

## **Zweifamilienwohnhaus mit schönem Garten in Aussichtslage**



**Objektnummer: 1937/7645470**

**Eine Immobilie von AREV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

**Art:** Haus - Mehrfamilienhaus  
**Land:** Österreich  
**PLZ/Ort:** 4971 Aurolzmünster  
**Alter:** Altbau  
**Wohnfläche:** 330,00 m<sup>2</sup>  
**Heizwärmebedarf:** 296,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a  
**Provisionsangabe:**  
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

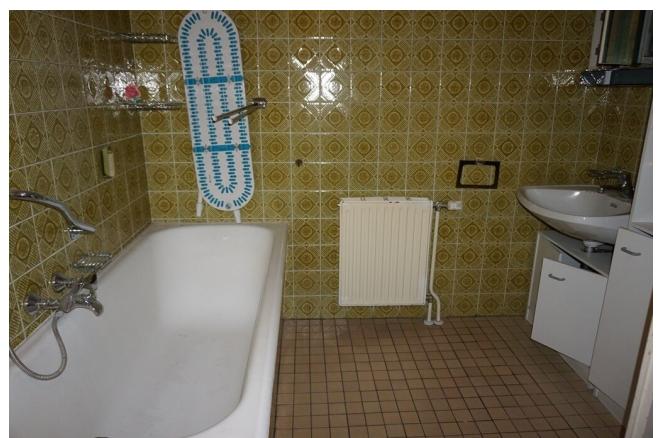
### Karin Hattinger

AREV Immobilien Gesellschaft m.b.H.  
Hannesgrub Süd 6  
4911 Tumeltsham

T +43 7752 85885303  
H +43 6648185360

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







# Objektbeschreibung

**Wohnhaus mit zwei getrennten Wohneinheiten für Sie und Ihre Familie**

**Sanieren und gestalten Sie nach Ihren eigenen Vorstellungen**

**Highlights der Immobilie:**

- **Sanierungen bereits erfolgt:** Austausch der Fenster (2004), Erneuerung der Dachhaut (1990), laufende Anpassungen an Oberflächen
- **Raumaufteilung:** Zwei Wohneinheiten bieten genügend Raum für Sie und Ihre Familie (Mehrgenerationenhaus)
- **Heizung:** Zentralheizung mit Gas, sowie zusätzliche Einzelöfen für angenehme Wärme

Die erste Wohneinheit bietet im Erdgeschoß eine Fläche von zirka 115 m<sup>2</sup> sowie diverse Lagerräume, Heizraum, etc.

Die zweite Wohneinheit erstreckt sich über Erdgeschoß und Dachgeschoß mit einer Fläche von ca. 140 m<sup>2</sup>.

Der großzügige Gewölbekeller (zirka 350 m<sup>2</sup>) eignet sich auch als weitere Lagerfläche.

Die Ausstattung der Räumlichkeiten ist dem Alter entsprechend gut, muss aber für zeitgemäßes Wohnen adaptiert werden.

Im schön gestalteten Garten hat man einen Ausblick über ganz Aurolzmünster. Weiters besteht die Möglichkeit, das Grundstück im oberen Gartenbereich zu erschließen und einen weiteren Baukörper (Garage, 2-geschoßigen Wohnbau) zu errichten.

Diese Immobilie eignet sich ideal junge Familien, die das Potenzial sehen, ein individuelles Zuhause zu schaffen.

Kaufpreis auf Anfrage

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieser großräumigen Immobilie begeistern!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <5.000m  
Apotheke <4.000m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m  
Kindergarten <2.500m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <4.000m  
Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Bank <3.500m  
Geldautomat <4.500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap