

## **Gepflegtes Zweifamilienhaus mit stabilen Einnahmen & Potenzial, in Engelhartzell**



Bildquelle LandOö.doris.at

**Objektnummer: 644**

**Eine Immobilie von Herz-ImmoAgentur GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4090 Engelhartzell
<b>Baujahr:</b>	1963
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	250,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	285,00 m²
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	8
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 108,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,61
<b>Kaufpreis:</b>	429.000,00 €
<b>Kaufpreis / m²:</b>	1.505,26 €
<b>Betriebskosten:</b>	266,89 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Preis verhandelbar!

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Leopold Tüchler**

Herz-ImmoAgentur GmbH  
Linzer Straße 117  
4614 Marchtrenk

T +43 (0) 7243 50 641















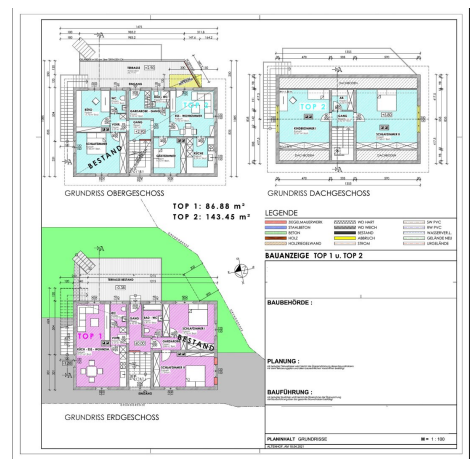








IHR  
IMMOBILIEN-  
MAKLER  
VOR ORT



Die Baubewilligung wurde mit  
Bescheid vom 26. Sept. 1963  
Z. 167/14-63 erteilt.  
Nach dem Landesgesetz Engländer  
Der Bürgermeister:  
Dr. Verneberg



BAUHERR: *friess*

*Grimminger*

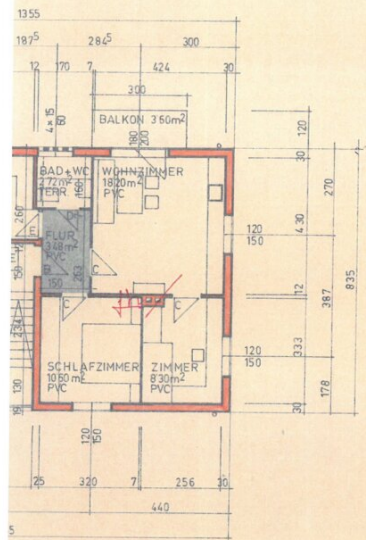
BAUFÜHRER:

*25.9.63*

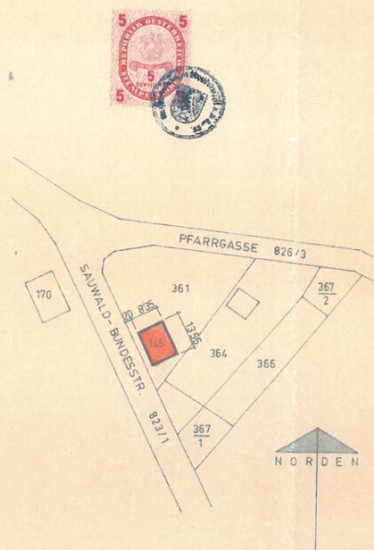
PLANUNG:



*part*



OBERGESCHOSS :

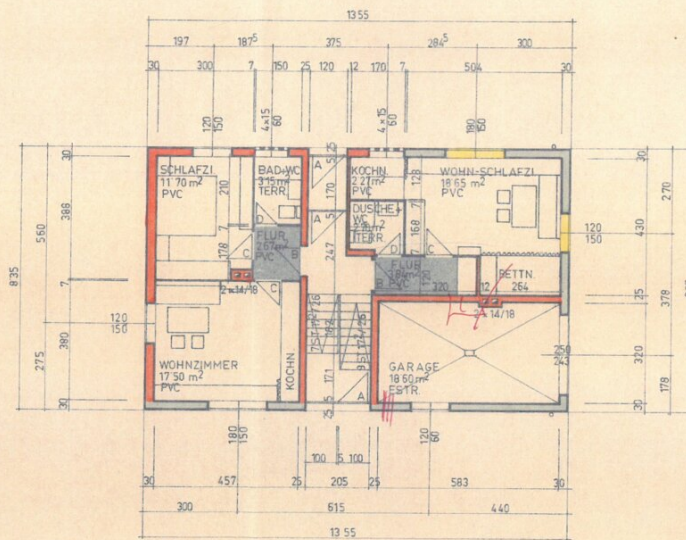


LAGEPLAN M = 1 : 1000

STAATLICH BEFUGTER UND BEFÄHIGTER ARCHITECT <b>DIPL. ING. REINHOLD KROH</b> LINZ - URFABR, PARZHOFSSTRASSE 8 - TEL. 31110	
BAUHERR: BÜRGERMEISTER KARL FRIESS	DATUM: SEPT. 1963 MASSSTAB: 1 : 100
BAUWERK: WOHNHAUS	GEZEICHNET: TUMFART F. GEPRÜFT:
BAUZEICHEN: EINREICHPLAN	GEÄNDERT:
GRUNDRISSSE, LAGEPLAN	PLAN-NR.: 2

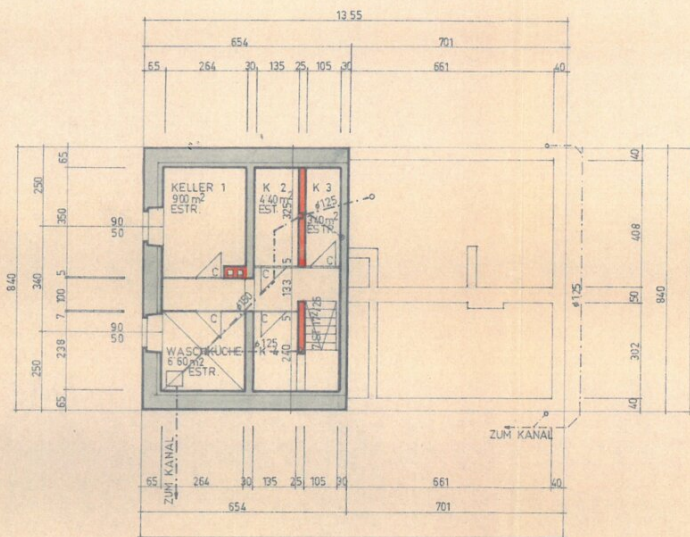




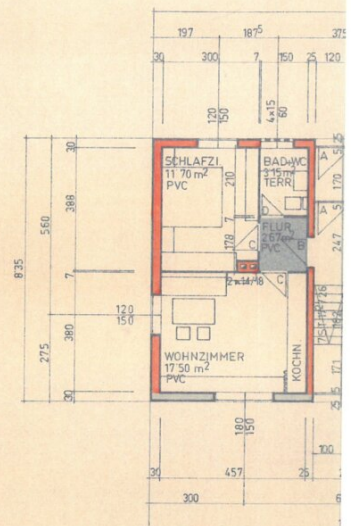


ERDGESCHOSS :





KELLERGESCHOSS :



ERDGESCHOSS :

Die Baubewilligung wurde am  
 26. Sep. 1963  
 167/H-63  
 30. September 1963  
 30. September 1963

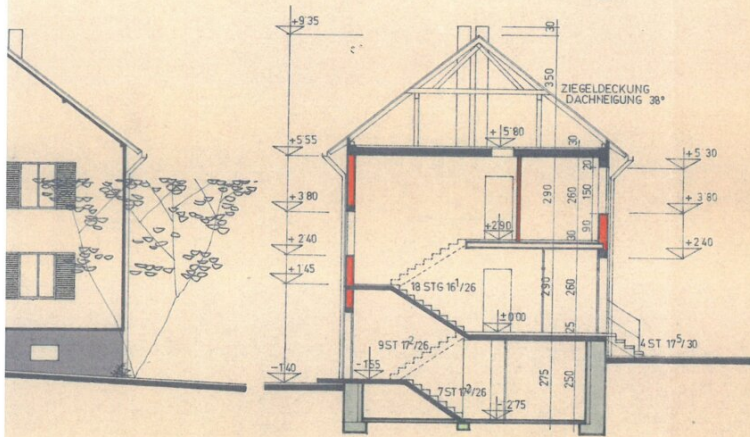
BAUHERR

*früher*  
*Grüneburg*

BAUFÜHRER

*25.9.63*

PLANUNG

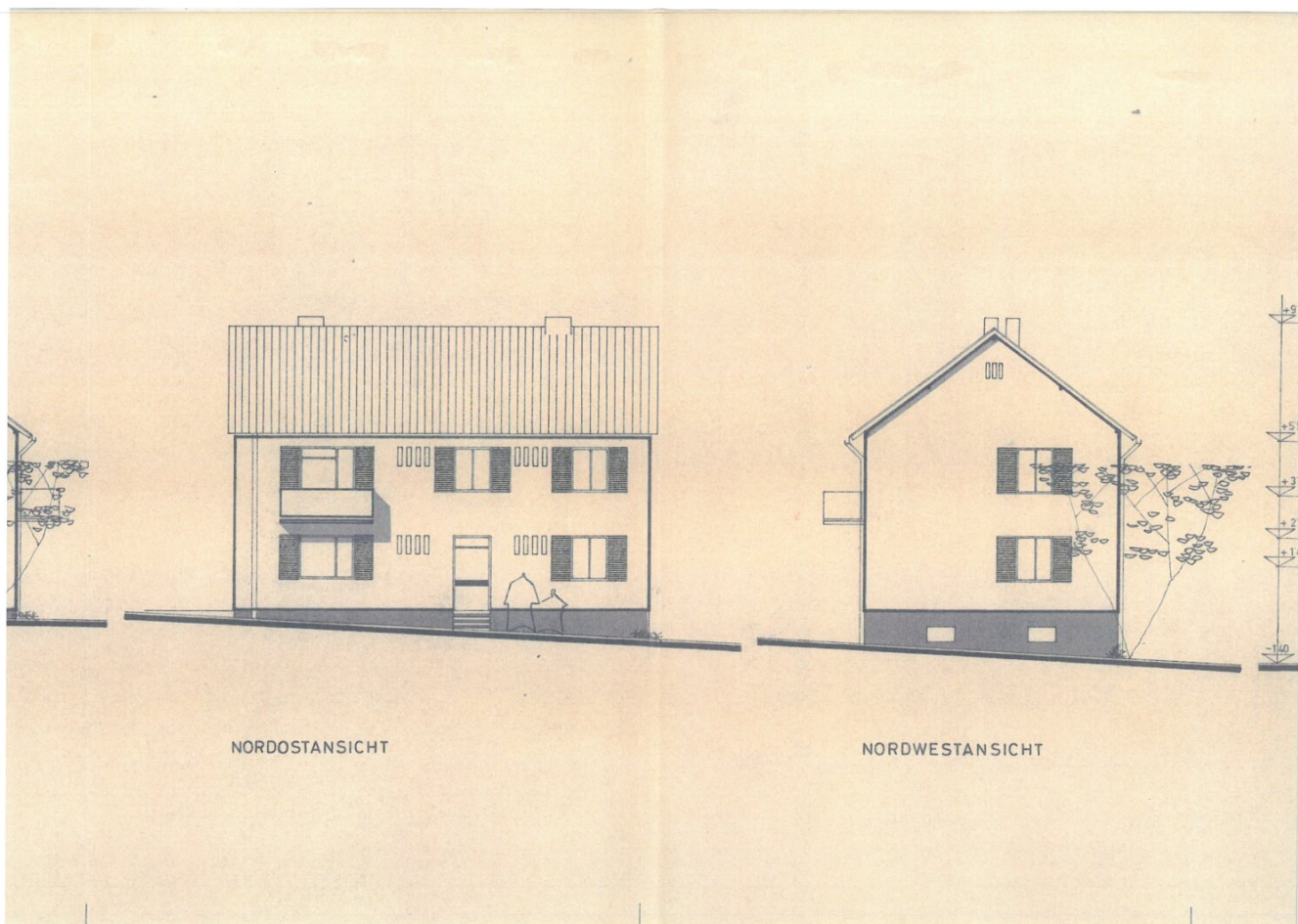


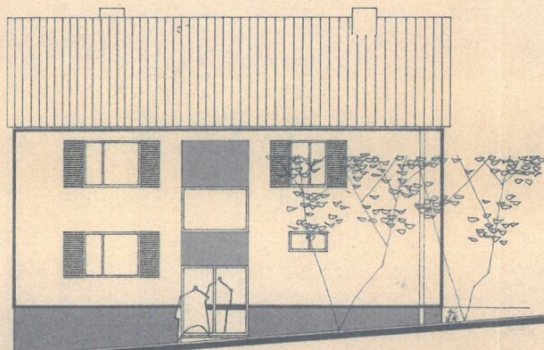
SCHNITT :

ICHT

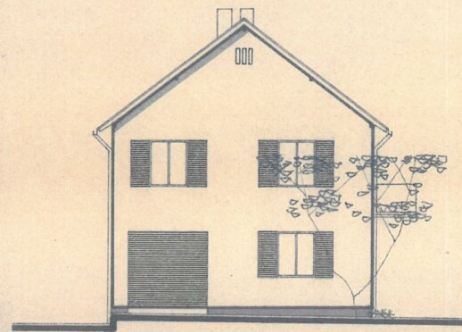
STAATLICH BEFUGTER UND BEZEUGTER ARCHITECT	
DIPL. ING. REINHOLD KROH	
LINZ - URFABR, PARZHOFSSTRASSE 3 - TEL. 31110	
BAUHERR: BÜRGERMEISTER KARL FRIERSS	DATUM SEPT. 63 MASSSTAB 1:100
BAUWERK: WOHNHAUS	GEZEICHNET TUMFART F. GEPRÜFT
BAUTEIL: EINREICHPLAN ANSICHTEN, SCHNITT	GEÄNDERT PLANNR. 3





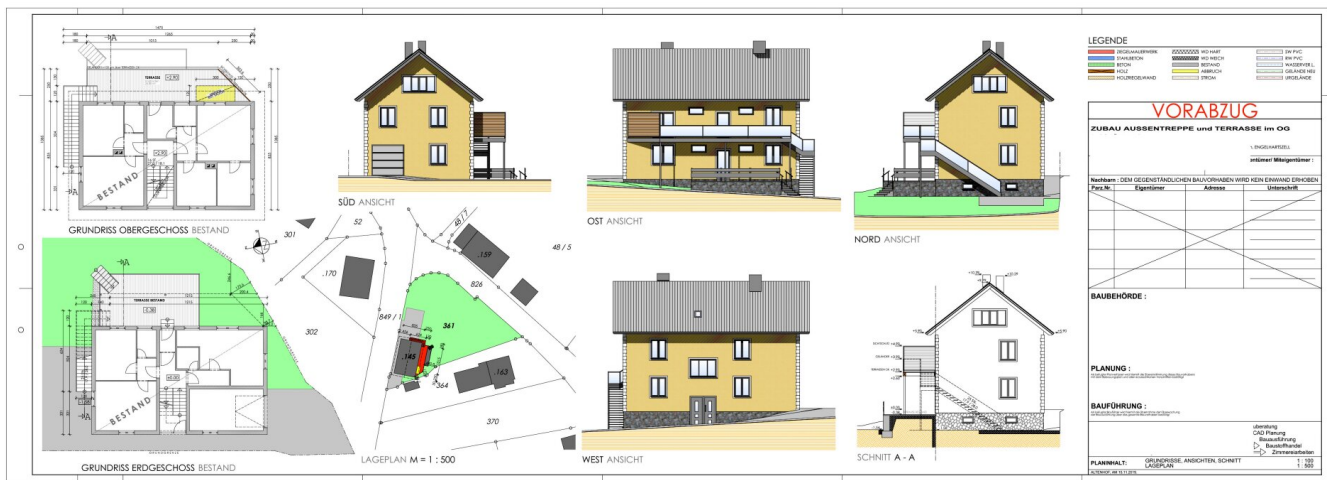


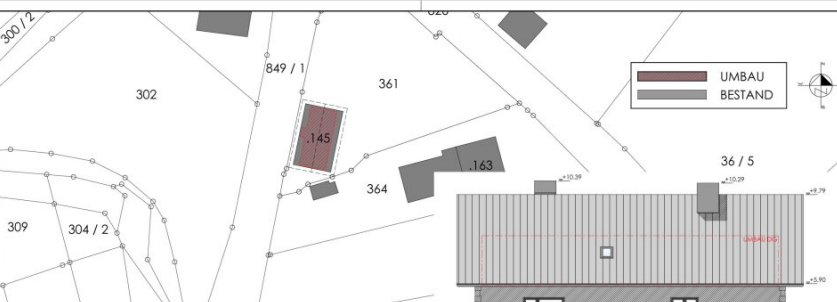
SÜDWESTANSICHT



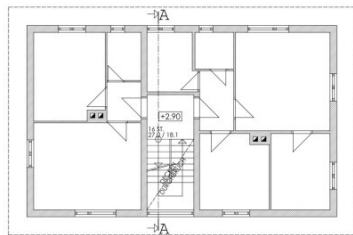
SÜDOSTANSICHT



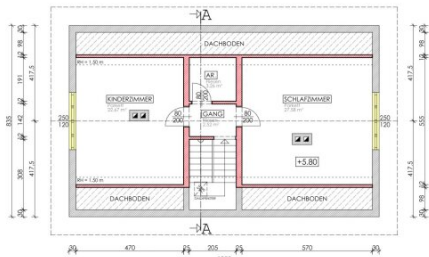




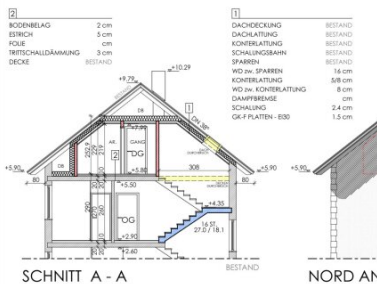
LAGEPLAN M = 1 : 500



GRUNDRISS OBERGESCHOSS BESTAND



GRUNDRISS DACHGESCHOSS WOHN.N.F.: 56.03 m<sup>2</sup>



SCHNITT A - A



NORD ANSICHT



SÜD ANSICHT

## FLÄCHENAUFSTELLUNG

WOHNFLÄCHEN:		BRUTTOGESCHOSSFLÄCHEN:	
DACHGESCHOSS	54.03 m <sup>2</sup>	DACHGESCHOSS	113.14 m <sup>2</sup>
OBERGECHOSS	BESTAND	OBERGECHOSS	BESTAND
ERGEGESCHOSS	BESTAND	ERGEGESCHOSS	BESTAND
KELLERGECHOSS	BESTAND	KELLERGECHOSS	BESTAND
GELÄNDE	54.03 m <sup>2</sup>	GELÄNDE	113.14 m <sup>2</sup>

NETTOFLÄCHEN:		ALGEMEN:	
DACHGESCHOSS	63.35 m <sup>2</sup>	GRUNDSTÜCKSFÄCHE	m <sup>2</sup>
OBERGECHOSS	BESTAND	ZUFABRIKT. P.W. STELLFLÄCHE	m <sup>2</sup>
ERGEGESCHOSS	BESTAND	GARTEN	m <sup>2</sup>
KELLERGECHOSS	BESTAND		
GELÄNDE	63.35 m <sup>2</sup>		

LEGENDE		UMB. RAUM:	
ZIEGELMAUERWERK	XXXXXX	WD HART	XXXXXX
STAHLBETON	XXXXXX	WD WEICH	XXXXXX
BETON	XXXXXX	BESTAND	XXXXXX
HOLZ	XXXXXX	ABBRUCH	XXXXXX
HOLZBLECHWAND	XXXXXX	STROM	XXXXXX
		SW PVC	XXXXXX
		SW PVC	XXXXXX
		WASSERVELL.	XXXXXX
		GELÄNDE NEU	XXXXXX
		URGELÄNDE	XXXXXX

## BAUANZEIGE

**Bauherr:** \_\_\_\_\_ **Grundstückseigentümer/ Miteigentümer:** \_\_\_\_\_

**Nachbarn:** DEM GEGENSTÄNDLICHEN BAUVORHABEN WIRD KEIN EINWAND ERHOBEN

Parz.Nr.	Eigentümer	Adresse	Unterschrift

## BAUBEHÖRDE:

**PLANUNG:**  
 Das Baugesamtkonzept umfasst die Bauplanung eines Bauprojekts  
 im Hinblick auf die Baugestaltung und die Baugestaltung des Bauprojekts

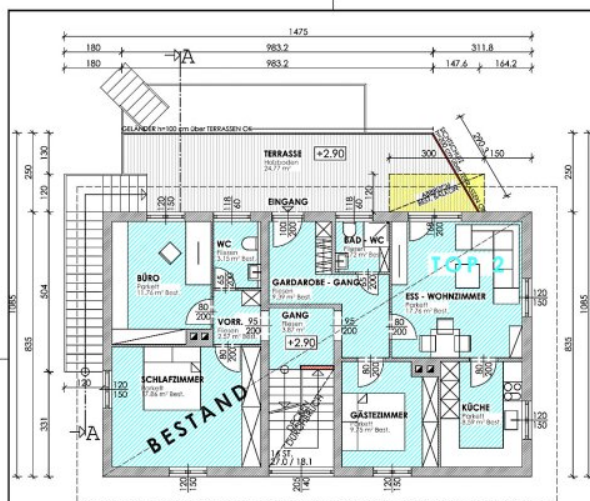
**BAUFÜHRUNG:**  
 Die Bauführung umfasst die Bauführung des Bauprojekts  
 im Hinblick auf die Baugestaltung und die Baugestaltung des Bauprojekts

**PLANINHALT:** GRUNDRISS, ANSICHTEN, SCHNITT  
 LAGEPLAN

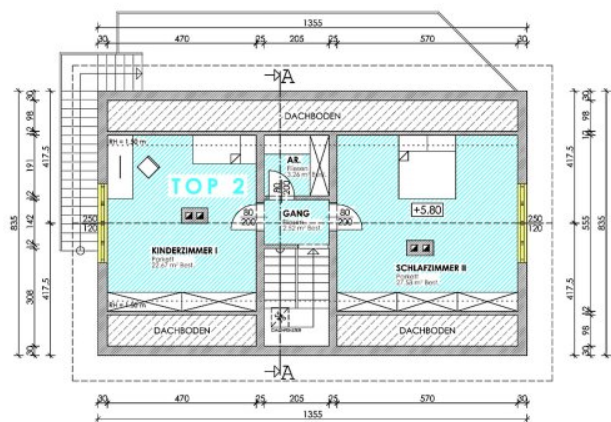
**BAUVERLEH:** Bauberatung  
 CAD Planung  
 Bauausführung  
 Baustoffhandel  
 Zimmerarbeiten

**ALTERNATIVE:** AM 24.01.2019





GRUNDRISS OBERGESCHOSS



GRUNDRISS DACHGESCHOSS

TOP 1: 86.88 m<sup>2</sup>  
TOP 2: 143.45 m<sup>2</sup>



GRUNDRISS ERDGESCHOSS

#### LEGENDE

ZIEGELMAUERWERK	WD HART	SW PVC
STAHLBETON	WD WEICH	RW PVC
BETON	BESTAND	WASSERVERL.
HOLZ	ABBRUCH	GELÄNDE NEU
HOLZRIEGELWAND	STROM	URGELÄNDE

#### BAUANZEIGE TOP 1 u. TOP 2

##### BAUBEHÖRDE :

##### PLANUNG :

Als beauftragter Planverfasser wird hiermit die Überzeichnung dieser Bauanweisung mit dem Bauantraggeber und allen baurechtlichen Vorschriften bestätigt.

##### BAUFÜHRUNG :

Als beauftragter Bauherr wird hiermit die Überzeichnung dieser Bauanweisung mit dem Bauantraggeber und allen baurechtlichen Vorschriften bestätigt.

PLANINHALT GRUNDRISSSE

M = 1 : 100

ALTENHOF, AM 18.04.2021

# Objektbeschreibung

## Gepflegtes Zweifamilienhaus mit stabilen Einnahmen & Potenzial, in Engelhartzell

Zum Verkauf gelangt ein gepflegtes Zweifamilienhaus in 4090 Engelhartzell (Oberösterreich) mit zwei klar getrennten und vermieteten Wohneinheiten und aktuell stabilen laufenden Mieteinnahmen von rund 14.880 € pro Jahr. Die Immobilie ist voll vermietet und technisch in sehr gutem Zustand. Beide Wohnungen bieten ein **attraktives Mietpotenzial** von 7,50 bis zu 8,50 €/m<sup>2</sup>, sodass sich die Rendite auf über 5% steigern lässt, ein Vorteil für Anleger, die stabile Einnahmen mit Entwicklungspotenzial suchen, sowie für Eigennutzer, die Wohnen und Vermietung sinnvoll kombinieren möchten.

Dank der bereits umfangreichen Sanierungen und Modernisierungen der letzten Jahre (Trainage, Fassade, Fenster, Heizung, Wasser- und Stromleitungen, Böden, Türen, Bäder) präsentiert sich das Objekt immer bezugs- und vermietbar, ohne dass sofort größere Investitionen erforderlich wären. Mit großem Garten, Keller- und Technikraum sowie zentraler Lage im Herzen von Engelhartzell bietet diese Immobilie komfortables Wohnen, flexible Nutzungsmöglichkeiten und langfristiges Ertragspotenzial. Diese Immobilie eignet sich sowohl für Anleger mit Fokus auf Bestandsimmobilien als auch für Eigennutzer mit einer großen Familie. Wohnen und Arbeiten in einem Haus.

## Objektübersicht

- Baujahr: 1960er-Jahre
- Bauweise: massiv
- Raumhöhe: ca. 2,60 m
- Zwei getrennte Wohneinheiten
- Separate Abrechnung von Heizung, Warmwasser und Strom
- Keller / Technikraum ca. 50 m<sup>2</sup>
- Großes Grundstück mit Garten



- Glasfaseranschluss vorhanden

## **Wohneinheiten & Raumaufteilung**

- Top 1 – Erdgeschoß
- Wohnnutzfläche: ca. 92,88 m<sup>2</sup> (87,57 m<sup>2</sup> laut Mietvertrag)
- Terrasse, Gartenmitbenutzung

## **Raumaufteilung:**

- Diele: 6,42 m<sup>2</sup>
- Bad/WC: 5,41 m<sup>2</sup>
- Garderobe: 3,84 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 1: 17,76 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 2: 17,94 m<sup>2</sup>
- Lager / Stiegenaufgang: ca. 6,00 m<sup>2</sup>
- Vorzimmer: 2,57 m<sup>2</sup>
- Bad/WC: 3,15 m<sup>2</sup>

- Küche / Ess- / Wohnzimmer: 29,79 m<sup>2</sup>

## **Top 2 – Obergeschoß + Dachgeschoß**

Wohnnutzfläche gesamt: ca. 143,5 m<sup>2</sup>

### **Obergeschoß ca. 87,46 m<sup>2</sup>**

- Garderobe: 9,39 m<sup>2</sup>
- Bad/WC: 2,72 m<sup>2</sup>
- Ess-/Wohnzimmer: 17,76 m<sup>2</sup>
- Küche: 8,59 m<sup>2</sup>
- Gästezimmer: 9,75 m<sup>2</sup>
- Gang: 3,87 m<sup>2</sup>
- Vorraum: 2,57 m<sup>2</sup>
- WC: 3,15 m<sup>2</sup>
- Büro: 11,76 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: 17,86 m<sup>2</sup>

### **Dachgeschoß – ca. 56,03 m<sup>2</sup>**



- Zimmer: 27,58 m<sup>2</sup>
- Gang: 2,52 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: 3,26 m<sup>2</sup>
- Kinderzimmer: 22,67 m<sup>2</sup>

**Dank der umfangreichen Sanierungen und technischen Erneuerungen der letzten Jahre präsentiert sich die Immobilie in einem soliden, modernen Zustand:** Straßenseitig Trainage 2019, Fenster: 2003, Fassade inkl. Dämmung (ca.10 cm) 2006, Heizung inkl. Pufferspeicher & Boiler ca. 2017, Stromleitungen Zählerkasten 2018, Wasserleitungen & Abflüsse: 2020, Wärme- & Wasserzähler für die Wohneinheiten ca. 2020, Druckerhöher / Druckminderer 2023, Böden, Türen, Bäder erneuert und saniert. Südseitig im Fassadenbeich erfolgt noch eine Fertigstellung.

**MACHEN SIE UNS IHR ANGEBOT!** Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung. Ich freue mich darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause vorstellen zu dürfen.

**Sie haben Ihre Traumimmobilie gefunden, jedoch noch nicht die optimale Finanzierungslösung?**

**Unsere Finanzierungsspezialisten beraten Sie unverbindlich und ermöglichen dank exklusiver Partner optimale Konditionen. Kontaktieren Sie uns, wir finden die beste Lösung für Sie!**

Weitere Informationen und Vereinbarung einer Besichtigung erhalten Sie nach schriftlicher Kontaktaufnahme. Selbstverständlich werden Ihre Daten vertraulich von uns behandelt.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass wir nur schriftliche Anfragen **mit vollständigen Kontaktdaten (Vor- u. Zuname, Wohnadresse, Tel., und E-Mail-Adresse) bearbeitet können.**

Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer sind vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. **Rechtlicher Hinweis: Nähere Angaben zum Energieausweis folgen.** Alle Flächenangaben verstehen sich als ca.- Werte der Wohn-, Nutz- und Nebenflächen laut

derzeitiger Information. Wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Der Maklervvertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Angebot freibleiben, Änderung, Irrtum und Zwischen-Vermietung - Verkauf vorbehalten. Alle Angaben stammen ausschließlich vom Verkäufer. Für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernehmen wir keine Gewähr. Nähere Informationen zur Datenschutzgrundverordnung (DSGVO), finden Sie auf unserer Homepage (<http://www.herz-immoagentur.at>). Die Nebenkostenübersicht ist unter [https://www.herz-immoagentur.at/images/pdf/Nebenkosten\\_Kauf.pdf](https://www.herz-immoagentur.at/images/pdf/Nebenkosten_Kauf.pdf) jederzeit einsehbar.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.500m

Apotheke <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <3.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap