

Gepflegtes Zweifamilienhaus mit großem Grundstück in Bruck an der Glocknerstraße



Objektnummer: 476

Eine Immobilie von Immobilien Josef Volger

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5671 Bruck an der Großglocknerstraße
Baujahr:	1982
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	216,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Keller:	120,00 m ²
Heizwärmebedarf:	114,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,81
Kaufpreis:	890.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



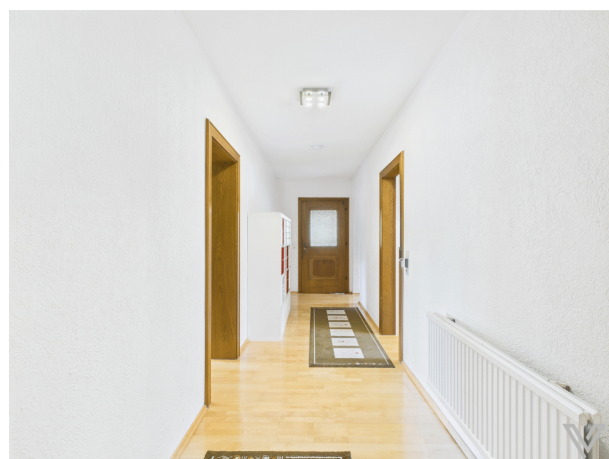
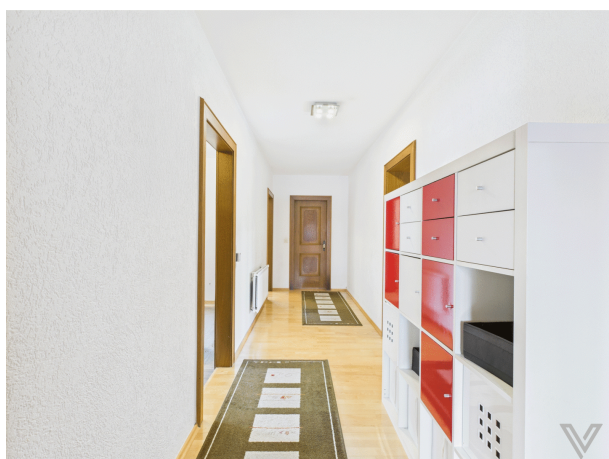
Josef Volger

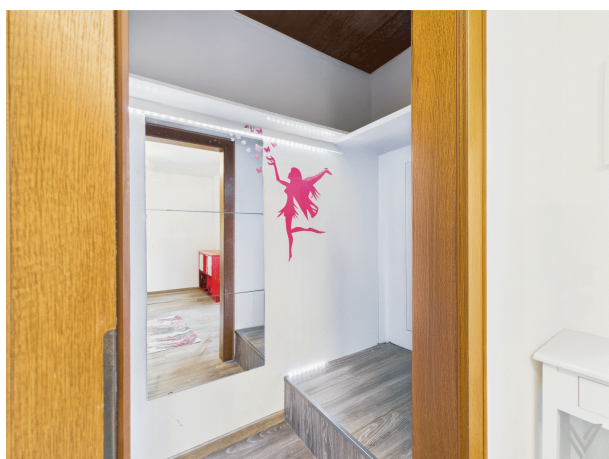
Immobilien Josef Volger
Glocknerweg 5/11
5671 Bruck an der Großglocknerstraße













Ungefähre GesamtflächeTM
175.6 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

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

Die Berechnungen basieren auf dem RiCS IPMS 3C-Standard. Bitte beachten Sie, dass die Berechnungen von einer dritten Partei angepasst wurden und daher möglicherweise nicht den Vorschriften des RiCS IPMS 3C entsprechen.

GIRAFFE 360

Erdgeschoss



Stock 1

Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾

124.2 m²

Balkone und Terrassen

18.1 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

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

Die Berechnungen basieren auf dem RICS IPMS 3C-Standard. Bitte beachten Sie, dass die Berechnungen von einer dritten Partei angepasst wurden und daher möglicherweise nicht den Vorschriften des RICS IPMS 3C entsprechen.

GIRAFFE360



Stock -1

Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
134.8 m²

Reduzierte Kopffreiheit
1.1 m²

(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.

Die Berechnungen basieren auf dem RICS IPMS 3C-Standard. Bitte beachten Sie, dass die Berechnungen von einer dritten Partei angepasst wurden und daher möglicherweise nicht den Vorschriften des RICS IPMS 3C entsprechen.

GIRAFFE 360

Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
145,7 m²

Reduzierte Kopffreiheit
68,7 m²

(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.

Die Berechnungen basieren auf dem RICS IPMS 3C-Standard. Bitte beachten Sie, dass die Berechnungen von einer dritten Partei angepasst wurden und daher möglicherweise nicht den Vorschriften des RICS IPMS 3C entsprechen.

GIRAFFE 360

Dachboden
145,7 m²





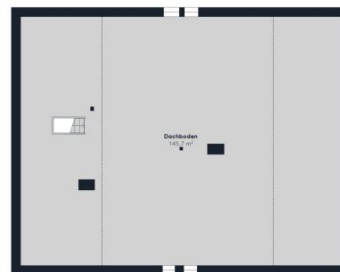
Stock -1



Erdgeschoss



Stock 1



Ungefähre Gesamtfläche[®]

580.3 m²

Balkone und Terrassen

18.1 m²

Reduzierte Kopffreiheit

69.8 m²

(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.

Die Berechnungen basieren auf dem RICS IPMS 3C-Standard. Bitte beachten Sie, dass die Berechnungen von einer dritten Partei angepasst wurden und daher möglicherweise nicht den Vorschriften des RICS IPMS 3C entsprechen.

GIRAFFE360

Objektbeschreibung

Das Zweifamilienhaus wurde 1982 in massiver Bauweise errichtet und befindet sich in verkehrsmäßig idealer Lage von Bruck an der Glocknerstraße. Das Objekt ist sehr durchdacht geplant und vollständig in zwei Wohneinheiten mit gesonderten Eingängen aufgeteilt. Die einladende Außenanlage mit Garten, die gemütliche Terrasse, der große Balkon im Obergeschoss und die 2 Garagen runden dieses tolle Angebot ab!

Einteilung:

Erdgeschoß - Wohneinheit 1: überdachter Eingangsbereich, Stiegenhaus, Eingang zur Wohnung, großer Vorraum mit Platz für die Garderobe, Küche, abgetrennte Speis, sehr großes Wohnzimmer mit Essbereich, Wintergarten mit Ausgang zur Terrasse und in den Garten, 2 Schlafzimmer (eines davon mit einem kleinem Bad-Dusche und Waschbecken) , Bad mit Wanne/Dusche und WC, zusätzliches Gäste-WC ;

Obergeschoß - Wohneinheit 2: Innenaufgang über das Stiegenhaus, Eingang zur Wohnung, großer Vorraum mit Platz für die Garderobe, Küche, abgetrennte Speis, sehr großes Wohnzimmer mit Essbereich, Wintergarten mit Ausgang zum Balkon, 2 Schlafzimmer (eines davon mit einer kleinen Ankleide), Bad mit Wanne/Dusche und WC, zusätzliches Gäste-WC ;

Kellergeschoß: Innenabgang über das Stiegenhaus, bzw. Keller-Eingangsbereich, Vorraum, 2 Lagerräume, 1 große Werkstatt/Lagerraum, sehr großer Mehrzweckraum, der mit einem dänischen Kaminofen beheizt und zur Zeit als Fintnessraum mit Sauna und Dusche genutzt wird;

- das Haus ist zur Zeit noch vermietet
- perfekt für 2 Familien geeignet
- das gepflegte Zweifamilienhaus wurde die letzten Jahre liebevoll renoviert
- die beiden Wohneinheiten sind mittels gesonderter Zugangs- und Eingangsbereiche perfekt getrennt, sodass jeweils ein maximales Maß an Flexibilität und Privatsphäre gewährleistet ist
- auch die Kellerräumlichkeiten sind so gestaltet, dass diese von den Nutzern der beiden Wohneinheiten jeweils individuell bzw. getrennt verwendet werden können

- es steht weiters ein sehr großer Dachboden zur Verfügung
- in der Wohnung im Erd- und Obergeschoss befindet sich jeweils eine eingerichtete Küche
- die Terrasse im Erdgeschoss ladet zum gemütlichen Beisammensein ein
- geheizt wird elektrisch mit Radiatoren, im Erdgeschoss und mit Keller zusätzlich mit einem dänischen Kaminofen
- 2 Garagen und ausreichend Kfz-Stellplätze stehen zur Verfügung
- sehr praktisch im Eingangsbereich ein Abstellraum im Freien für die Gartengeräte

Grundstück: ca. 1051 m²

Wohnfläche EG - Wohneinheit 1: ca. 108 m²

Wohnfläche OG - Wohneinheit 2: ca. 108 m²

Nutzfläche Keller: ca. 120 m²

Baujahr: 1982

Kaufpreis: EURO 890.000,--

Wohnsitznutzung: Hauptwohnsitz

Besonders interessant: große Raumvielfalt, zwei getrennte Wohneinheiten, vielseitig nutzbare Kellerräume, somit sowohl für Familien, als auch für "Home-Office-Nutzer" usw. bestens geeignet! Durch die durchdachte Raumaufteilung, die vielen praktischen Details, das hohe Maß an Komfort und insbesondere die verkehrsmäßig gute Lage bietet die Liegenschaft viele

Vorzüge!

Das Wohnhaus befindet sich in zentraler Lage von Bruck an der Glocknerstraße - unweit des Ortszentrums! Infrastruktureinrichtungen (Schule, Kindergarten, Supermarkt, Bäcker, Arzt, Poststelle, öffentliche Verkehrsmittel, usw.), sowie Freizeiteinrichtungen (Sportanlagen, Schwimmbad, Spielplatz, Radweg, Restaurant, usw.) sind perfekt erreichbar!

Der beliebte und familienfreundliche Ort Bruck an der Glocknerstraße befindet sich im schönen Bezirk Zell am See. Die bekannten Regionen Zell am See-Kaprun, sowie Mittersill bzw. Kitzbühel, mit diversen Ausflugszielen und Skigebieten, sind unweit entfernt.

Jederzeit gerne anfragen!

Ihr Ansprechpartner:

Josef Volger

Tel.: 0043 (0)6642261096

Mail: info@volger.immobilien

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.