

**Viel Platz zum Wohnen und Arbeiten – sehr gepflegtes
Zweifamilienhaus in Toplage von Pregarten**



Objektnummer: 421
Eine Immobilie von Marktwert

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grünbichl 64
Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4230 Pregarten
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	237,49 m²
Zimmer:	10
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	120,51 m²
Heizwärmebedarf:	D 111,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,50
Kaufpreis:	479.000,00 €
Infos zu Preis:	

Keine Gebühr für Grundbuch- u. Pfandrechtseintragung (bei Hauptwohnsitz)!!

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Kooperationspartner: Hr. Bernhard Wolfsegger





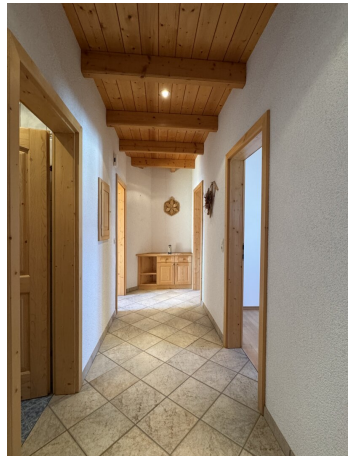






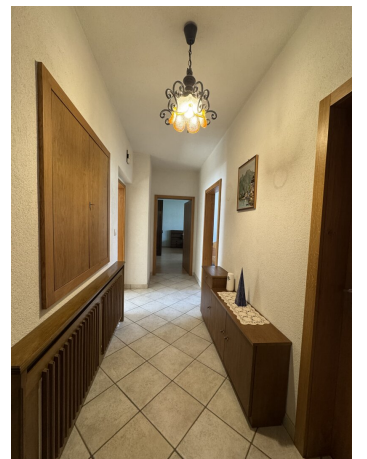
























12.02
Altbestand lt.
EN Plan 1970/ 96

BESTAND
WOHNHAUS

192/97

1164/5

1164/4

1192/86

1192/49

1192/50

Weg

P
→

Weinlaube
Bestand

Gründgrenze ALT
(wird aufgelöst)

geplante neue Grundgrenze gem. Notariatsakt (Ersatzsurkunde)

akt
nde)

2.285
6.525
12.75



Objektbeschreibung

Charmantes Zweifamilienhaus mit großzügigem Garten in Pregarten - die Stadt an der Aist

Dieses gepflegte und vollunterkellerte Zweifamilienhaus in Massivbauweise befindet sich in ruhiger Lage von Pregarten auf einem ca. 897 m² großen Grundstück. Ursprünglich im Jahr 1971 errichtet, wurde das Haus durch eine umfassende Erweiterung im Jahr 1997 – insbesondere durch den Ausbau des Dachgeschosses – in ein komfortables Zweifamilienhaus verwandelt. Zeitgleich wurde die Fassade mit einer schmalen Wärmedämmung modernisiert und das gesamte Haus mit hochwertigen Holzfenstern samt Außenrollos ausgestattet.

Das Objekt besticht durch eine **solide Bausubstanz** sowie eine durchdachte Raumaufteilung auf allen drei Ebenen. Beheizt wird das Gebäude über eine Erdgasheizung und einem Allesbrenner, die großteils Radiatoren und teilweise Fußbodenheizung versorgt. Die Böden bestehen überwiegend aus Fliesen und Parkett. Der Anschluss an die Ortskanalisation und die örtliche Wasserversorgung ist selbstverständlich gegeben.

Raumaufteilung im Überblick:

- **Kellergeschoss (ca. 120 m²):** Heizraum, Badezimmer, separates WC sowie vier vielseitig nutzbare Kellerräume (teilweise mit Radiatoren ausgestattet). Ein direkter Ausgang in den Garten sorgt für zusätzlichen Komfort.
- **Erdgeschoss (ca. 117 m²):** 3 Schlafzimmer, Vorraum, Badezimmer und separates WC im Originalzustand von 1971, ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur sonnigen Terrasse (ca. 12,55 m²), Esszimmer sowie eine Küche mit angrenzender Speis.
- **Dachgeschoss (ca. 113 m²):** 3 weitere Schlafzimmer, Vorraum, ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Zugang zur großen Loggia (ca. 11,88 m²), Esszimmer sowie Badezimmer und separates WC.
- **Doppelgarage (ca. 29 m²):** Direkt ans Haus angebaut mit isoliertem Dachboden (ca. 36 m²), der als praktische Lagerfläche genutzt werden kann.

Der liebevoll angelegte und sehr gepflegte Garten mit einer charmanten Gartenlaube lädt zum Entspannen ein und bietet Platz für Freizeit und Hobby.

Ob als großzügiges Einfamilienhaus, klassisches Zweifamilienhaus oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten – dieses Haus bietet **vielfältige Nutzungsmöglichkeiten** und

präsentiert sich in einem **sehr gepflegten Zustand**.

Ein umfassendes Bild dieses attraktiven Anwesens erhalten Sie durch den eindrucksvollen 360-Grad-Rundgang – ein virtueller Besuch, der sich lohnt.

Auf einen Blick:

- Massivbauweise mit **großzügiger Raumaufteilung** auf drei Ebenen
- Ausbau des Dachgeschosses und Fassadensanierung 1997
- Außenrollos im gesamten Haus, Fliesen- und Parkettböden
- Eine Terrassen mit ca. 12.55 m² und eine Loggia mit ca. 11,88 m²
- Doppelgarage mit zusätzlicher Lagerfläche im Dachboden
- Sehr gepflegter Garten mit Gartenlaube
- **Vielseitig nutzbar als Ein- oder Zweifamilienhaus und sofort bezugsfertig**

WICHTIGER HINWEIS:

Sie wissen nicht ob **DIESE Wunschimmobilie** für Sie finanzierbar ist (ausreichende Eigenmittel, Verkauf und Zwischenfinanzierung ihrer bestehenden Wohnliegenschaft etc.)?

Wir prüfen **VORWEG** für Sie völlig **kostenfrei** die Finanzierbarkeit.

Als ausgebildete Bankkaufleute beschäftigen wir uns seit mehr als 30 Jahren mit Immobilienfinanzierungen und verfügen über beste Kontakte zu den Kreditinstituten. Vertrauen Sie uns.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.