

**Zweifamilienhaus mit 2 getrennten Wohneinheiten in  
ruhiger Lage steht zum Verkauf!**



**Objektnummer: 463**

**Eine Immobilie von KBM Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3451 Michelhausen
<b>Baujahr:</b>	1950
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 58,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,21
<b>Kaufpreis:</b>	358.800,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Sabine Trondl-Wirth

KBM Immo GmbH  
Rosenfeldstraße 92  
3430 Frauenhofen

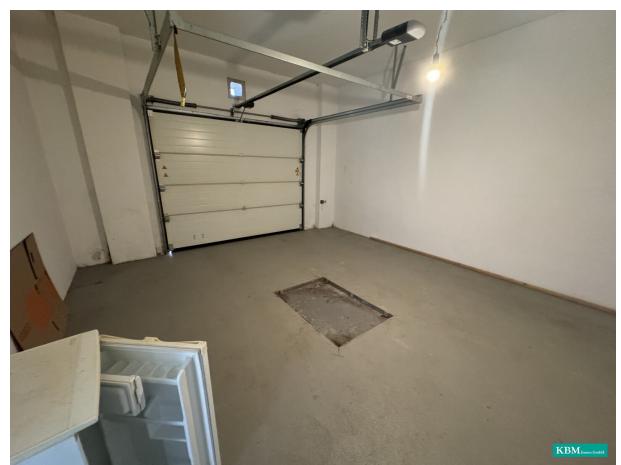
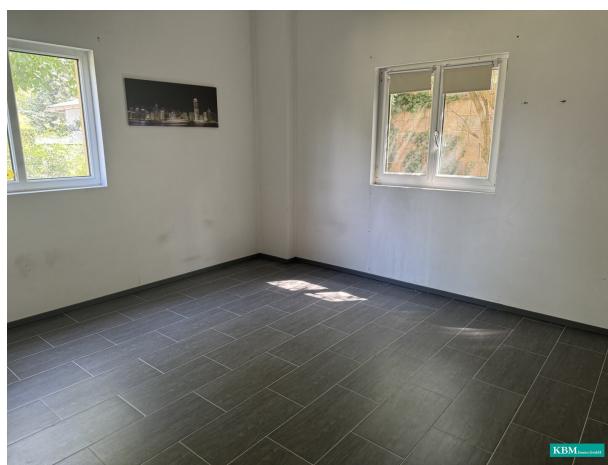
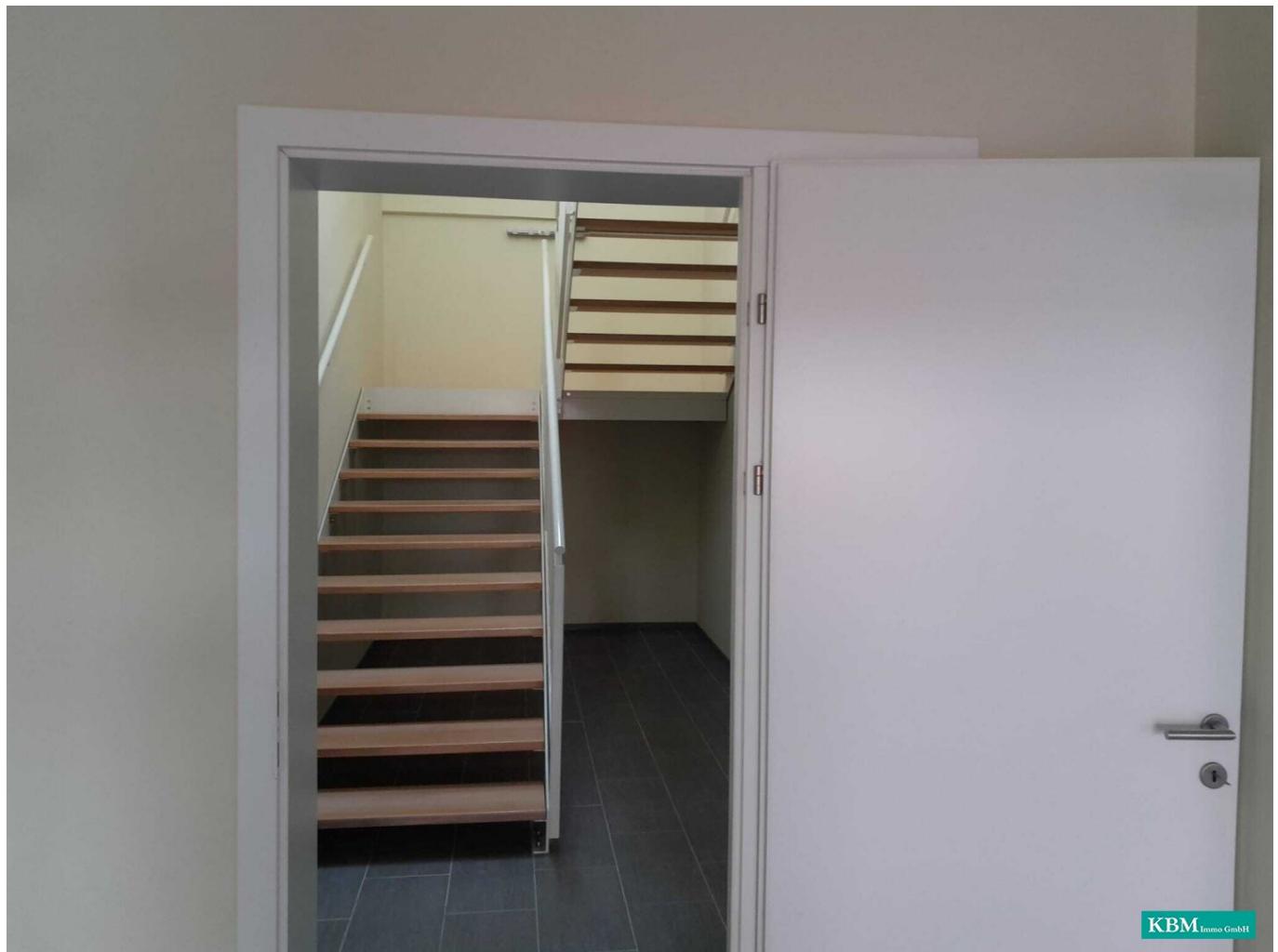
T +436644030665

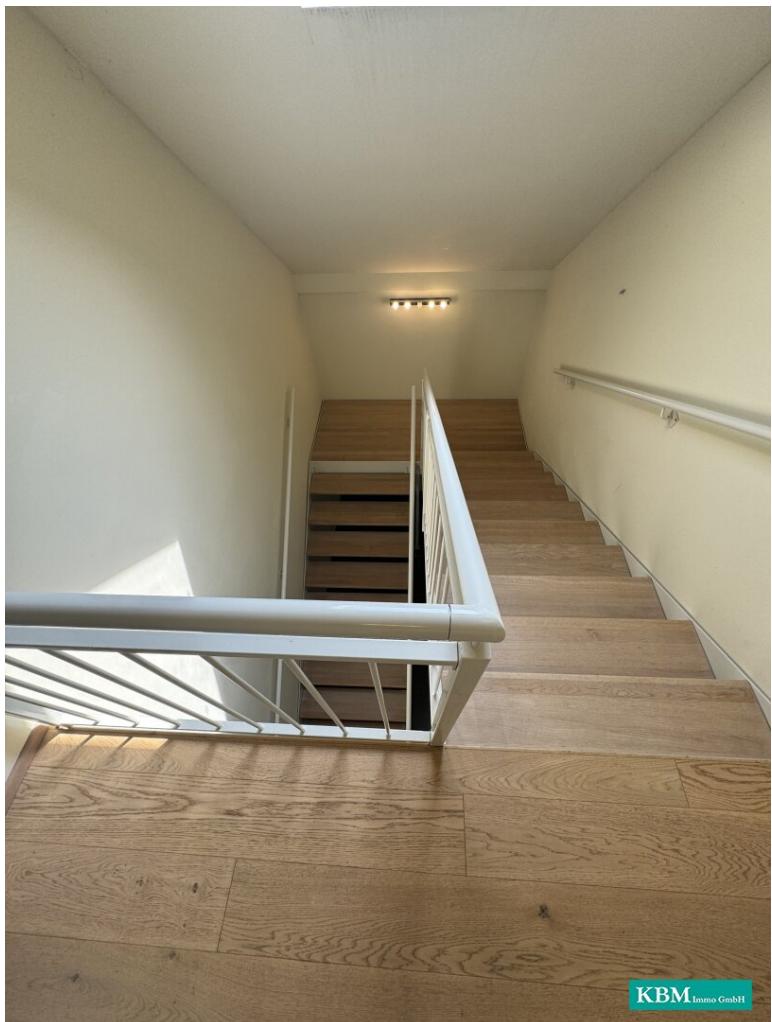
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

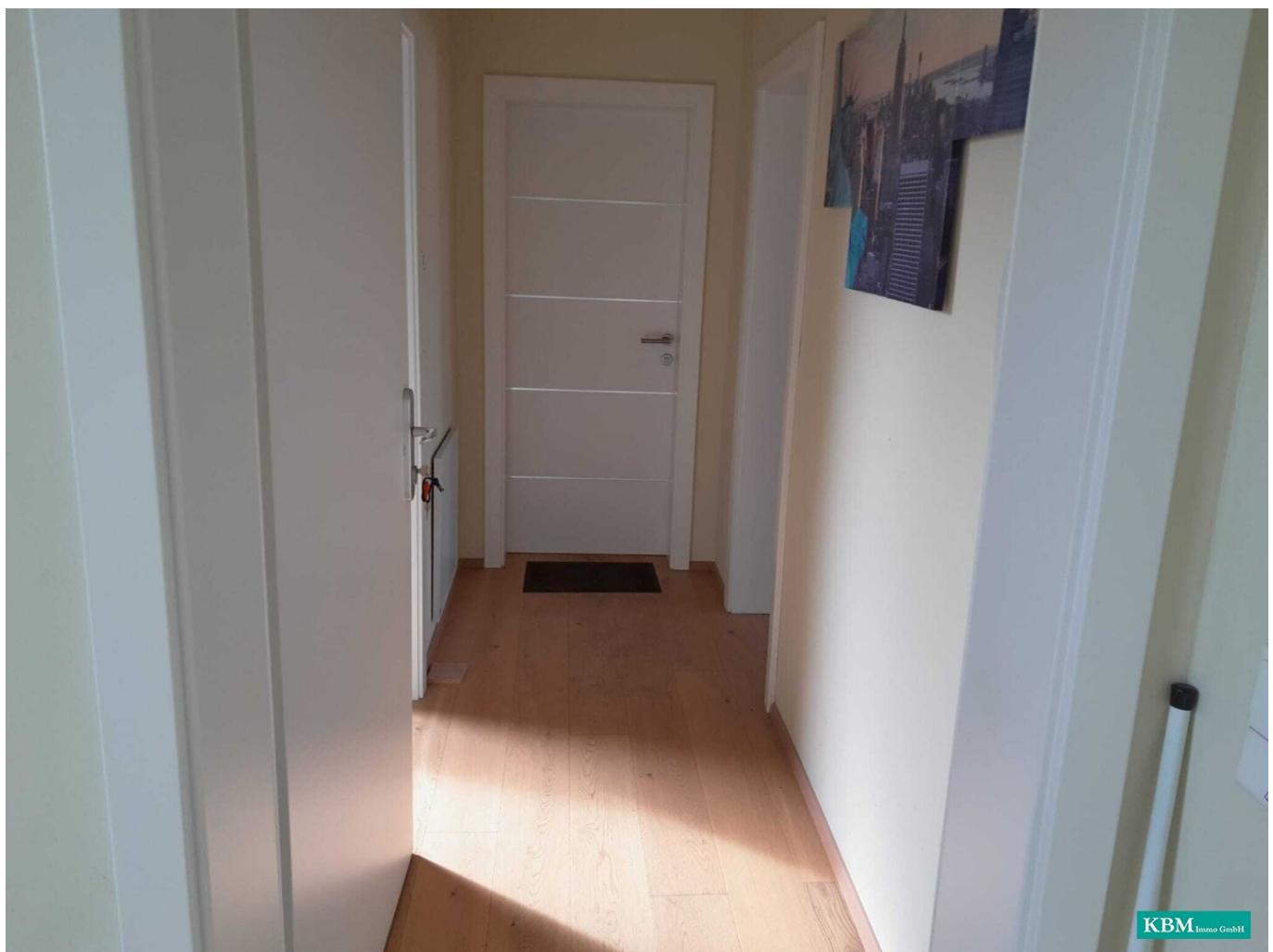


KBM Immo GmbH











## Objektbeschreibung

Das Gebäude wurde im Jahre 1950 in Massivbauweise errichtet und 2017 einer Generalsanierung unterzogen mit Aufstockung in Holzriegelbauweise. Es besteht aus einem Untergeschoss mit einem Windfang, dem zentralen Stiegenhaus, einem Technikraum, einem Müllraum, zwei Garagen und zwei großen Abstellräumen. Im Obergeschoss sind die zwei getrennten Wohneinheiten zu finden. Die Garagen und Abstellräume sind zu den jeweiligen Wohnungen zugeordnet, die anderen Räume sind Allgemeinflächen. Die Fenster beider Wohnungen sind Richtung Norden und Süden ausgerichtet.

Top 1 mit ca. 49 m<sup>2</sup> besteht aus Vorraum, Wohnküche, Bad/WC und einem Schlafzimmer. Die zugehörige Garage misst ca. 28m<sup>2</sup> und der Abstellraum ca. 20m<sup>2</sup>.

Highlight: PV-Anlage für diese Wohnung am Dach vorhanden

Top 2 mit ca. 55 m<sup>2</sup> besteht aus Vorraum, Wohnküche, Abstellraum, Bad, WC und einem Schlafzimmer. Die zugehörige Garage hat eine Größe von ca. 27 m<sup>2</sup> und der Abstellraum ca. 20 m<sup>2</sup>. Diese Wohnung ist bis Ende 08/2029 vermietet.

Das gesamte Gebäude ist an das öffentliche Kanalnetz der Gemeinde Michelhausen angeschlossen. Die Wasser – und Stromversorgung erfolgt über die EVN, die Warmwasseraufbereitung über einen Elektroboiler.

Die Wohnungen werden mit Infrarotpaneelen in den einzelnen Räumen beheizt.

Ein Energieausweis liegt vor und ist bis 4.12.2026 gültig.

Kaufpreis: € 299.000 zzgl. Ust.

Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust.

Grunderwerbsteuer 3,5 % vom Kaufpreis

Eintragungsgebühr 1,1 % vom Kaufpreis

Kaufvertragserstellung ca. 1 % zzgl. 20 % Ust

Bei Interesse vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit:

Wirth Immobilien GmbH

---

Vermittlung - Beratung -Verwaltung

Steinriegl 3/1

3451 Michelhausen

02275 21400

06644030665

Auf das wirtschaftliche/familiäre Naheverhältnis zum Auftraggeber/Hausverwaltung bzw. Auftragsverhältnis zum Vermieter/Hausverwaltung wird hingewiesen. Der Mietvertragsabschluss bedarf der Unterfertigung eines schriftlichen Mietvertrages (Schriftlichkeitsvorbehalt).

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.000m

Apotheke <3.500m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <10.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <10.000m

Höhere Schule <9.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap