

Wohnhaus mit viel Platz und großem Garten in herrlicher Naturlage



Objektnummer: 5908/1499

Eine Immobilie von ABRA IC GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4161 Ulrichsberg
Baujahr:	1983
Wohnfläche:	210,90 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 73,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,97
Kaufpreis:	349.000,00 €
Provisionsangabe:	

12.564,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Petra Strobl

ABRA IC GmbH
Fadingerstraße 15/1
4020 Linz

T +43 664 24 733 58

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

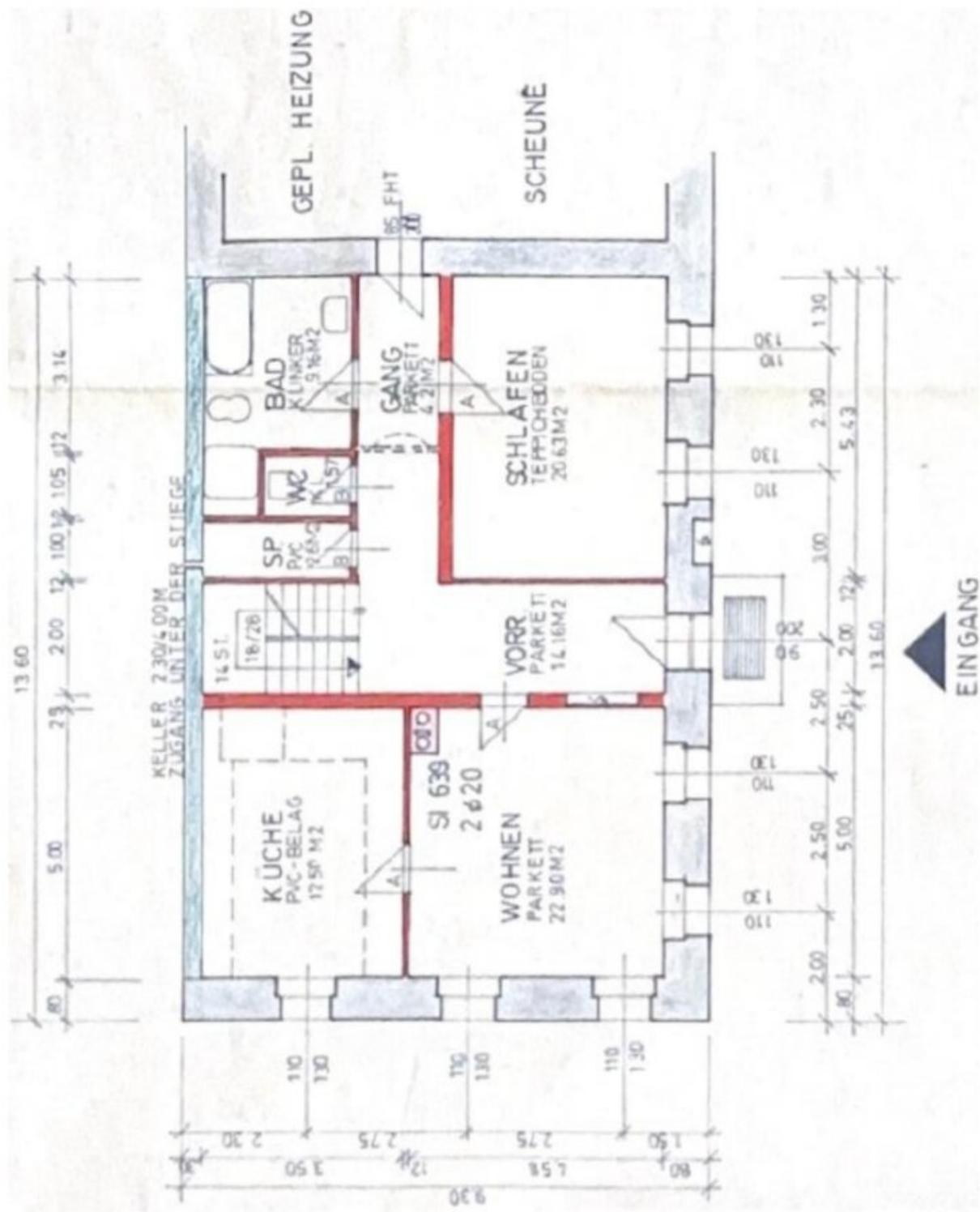


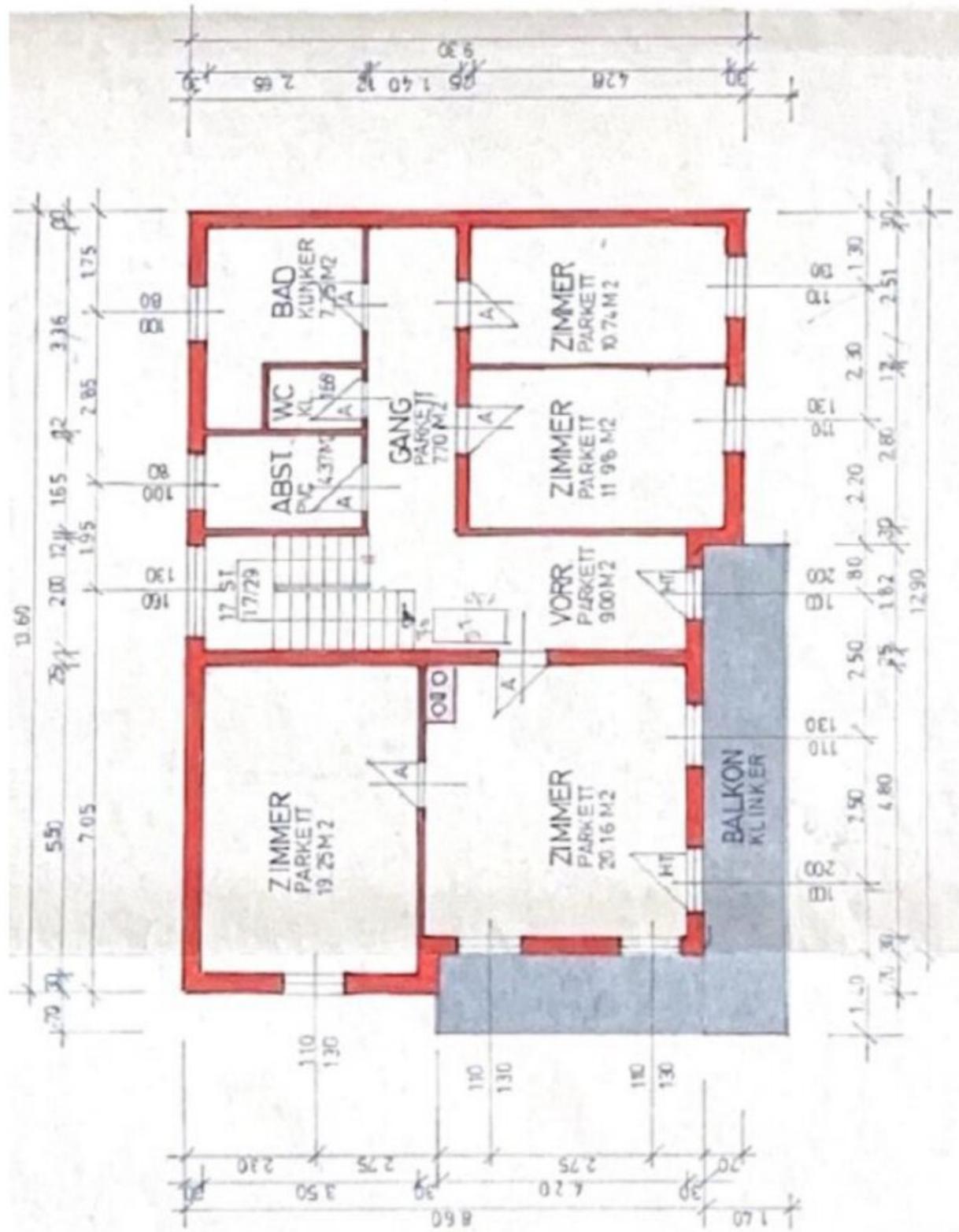


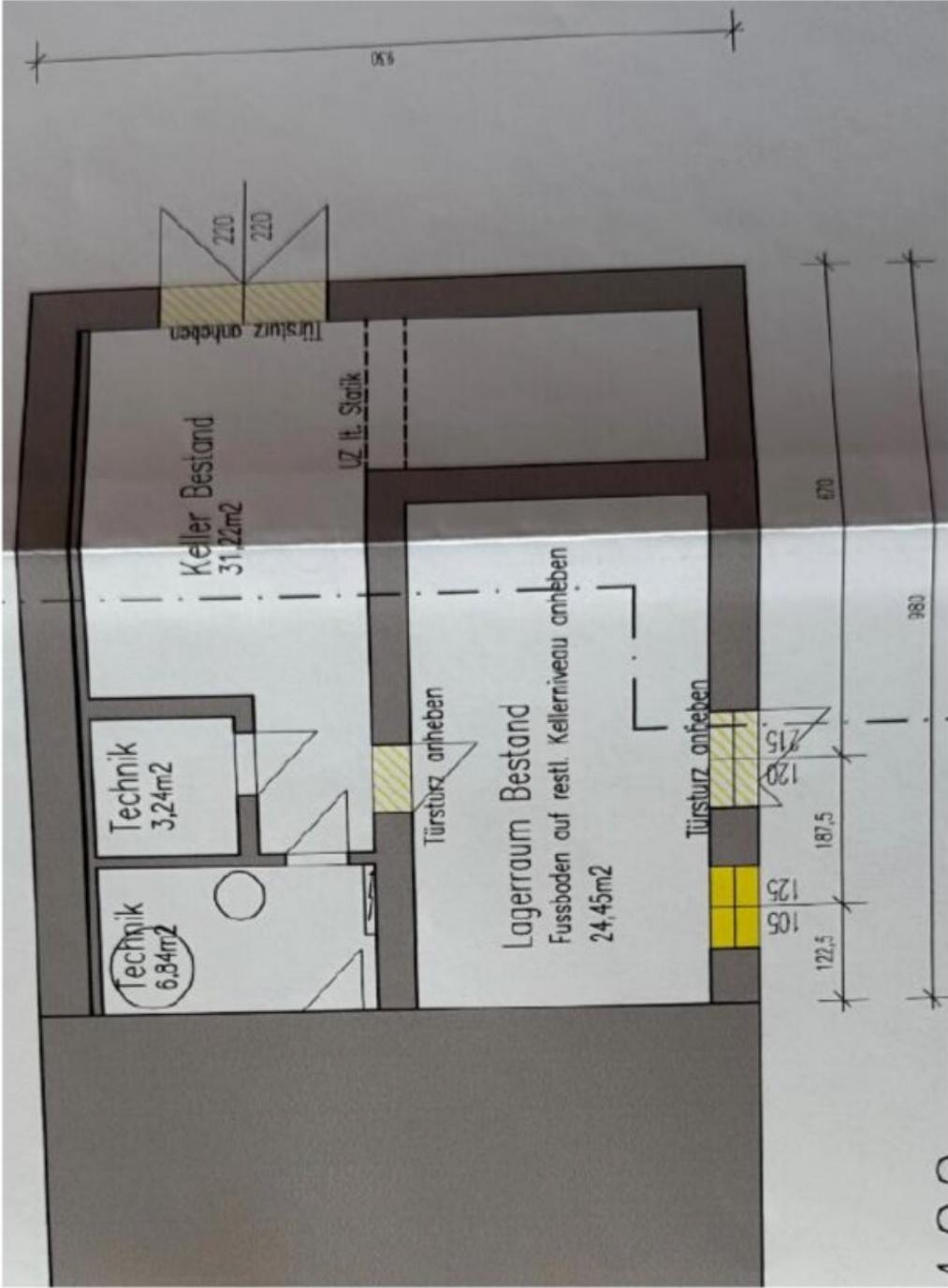












Objektbeschreibung

Bei der Liegenschaft handelt es sich um ein ursprünglich vermutlich vor 1945 errichtetes Wohngebäude, welches im Jahr 1978 aufgestockt wurde. Das Wohngebäude wurde in Massivbauweise errichtet. Weiters ist ein Anbau, in welchem sich die Haustechnik befindet, vorhanden. In den letzten Jahren erfolgte eine Sanierung des Wohngebäudes, welche im Innenbereich nahezu abgeschlossen ist (Badezimmer, Toilette, Wohnbereich, Küche, Fenster, Teil der Böden, Dach, Heizung). Die Sanierung der Außenbereich wurde nur teilweise durchgeführt und hier sind noch Arbeiten erforderlich, bzw. auf Grund fehlender Abdichtungen teilweise Wasserschäden vorhanden.

Die Beheizung erfolgt mittels Luft-Wärme-Pumpe. Das Erdgeschoss verfügt über eine Fußbodenheizung, die Schlafräume im Obergeschoss sind mit Konvektoren ausgestattet.

Im Erdgeschoss stehen ein große Küche (mit hochwertiger Einbauküche ausgestattet), gemütliche „Bauernstube“ mit Kachelofen für gemütliche Stunden mit ihrer Familie, Wohnzimmer, Badezimmer und WC zur Verfügung. Das Obergeschoss verfügt über 4 Zimmer (davon 1 Durchgangszimmer, Badezimmer, WC und Abstellraum).

Stauraum bietet die angrenzende Scheune. Das Gebäude ist nur teilweise unterkellert. Das Gebäude wurde zu ca. 90 % fertiggestellt – überwiegend im Außenbereich wurden die Arbeiten noch nicht abgeschlossen. Auf Grund der fehlenden Dämmung am Balkon und tw. im Dachbereich gibt es einige feuchte Stellen im Innenbereich.

Der liebevoll angelegte Garten mit schönem Baumbestand bietet viel Platz zur Erholung.

Die Wasserver- und -entsorgung erfolgt über gemeindeeigene Anlagen.

Entfernungen (jeweils ins Zentrum): Ulrichsberg ca. 5 km Rohrbach ca. 22 km Linz ca. 65 km

Grundstücke Hofstelle, landwirtschaftlich genutzte Flächen: Die Flächen bei der Hofstelle werden vor allem als Garten udgl. genutzt. Wald: Wald Hofstelle: Der Wald liegt direkt angrenzend an die Grünlandfläche der Hofstelle. Es ist ein ca. 25-jähriger Fichtenbestand vorhanden. GrstNr. 758/8: Bei diesem Waldstück, welches sich direkt an der gegenüberliegenden Straßenseite der Hofstelle befindet ist ein schlechter Fichtenbestand (Wipfelbruch) im Alter von ca. 30 Jahren vorhanden. Die Fläche wird derzeit teilweise als Lagerfläche genutzt.

Hinweis – die vorliegenden Pläne stimmen teilweise nicht mit dem Naturstand überein, nicht maßstabsgetreu, teilweise nicht baugenehmigt)

Gerne stehen wir für Detailfragen bzw. eine unverbindliche Objektbesichtigung zur Verfügung!

Petra Strobl – 0664 24 733 58

Wir dürfen der Form halber darauf hinweisen, dass jeder Interessent die Möglichkeit hat ein Kaufangebot abzugeben, und – sofern er überboten wird, immer wieder nachzubessern, bis der Bestbieter feststeht – Gerne informieren wir Sie im Detail.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.000m

Apotheke <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <4.000m

Kindergarten <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <4.000m

Bäckerei <4.500m

Sonstige

Geldautomat <4.000m

Bank <4.000m

Polizei <4.000m

Post <7.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap