Modern saniertes Mehrfamilienhaus mit Pool, Garten und 14 Stellplätzen in Wallern.

Objektnummer: 1095

Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4702 Wallern an der Trattnach
Baujahr:	1960
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	327,56 m²
Nutzfläche:	463,41 m²
Gesamtfläche:	463,41 m²
Bäder:	4
WC:	6
Balkone:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	14
Garten:	50,00 m²
Keller:	118,20 m²
Kaufpreis:	1.580.000,00 €

Provisionsangabe:

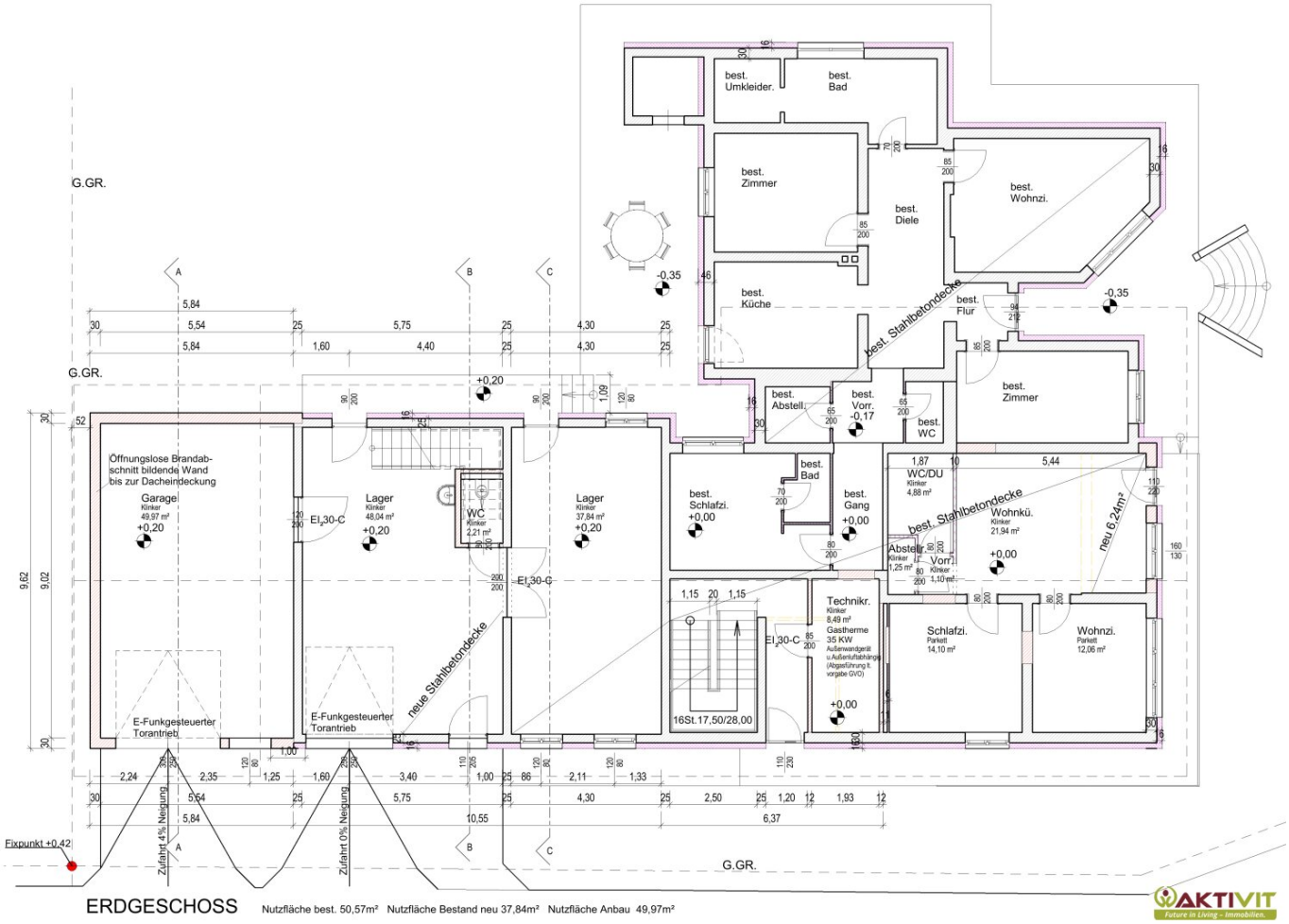
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

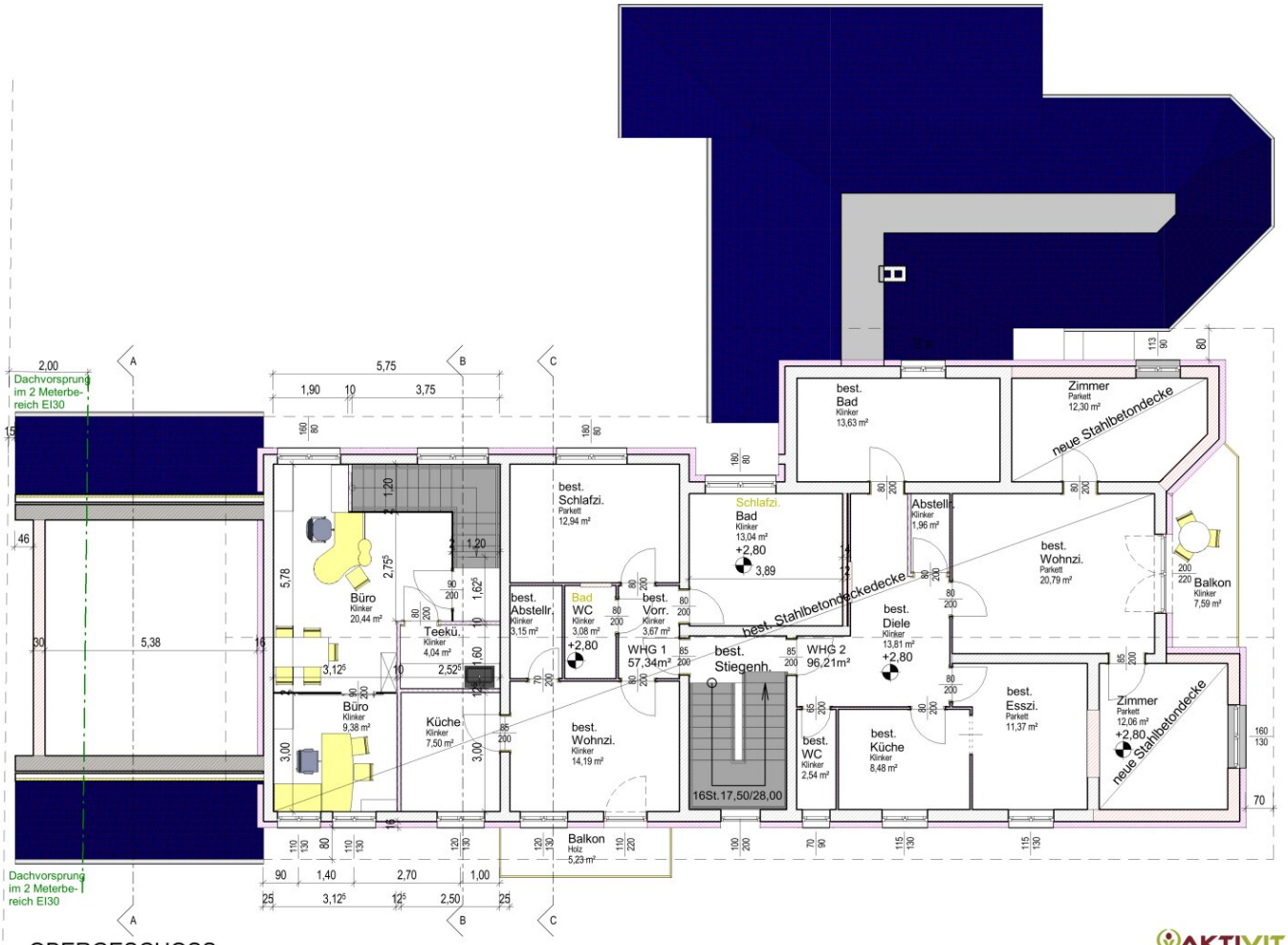
Ihr Ansprechpartner

David Schnallinger

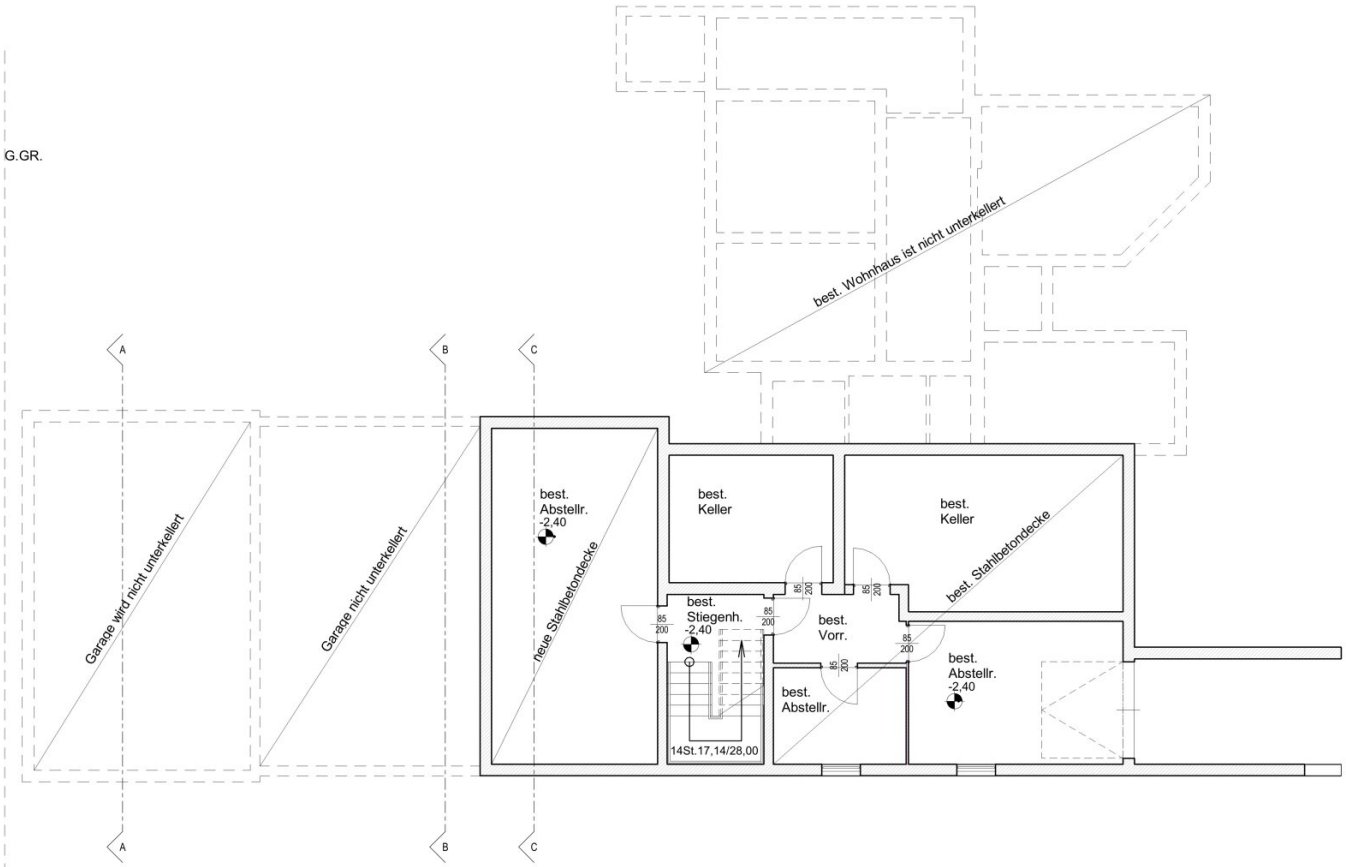
AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH
Maiffredygasse 2

LIFE
isn't about
WAITING
FOR THE
STORM
TO PASS
IT'S ABOUT
LEARNING TO
DANCE
IN THE
RAIN
AKTIVIT


G.GR.
best. Umkleider.
best. Bad
best. Zimmer
best. Diele
best. Wohnzi.
best. Küche
best. Flur
best. Stahlbetondecke
best. Abstell.
best. Vorr.
best. WC
best. Zimmer
Öffnungslose Brandab-schnitt bildende Wand bis zur Dacheindeckung
Garage
Klinker
49,97 m²
Lager
Klinker
48,04 m²
WC
Klinker
2,21 m²
Lager
Klinker
37,84 m²
El30-C
best. Schlafzi.
best. Bad
best. Gang
WC/DU
Klinker
4,88 m²
Wohnkü.
Klinker
21,94 m²
neu 6,24m²
Abstellr.
Klinker
1,25 m²
Vorr.
Klinker
1,10 m²
Technikr.
Klinker
8,49 m²
Gastherme
35 KW
Außenwandgerät
u.Außenluftabhängig
(Abgasführung lt.
vorgabe GVO)
Schlafzi.
Parkett
14,10 m²
Wohnzi.
Parkett
12,06 m²
neue Stahlbetondecke
16St.17,50/28,00
E-Funkgesteuerter Torantrieb
E-Funkgesteuerter Torantrieb
Zufahrt 4% Neigung
Zufahrt 0% Neigung
Fixpunkt +0,42
G.GR.
ERDGESCHOSS
Nutzfläche best. 50,57m²
Nutzfläche Bestand neu 37,84m²
Nutzfläche Anbau 49,97m²



OBERGESCHOSS Wohnfläche best. 121,41m² Wohnfläche neu 32,14m²



KELLERGESCHOSS

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus befindet sich in Wallern an der Trattnach und bietet eine Gesamtwohnfläche von rund 328 m². Das Objekt wurde 2017 umfassend saniert und erweitert und präsentiert sich heute in neuwertigem Zustand. Besonders hervorzuheben sind die große Gartenwohnung mit Pool sowie die solide Vermietungssituation.

DIE VORTEILE DIESES HAUSES AUF EINEN BLICK:

- Zentrale Lage in Wallern mit sehr guter Nahversorgung und öffentlicher Anbindung
- Ca. 10 Minuten nach Wels, ca. 30 Minuten nach Linz
- Vier Wohneinheiten mit gesamt ca. 328 m² Wohnfläche
- Wohnung Top 1 mit Terrasse, Garten und Pool (ca. 70 m² Terrasse, ca. 50 m² Garten)
- Wohnungen Top 2-4 jeweils mit Balkon (gesamt ca. 20 m² Balkonfläche)
- 14 Stellplätze auf Eigengrund
- Vollrenovierter Zustand, umfassende Generalsanierung und Zubau im Jahr 2017
- Grundstücksfläche ca. 1.016 m² mit Grünblick
- Keller mit ca. 118 m² Nutzfläche
- Ertragspotential: ca. 2,5 % Rendite p.a. netto bei Vollvermietung.

DAS HAUS.

Das Mehrfamilienhaus verfügt über drei Hauptetagen (Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss) sowie einen Rohdachboden. Die Gesamtwohnfläche von ca. 327,56 m² verteilt sich auf vier Wohneinheiten.

Wohnung Top 1 ist ca. 118,56 m² groß, derzeit eigengenutzt, und bietet direkten Zugang zu Terrasse, Garten und Pool.

Top 2 verfügt über ca. 96 m², Top 3 über ca. 58 m² und Top 4 über ca. 55 m² Wohnfläche, jeweils mit eigenem Balkon. Jede Wohnung umfasst mindestens ein Bad und WC sowie Wohn- und Schlafzimmerbereiche.

Die Erschließung erfolgt zentral, alle Wohnungen sind separat zugänglich. Ein Keller mit rund 118 m², mehrere Abstellräume und 14 Freistellplätze ergänzen das Platzangebot.

Weitere ca. 135 m² Nutzfläche umfassen die Garagen sowie weitere Lagerflächen. Im Keller befindet sich zudem ein Bar- und Partyraum.

ZUSTAND UND AUSSTATTUNG.

Das Gebäude wurde ursprünglich im Jahr 1960 in Massivbauweise errichtet und 2017 umfassend generalsaniert sowie durch einen Zubau erweitert. Es präsentiert sich in neuwertigem, vollrenoviertem Zustand.

Die Böden sind mit Fliesen und Kunststoffbelägen ausgestattet. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Gasheizung. Jede Wohnung ist mit Einbauküchen und Badezimmern ausgestattet.

Das Haus verfügt über Kabel-/Satelliten-TV, ist teilmöbliert und bietet neben dem Keller auch ausreichend Parkmöglichkeiten direkt auf Eigengrund. Ein Highlight ist der private Swimmingpool der Gartenwohnung.

DIE LIEGENSCHAFT.

Die Grundstücksfläche beträgt ca. 1.016 m² und ist als Bauland gewidmet. Das Grundstück ist voll erschlossen und verfügt über eine direkte Straßenzufahrt.

DIE VERMIETUNG.

Die Erträge aus Vermietung belaufen sich auf ca. € 24.486 p.a. netto (bei aktueller Teilvermietung).

Bei Vollvermietung erscheint eine Steigerung auf ca. € 40.000 p.a. netto realistisch, was einer Rendite von rund 2,5% netto p.a. entspräche.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

David Schnallinger

+43 664 468 54 64

d.schnallinger@aktivit.org

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Erteilen Sie uns ihren Suchauftrag und profitieren Sie von vielen Vorteilen und exklusiven Angeboten!

Ganz einfach und kostenlos unter: Jetzt Suchauftrag eingeben.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.500m
Apotheke <2.500m
Krankenhaus <2.500m
Klinik <9.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <2.500m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <5.500m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap