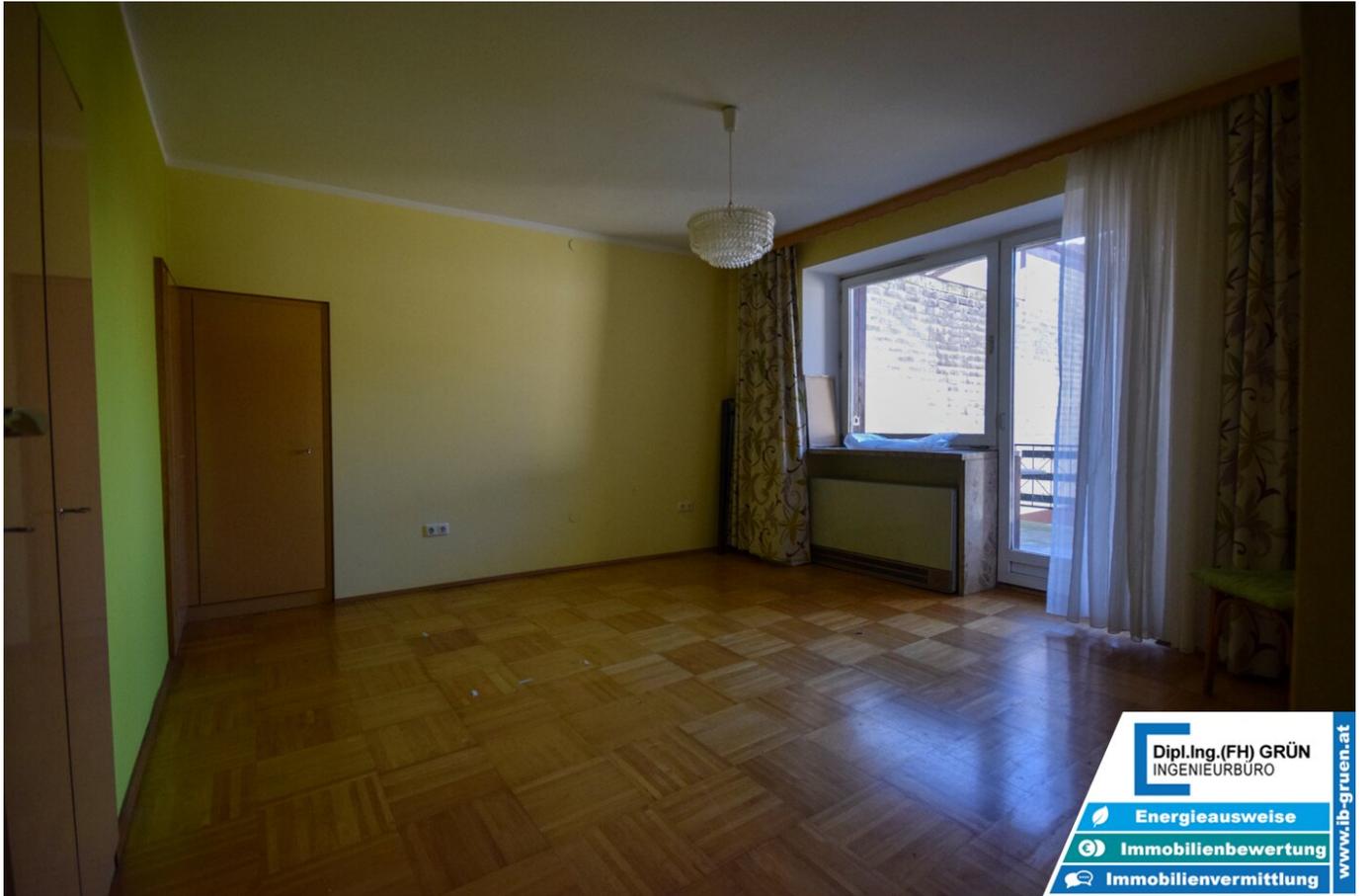
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

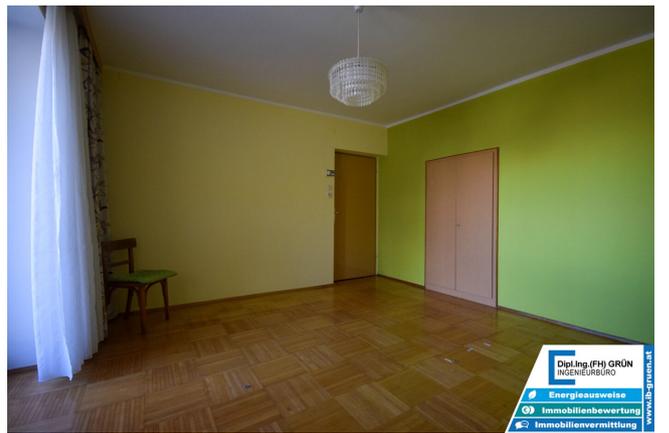


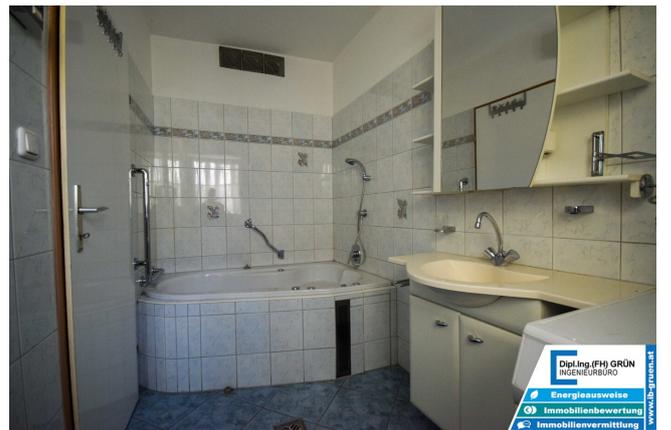
Dipl. Ing.(FH) MBA Martin Grün

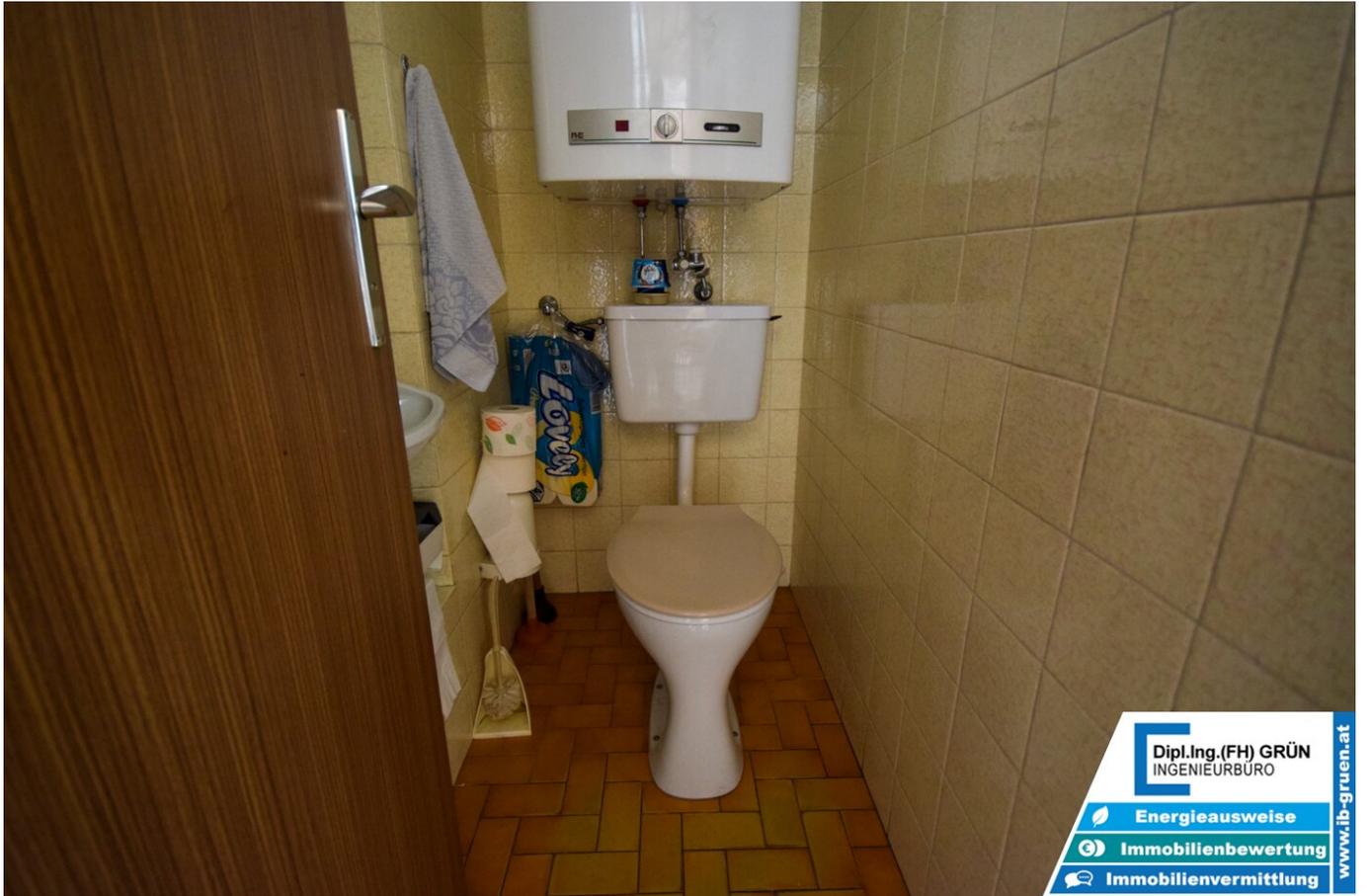
Ingenieurbüro Grün
Aurikelstraße 45
4053 Ansfelden





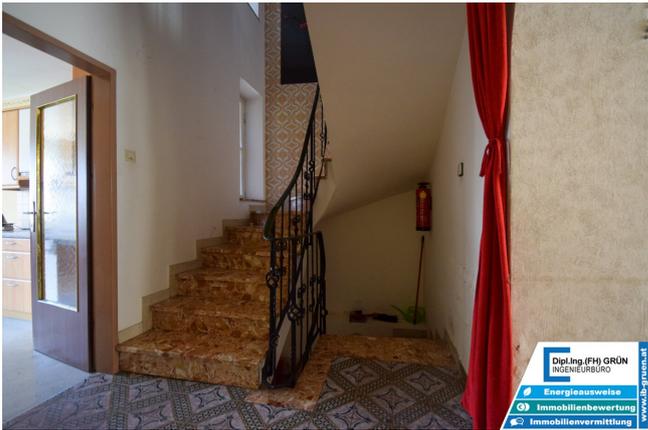


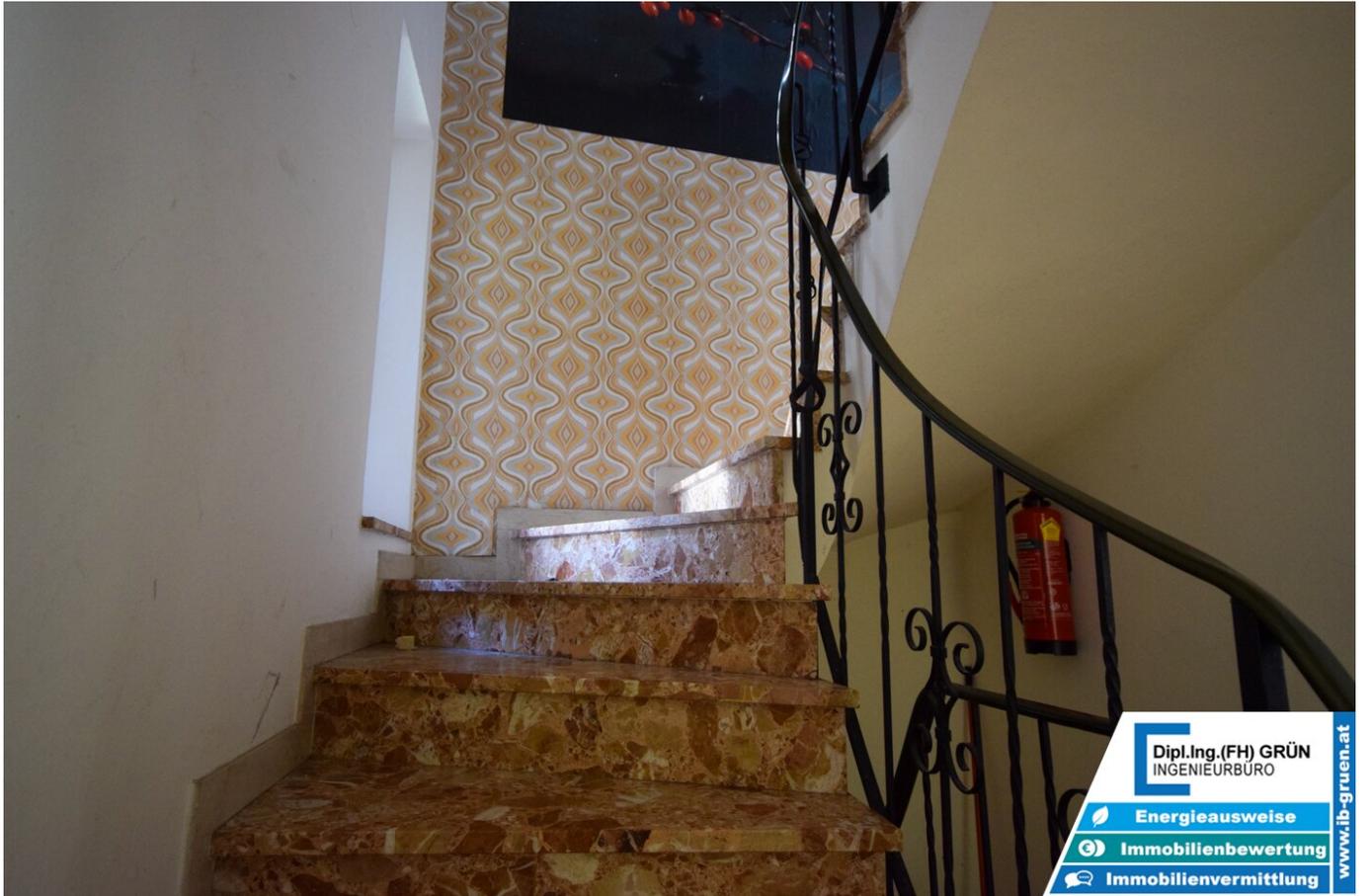














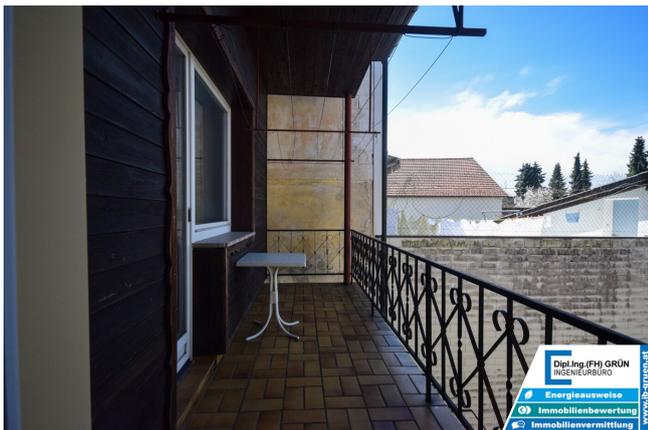




Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

- Energieausweise
- Immobilienbewertung
- Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at



Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

- Energieausweise
- Immobilienbewertung
- Immobilienvermittlung

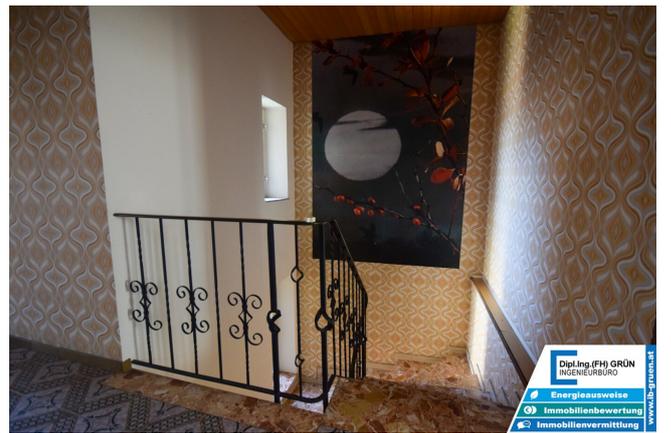
www.ib-gruen.at



Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

- Energieausweise
- Immobilienbewertung
- Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at

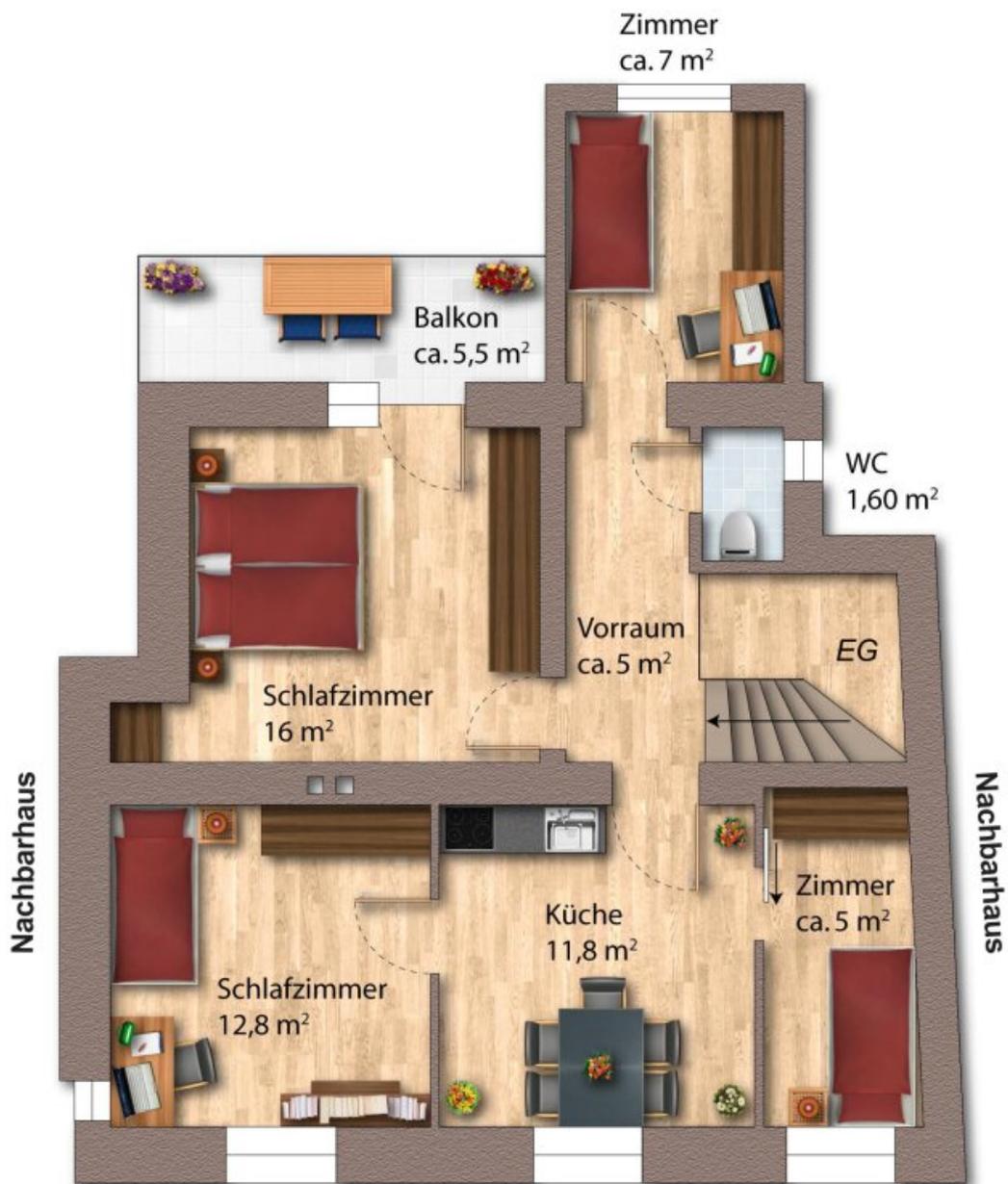




Straßenrand



Erdgeschoss



Obergeschoss

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht dieses erschwingliche und gut gepflegte Stadthaus mit einer Wohnfläche von gut 120m², Keller und privatem Garten im Zentrum von Waizenkirchen.

Das marktnahe gelegene Haus befindet sich in einem annehmbaren Zustand, da kontinuierlich Renovierungen und Umbauten durchgeführt wurden. Zuletzt wurde im Jahr 2017 das Dach komplett neu gedeckt und der Dachstuhl mit einem Kaltdach versehen. Das Dachgeschoss wäre daher bei Bedarf auch mit überschaubarem Aufwand ausbaubar.

Das Wohnhaus bietet somit eine viele Möglichkeiten.

Wohnbereich:

Das Objekt erstreckt sich über zwei Etagen und bietet gut 120m² Wohnfläche.

Im sofort beziehbaren Erdgeschoss befindet sich ein Wohnzimmer mit offenem Kamin für kuschelige Zeiten. Es gibt ein Schlafzimmer mit Einbauschränken, eine komplett eingerichtete Küche, ein Badezimmer mit Sprudelwanne und eine Toilette. Angrenzend an das Wohnzimmer und die Küche befindet sich eine 14m² große Terrasse/Balkon mit Zugang zum eigenen vielseitig nutzbaren Garten.

Über einen zentralen Treppenaufgang gelangt man in das Obergeschoss, wo sich ebenfalls 4 1/2 Zimmer befinden, alle mit Wasseranschluss. In einem der Zimmer ist derzeit eine kleine Küchenzeile eingebaut.

Vom hinteren Schlafzimmer gelangt man auf den Balkon, wo man die Morgensonne genießen kann.

Zusätzlich gibt es eine separate Toilette.

Das Haus ist teilweise unterkellert. Der Keller bietet eine Nutzfläche von ca. 40m² und einen direkten Zugang zum Garten.

Technik und Sanierungen:

Das Objekt wurde zuletzt in den Jahren 1970 und 1976 umgebaut, wobei der Keller- und Terrassenanbau erfolgte sowie Veränderungen im Innenbereich des Hauses vorgenommen wurden.

Im Jahr 1987 wurden die Fenster und die Haustür erneuert und teilweise mit Rollläden

ausgestattet.

Das Dach wurde schließlich 2017 komplett erneuert und dabei wurde ein Kaltdach installiert.

Die Beheizung erfolgt mittels Strom über Nachtspeicheröfen. Im Wohnzimmer des Erdgeschosses befindet sich zusätzlich ein offener Kamin.

Ein Gasanschluss ist ebenfalls vor dem Haus vorhanden.

Lage und Sonstiges:

Die Städte Grieskirchen und Eferding sind mittels den nahegelegenen öffentlichen Verkehrsmitteln sehr erreichbar. Das Objekt ist aufgrund der komplett fußläufig erreichbaren Infrastruktur ohnehin optimal für Menschen die ohne Auto auskommen wollen. Anzumekren ist auch, dass direkt beim Objekt keine Stellplätze vorhanden sind. Die nächstgelegenen Parkmöglichkeiten befinden sich hinter der Pfarrkirchen und dem Gemeindeamt ca. 150-200m vom Haus entfernt.

Entfernungen:

Grieskirchen ca. 13km, Eferding ca. 14km, Neumarkt-Kallham ca. 15km, Bad Schallerbach ca. 16km, Wels ca. 28km, Linz ca. 38km, Ried im Innkreis ca. 40km

Nutzen Sie die Gelegenheit und kontaktieren Sie uns für einen Besichtigungstermin!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <6.500m

Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap