

RESERVIERT: Wohnhaus in Zipf - Ortsteil Redl



Objektnummer: 7230/491
Eine Immobilie von Peges

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4871 Zipf
Baujahr:	1954
Nutzfläche:	140,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	60,00 m ²
Kaufpreis:	295.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Penninger, MSc.

Peges Immobilien Gesellschaft m.b.H.
Itzlinger Hauptstraße 57
5020 Salzburg

T +43 662 458 758
H +43 664 401 75 10

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







Objektbeschreibung

Im Auftrag des Eigentümers können wir Ihnen ab sofort ein **charmantes Wohnhaus in Zipf** - Ortsteil Redl, zum Kauf anbieten.

Die Liegenschaft liegt an der Frankfurter Landesstraße, im Gemeindegebiet von Vöcklamarkt, umfasst eine **Grundstücksfläche** von ca. **599 m²** (aufgeteilt auf 2 Parzellen mit 487 m² und 112 m²) und bietet die ideale Gelegenheit zur Verwirklichung Ihres Traums vom Eigenheim.

Das **Wohnhaus** befindet sich substantiell in einem guten Zustand (Baujahr ursprüngl. 1954/1955; sowie später Umbau/ Zubau: 1968/69 Bad-Zubau, 1980/81 Garagen-Zubau, 1997/98 Wintergarten-Zubau; und laufende Instandhaltungsarbeiten: wie Vollwärmeschutz, Fenstertausch mit Rolläden, usw.), wurde mit viel Liebe und Engagement gepflegt und bewohnt und gelangt nun altersbedingt zum Verkauf. Ein solider, dem Alter entsprechend ordnungsgemäßer Zustand ist gegeben (-Einrichtung mit Tischlereinbauten; Küchengeräte erneuert, etc.), wobei durchaus div. Modernisierungsarbeiten notwendig sind.

Der Zugang zum Haus erfolgt über eine Außenstiege (oder die Garage im Haus durch den Keller) und teilt sich das Wohnhaus in **3 Ebenen**: Kellergeschoß (mit den Kellerräumlichkeiten wie Waschküche, Werkstatt/ Lagerraum und Garage), Erdgeschoss (erhöht bedingt durch Hanglage; mit Windfang, WC, Diele/ Vorraum, Schlafzimmer/ Büro, Bad, Küche, Wohnzimmer und Balkon) sowie Ober-/Dachgeschoss (mit Schlafzimmer, Wohnraum, Abstellraum, sowie Zugang zum Wintergarten rückseitig des Hauses) und darüber liegender Dachboden. Nebenan im Zufahrtbereich befindet sich noch eine **große Garage** mit ca. 30m², die oberhalb den perfekten Platz zur Schaffung einer großzügigen Terrasse bietet, angeschlossen an die gemütliche Pergola.

Besonders gemütlich ist der **von der Straße abgewandte**, bedingt durch die Hanglage, zugebaute **Wintergarten** (-genutzt mit Infrarotkabine) sowie der rückseitige, **sonnige Gartenbereich**, wo die Gemüsebeete und dergleichen ihren perfekten Platz finden. Zudem befindet sich hier auch die gemütliche "Gartenhütte" - ein historischer "**Troadkastn**" der hier mit viel Leidenschaft wieder aufgebaut wurde und den idealen Rahmen für geselliges Beisammensein bietet. Zudem lässt sich von hier aus der Ausblick in relativer Ruhe in der Natur am Wald genießen.

Raumprogramm:

KELLERGESCHOSS: Waschküche, Werkstatt/ Lagerraum, Garage/ Lager

ERDGESCHOSS: Windfang, WC, Diele/ Vorraum, Schlafzimmer/ Büro, Bad (mit Wanne und Dusche), Küche, Wohn-/Esszimmer (Stube) mit Balkon

OBER-/DACHGESCHOSS: Flur, Abstellraum/ Dachraum, Wohnraum, Schlafzimmer; Wintergarten und Zubau für Pflanzen

Allgemein: Holzlager bzw. Lagerraum (unterhalb Wintergarten), Garagenanbau, Terrasse, Pergola, Garten, Gartenhütte; sowie Geräte-Schuppen seitlich vom Haus.

Auch ausreichend Stellplatzmöglichkeiten sind direkt vor dem Wohnhaus vorhanden bzw. stehen zwei Garagen zur Verfügung.

Heizung/ Wasserversorgung: die Beheizung des Wohnhauses erfolgte bis dato mit einem hochwertigen **Kachelofen**, sowie mittels elektrischer Fußbodenheizung im Küchenbereich und zusätzlich mit Elektro-Nachtspeicheröfen in den weiteren Räumlichkeiten nach Bedarf. Für die Warmwasserbereitung ist im Kellergeschoß ein Warmwasserboiler vorhanden.

Zudem wurde der **Erdgas-Anschluss** bereits in das Haus (Keller) gelegt und die Anschlusskosten bezahlt; somit kann problemlos jederzeit des Heizsystem zentral installiert werden.

An Stromkosten wurden lt. Auskunft zuletzt ca. € 125,-/ Mon. bezahlt.

Die Wasserversorgung erfolgt mittels **eigenem Brunnen**.

Die Vorschreibung der Gemeinde (Gemeindeabgaben, quartalsmäßige Abrechnung) beträgt ca. € 70,- / Quartal. Die Kosten für die bestehende Versicherung betragen ca. € 520,-/ Jahr.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m

Apotheke <3.500m

Klinik <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <4.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <3.500m

Post <3.500m

Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <1.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.