

## **Sanierungsbedürftiges Zweifamilienhaus in Gunskirchen, ruhig gelegen**



Nord Ost

**Objektnummer: 8461/196**

**Eine Immobilie von Stummer Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                              |
|--------------------------------------|------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus                         |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                   |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4623 Gunskirchen             |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1967                         |
| <b>Zustand:</b>                      | Sanierungsbeduerftig         |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                       |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 151,30 m²                    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 222,76 m²                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 6                            |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                            |
| <b>WC:</b>                           | 2                            |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                            |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                            |
| <b>Keller:</b>                       | 71,46 m²                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>G</b> 308,30 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>F</b> 3,82                |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 330.000,00 €                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                              |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



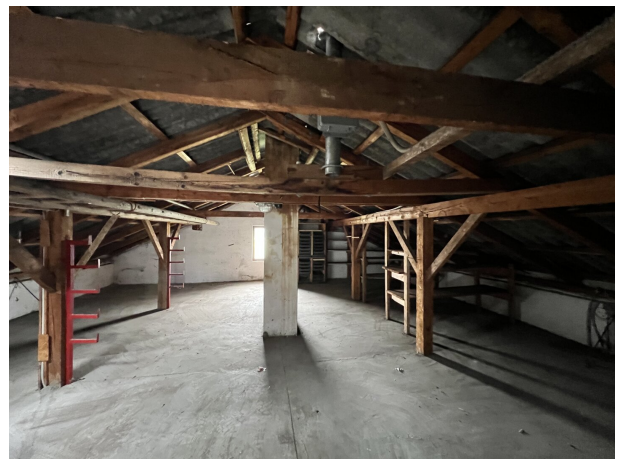
**Heike Stummer**

Stummer Immobilien  
Waldweg 4

























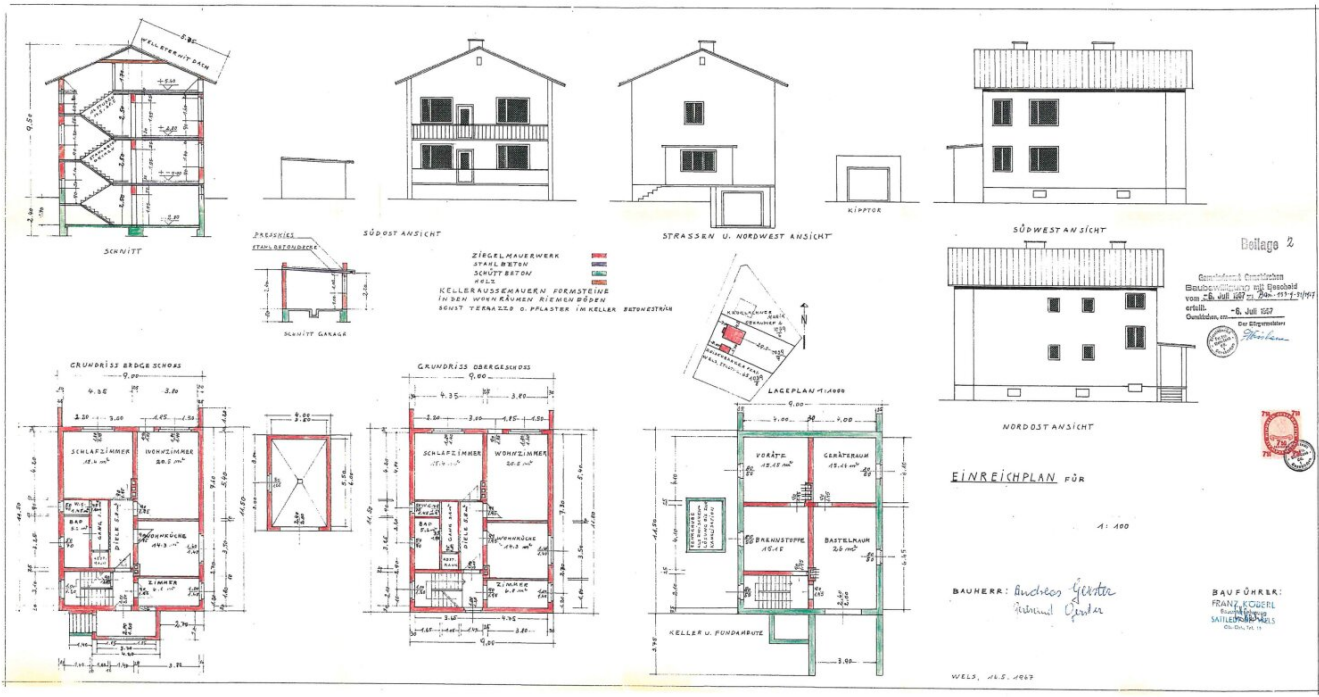












Beilage 2

Geplante Bauwerke  
Bauwerksverzeichnis des Bundes  
von 26. 08. 1977 Nr. 1111/1977  
erhält.  
Nr. 1111/1977  
Geplante Bauwerke



EINREICHPLAN FÜR  
1:100

BAUHER: Andreas Grottel  
Rudolf Grottel

BAUFÜHRER:  
FRANZ EGGEL  
SAULENSTRASSE  
1000 WELS

WELS, J.L.S. 1977



## Objektbeschreibung

Dieses Haus punktet mit seiner zentralen Lage, dem großen Grundstück und mit der Möglichkeit von 2 getrennten Wohneinheiten. Eine Garage für zwei Fahrzeuge und der großzügige Keller (71,46 m<sup>2</sup>) bieten viel Platz für Ihre Hobbys oder für Kellerabteile je Wohneinheit. Es gilt die OÖ. Bauordnung bzw. OÖ. BauTG. Das Haus ist für jedes Bedürfnis perfekt zu adaptieren. Sanierungsarbeiten sind durchzuführen.

- \* Ziegel-Massiv-Bauweise, Kelleraußenmauer Beton
- \* Satteldach Eternitplatten
- \* Zweifamilienhaus - 2 getrennte Wohneinheiten mit je 75,65 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* Gastherme NEU 2000
- \* Kunststoff & Holzfenster Fenster (2-fach verglast) - sanierungsbedürftig
- \* großer Keller mit Starkstromanschluss, Aus- und Zugang vom Haus und Garten
- \* 2 Bäder und 2 Toiletten (jeweils mit Fenster)
- \* Tief-Garage mit Kraftstromanschluss
- \* ruhige Wohnstraße

Lt. Auskunft Gemeinde Gunskirchen: Grundstücksteilung nicht möglich, da in den hinteren Bereich nicht gebaut werden darf - keine Zufahrt möglich. Doppelhaus nach Abriss wäre möglich, aber es muss in der Flucht der Nachbarn gebaut werden (GZ 0,5) 2 Wohneinheiten kein Problem. DG-Ausbau mit Flachdach ist aufgrund Ortsplaner nicht möglich, da ein einziges dreigeschoßiges Wohngebäude in isolierter Form mitten in einer zweigeschoßigen Wohnanlage nicht in die Umgebung passt und keine ausreichenden Stellplätze zur Verfügung stehen würden. Anbau in Flucht der Nachbargebäude möglich.

Zusatzinformation:

Anzahl Etagen: 2

Garagenplätze: 2 (1x Tiefgarage, 1x Garage)

Stellplatz: vor Garagen bzw. in der Wohnstraße

Baujahr: 1967

monatliche Kosten (inkl. MWSt): zur Zeit ca. EUR 250,00

Dieses Zweifamilienhaus befindet sich 1,4 km zum Zentrum der beliebten Gemeinde Gunskirchen entfernt. In unmittelbarer Nähe erreichen Sie zwei Lebensmittelmärkte, Bäckerei Rohrer, Fleischerei Staudinger, Apotheke, Ärzte etc., sowie mehrere gastronomische Betriebe, ebenso Kindergarten und Krabbelstube, eine Volks- und Mittelschule, einen Freizeitpark u.v.a.m. Auch öffentliche Verkehrsmittel, wie Bus und Bahn, sind in kurzer Distanz vorhanden. Innerhalb 9 km (15 min) erreichen Sie den Stadtplatz in Wels, in ca. 44 km (35 min) den Linzer Hauptplatz. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt ist unweit entfernt.

### **FINANZIERUNG:**

Sie haben die passende Immobilie gefunden, wissen aber nicht wie Sie sie finanzieren sollen?

Auch bei diesem Thema unterstützen wir wo wir können. **KOSTENLOS** und **UNVERBINDLICH!**

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die gesetzliche bzw. angeführte Provision von 3% zzgl. 20% USt zur Zahlung fällig. Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber kein wirtschaftliches und familiäres Naheverhältnis.

Sofern es sich bei den Bildern um Visualisierungen handelt, kann es zu Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung kommen.

Informationen zum Datenschutz unter [www.stummerimmo.at/datenschutz/](http://www.stummerimmo.at/datenschutz/)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m



Apotheke <1.500m  
Klinik <6.000m  
Krankenhaus <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap