

Zweifamilienhaus in St. Georgen zu kaufen!



Altbau und Neubau

Objektnummer: 7359/3418

Eine Immobilie von CASA TERRA IMMOBILIENTREUHAND GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4880 St. Georgen im Attergau
Wohnfläche:	217,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 46,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,89
Kaufpreis:	450.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sophie Strasser

RE/MAX ImmoCenter - CASA TERRA IMMOBILIENTREUHAND GmbH
Stadtplatz 36
4840 Vöcklabruck

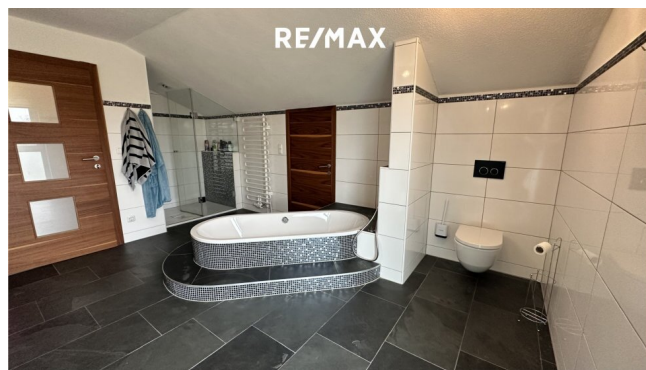
T +43 677 642 473 81
H +43 7672 22 1 22
F +43 7672 221 22 50









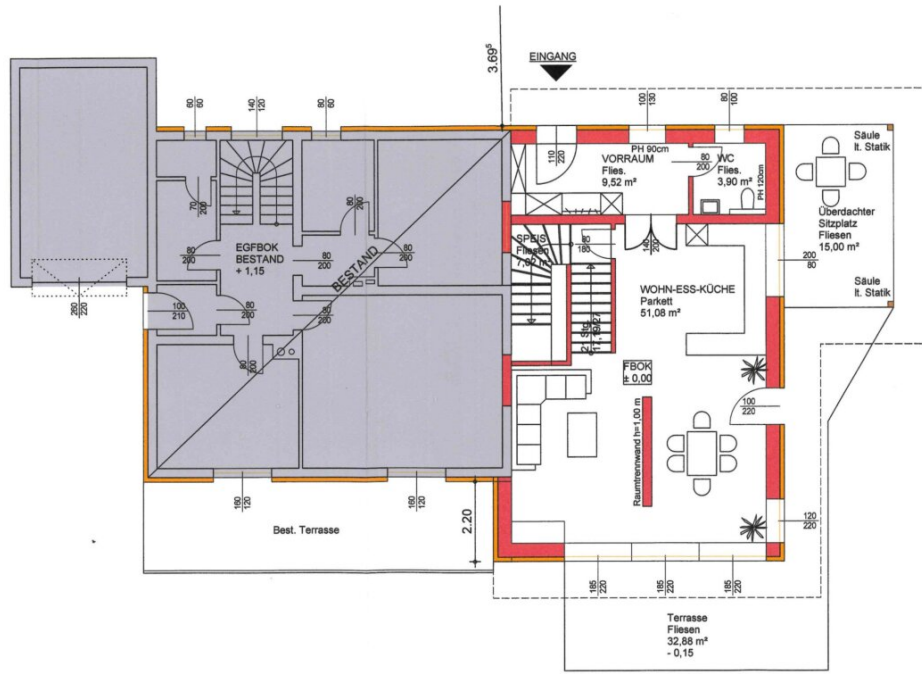




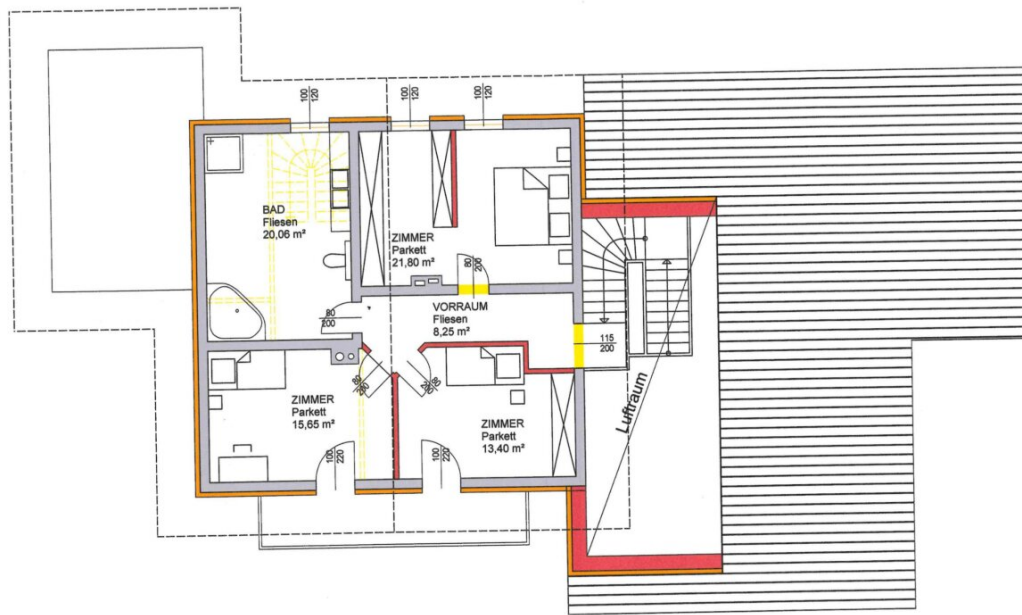


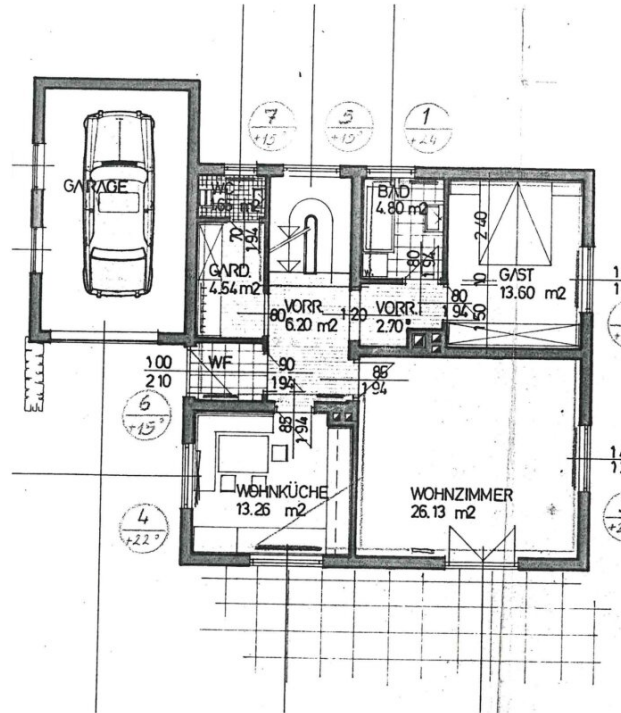






Obergeschoss





RE/MAX

Objektbeschreibung

Diese besondere Liegenschaft in St. Georgen im Attergau bietet zwei eigenständige Wohneinheiten mit dem Charakter eines Doppelhauses sowie ein angrenzendes Grünlandgrundstück mit rund 1.626 m² Fläche.

Das ursprüngliche Wohnhaus stammt aus dem Jahr 1976. Hier befinden sich der Keller, eine Erdgeschosswohnung mit angeschlossener Einzelgarage, eine separate Fertiggarage sowie eine Terrasse. Für diese Wohnung besteht ein grundbücherlich gesichertes Wohnrecht. Im Zuge eines umfangreichen Um- und Zubaus im Jahr 2013 wurde nicht nur eine neue Wohneinheit errichtet, sondern auch der Altbau teilweise saniert: Fenster wurden erneuert, ein Vollwärmeschutz angebracht und die Heizanlage an eine moderne Luftwärmepumpe angeschlossen. Der Wohnwert dieser Einheit ist als einfach einzustufen, während die neue Einheit einen deutlich höheren Standard bietet.

Die neu errichtete Wohneinheit mit rund 145 m² Wohnfläche ist modern ausgestattet, ab sofort beziehbar und verfügt über einen eigenen Eingang sowie einen abgetrennten Gartenbereich. Beide Häuser verfügen über separate Zufahrten, was die Nutzung als zwei nahezu unabhängige Haushälften ermöglicht. Technisch sind die beiden Einheiten aktuell über einen gemeinsamen Heizkreis verbunden, betrieben mit einer Luftwärmepumpe.

Ein Teil der Zufahrt zum Neubau führt über das angrenzende Grünland, das ebenfalls zum Verkauf steht. Es handelt sich dabei um ein rund 1.626 m² großes Grundstück, das derzeit als Grünland gewidmet ist. Eine Umwidmung ist vonseiten der Gemeinde aktuell nicht vorgesehen. Die Fläche eignet sich als langfristige Investition oder für landwirtschaftliche Nutzung.

Die Liegenschaft liegt in einer Siedlungslage in St. Georgen im Attergau, einer beliebten Wohngegend mit Nähe zum Attersee. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und die Anbindung an die Westautobahn sowie den öffentlichen Verkehr sind rasch erreichbar. Die Umgebung bietet zudem zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in der Natur.

Das Objekt ist ab sofort verfügbar, Besichtigungen sind nach Vereinbarung möglich.

Altbau EG ca. 73 m²

Neubau EG ca. 65 m²

Neubau OG ca. 79 m²

GESAMT WOHNFLÄCHE CA. 217 m²

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Klinik <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m

Kindergarten <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap