

Gepflegtes Zweifamilienhaus mit stabilen Einnahmen & Potenzial, in Engelhartszell



Bildquelle LandOö.doris.at

Objektnummer: 644

Eine Immobilie von Herz-ImmoAgentur GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

Preis verhandelbar!

Ihr Ansprechpartner



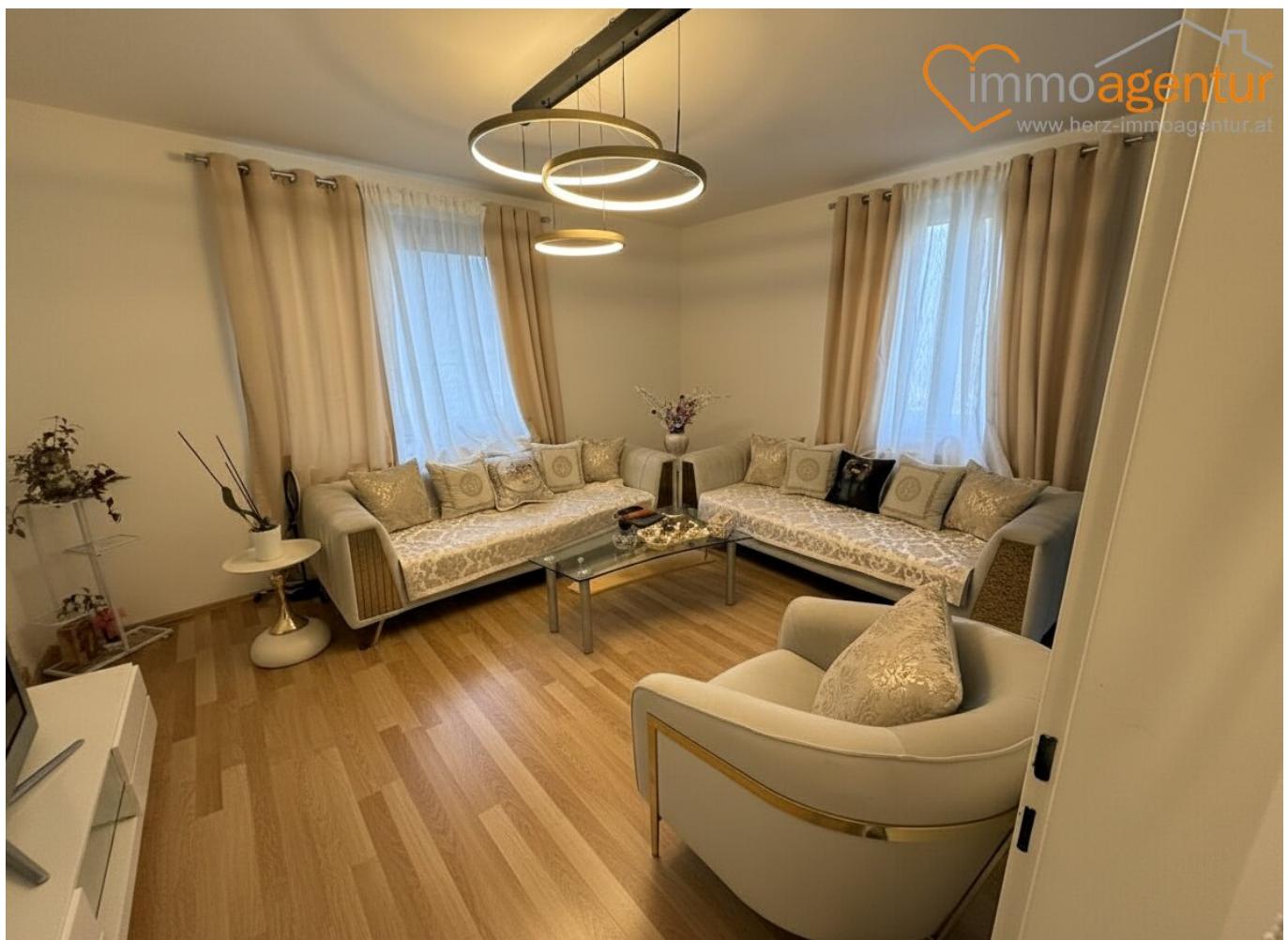
Michael Leopold Tüchler

Herz-ImmoAgentur GmbH
Linzer Straße 117
4614 Marchtrenk

T +43 (0) 7243 50 641







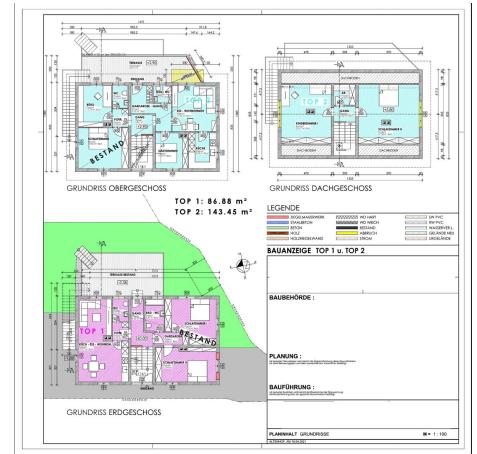


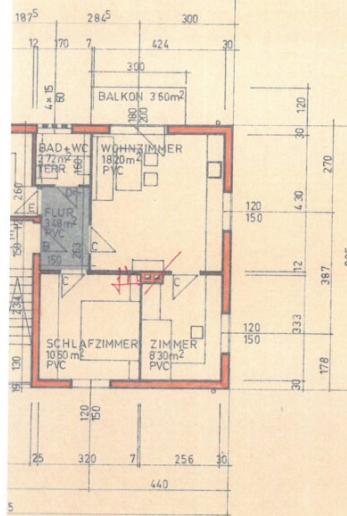






IHR
IMMOBILIEN-
MAKLER
VOR ORT





OBERGESCHOSS : LAGEPLAN M = 1 : 1000



Die Baubewilligung wurde mit
Bescheid vom 26. Sept. 1963
Z. 167/4-63 erteilt.
Baugeminderaum Engsteinerweg
Der Bürgermeister:
Die Verwaltung:

BAUHERR: *Friess*

Grundriss

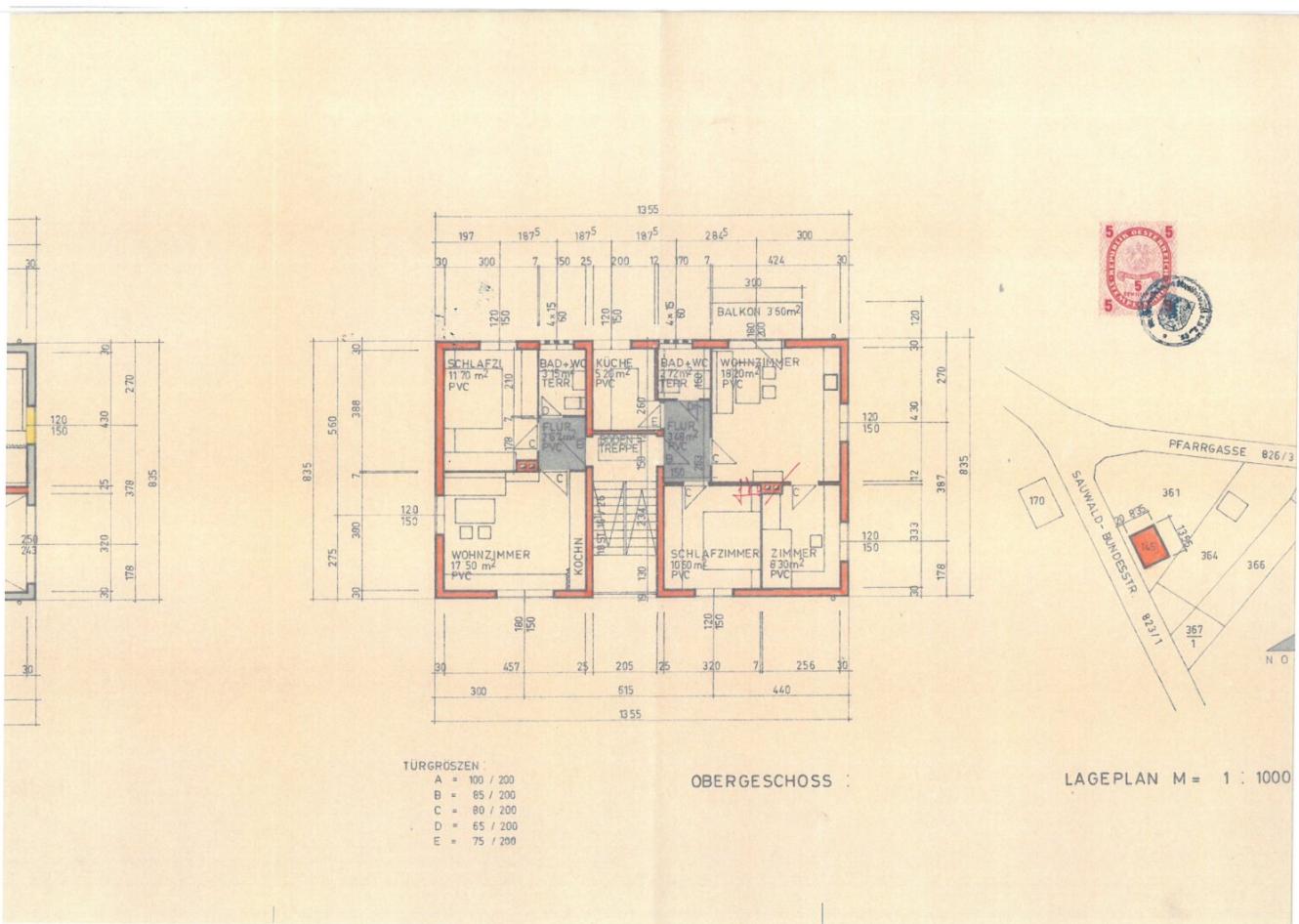
25.9.63 *Friess*

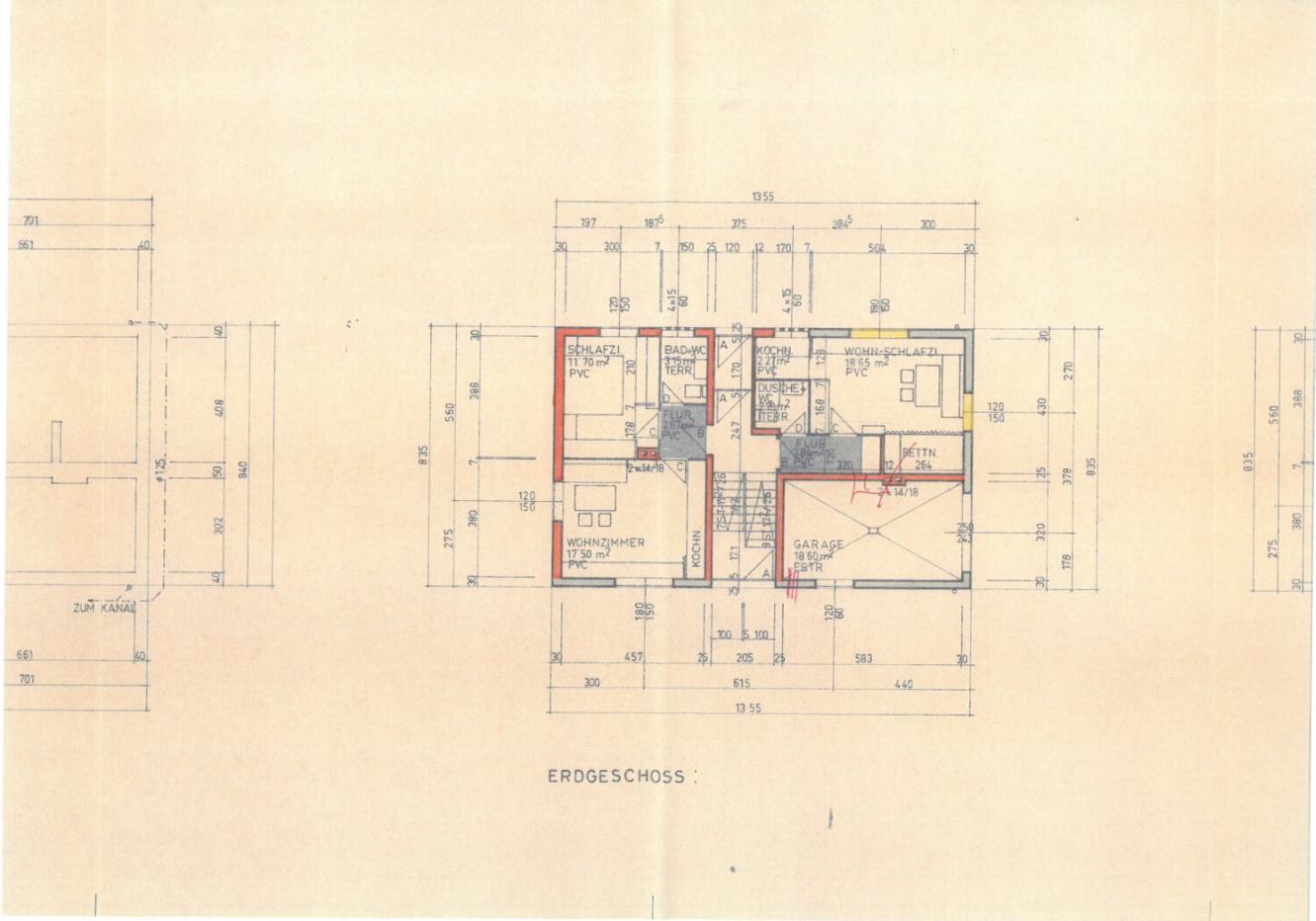
BAUFÜHRER :

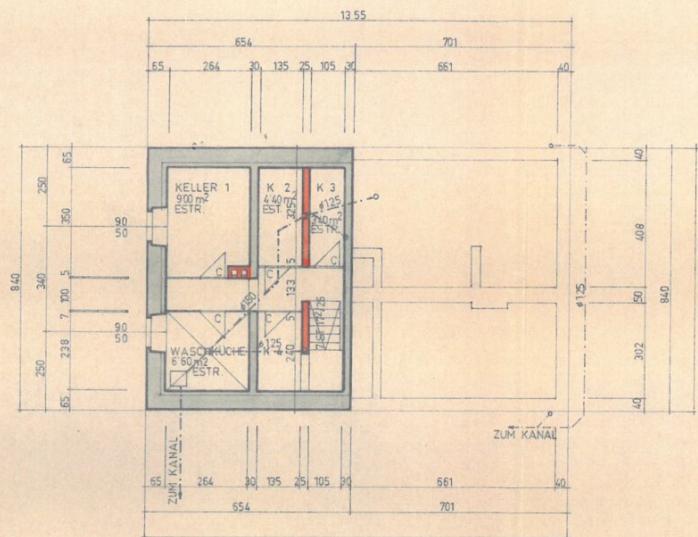
PLANUNG :



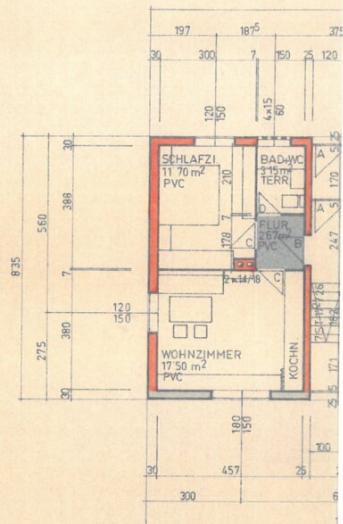
STAATLICH BEFUGTER UND BEFEIDETER ARCHITEKT	
DIPL. ING. REINHOLD KROH	
LINZ - URFAHR, PARZHOFSTRASSE 8 - TEL. 31110	
BAUHERR: BÜRGERMEISTER	DATUM
KARL FRIESS	SEPT. 1963
BAUWERK:	Maßstab
WOHNHAUS	1 : 100
BAUTEIL: EINREICHPLAN	ZEICHNER
GRUNDRIFFE, LAGEPLAN	TUMFART, F.
	GEHUFUT
	PLANNER,
	2



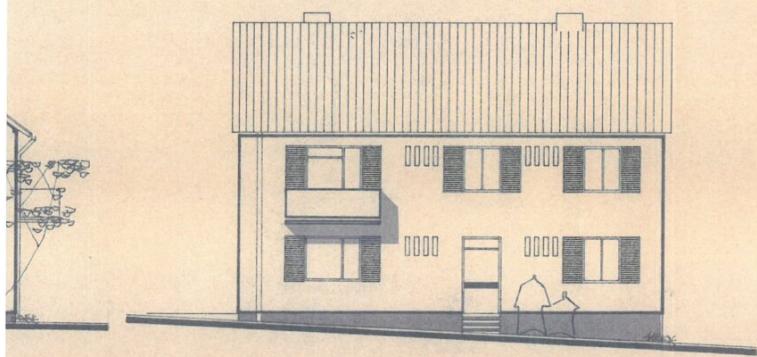




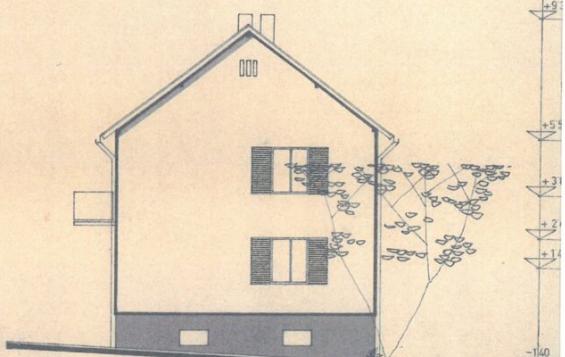
KELLERGESCHOSS :



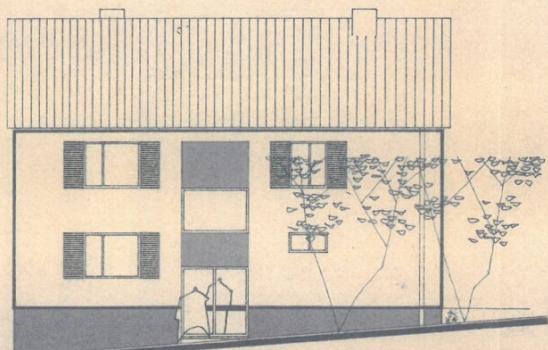
ERDGESCHOSS :



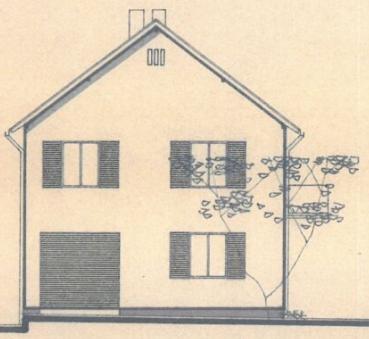
NORDOSTANSICHT



NORDWESTANSICHT

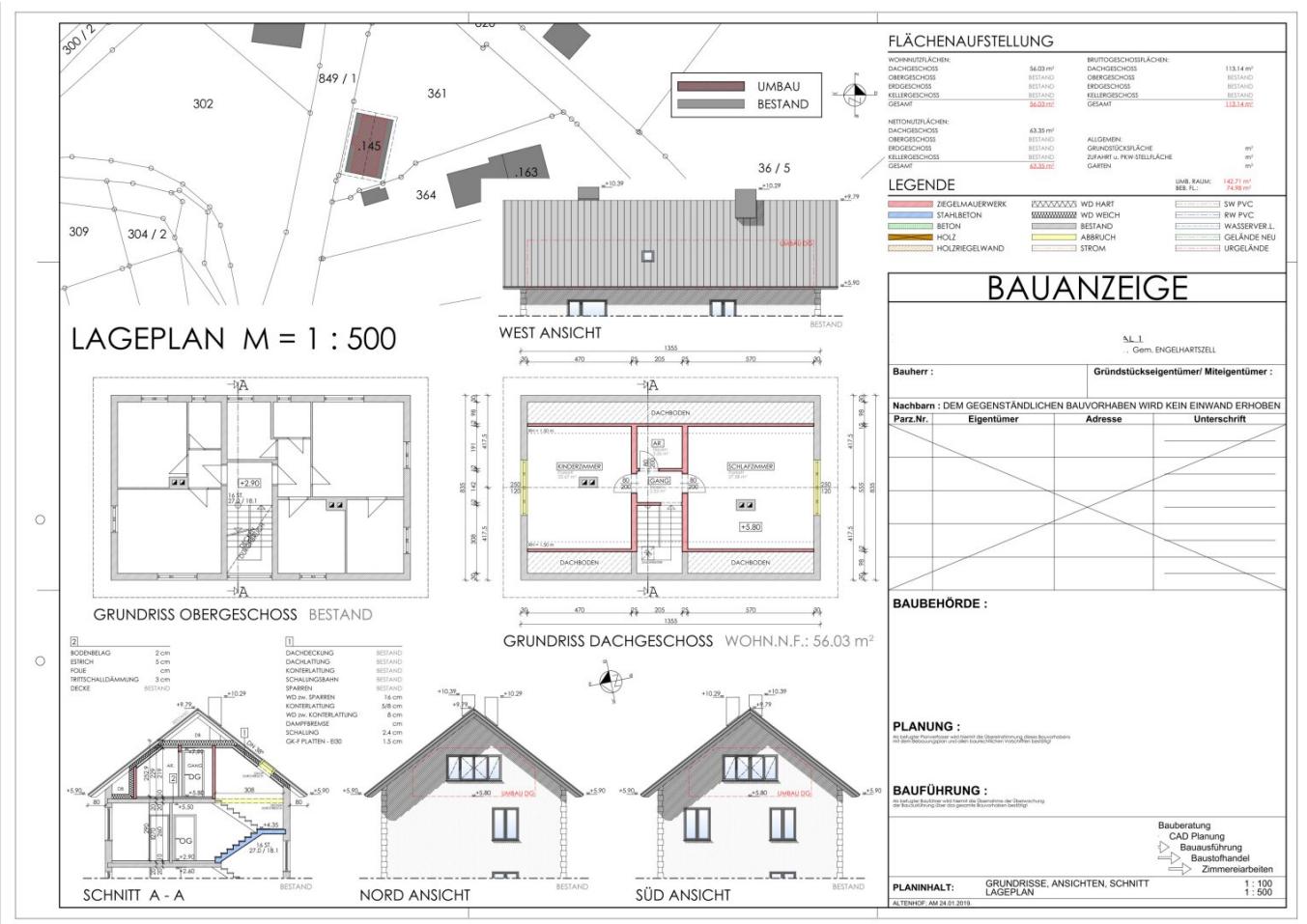


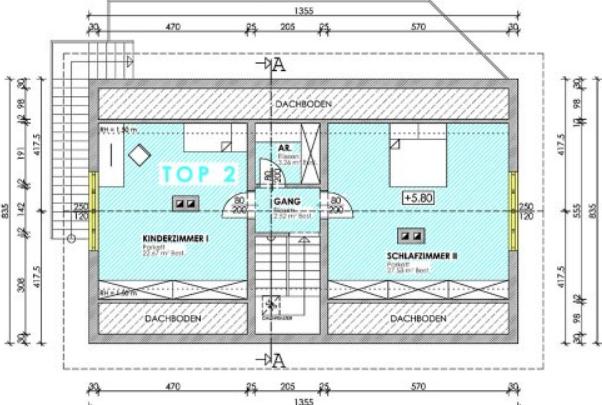
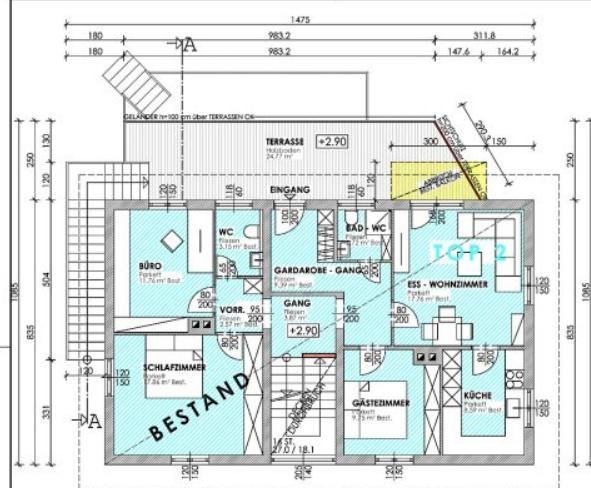
SÜDWESTANSICHT



SÜDOSTANSICHT







TOP 1: 86.88 m²
TOP 2: 143.45 m²

LEGENDE

ZIEGELMAUWERK	WD HART
STAHLBETON	WD WEICH
BETON	BESTAND
HOLZ	ABRUCH
HOLZRIEGELWAND	STROM
	SW PVC
	RW PVC
	WASSERVER.L.
	GELÄNDE NEU
	URGELÄNDE

BAUANZEIGE TOP 1 u. TOP 2



PLANUNG :

Als befugter Planverarbeiter wird hiermit die Übereinstimmung dieses Bauplänners mit dem bebauungsplan und allen bauordnungslichen Vorschriften bestätigt.

BAUFÜHRUNG :

Als befugter Bauherr wird hiermit die Einreichung der Bauzeichnung der Baubehörde über das gesamte Vorhaben bestätigt.

PLANINHALT GRUNDRISSE

M = 1:100

ALTENHOF, AM 18.04.2021

Objektbeschreibung

Gepflegtes Zweifamilienhaus mit stabilen Einnahmen & Potenzial, in Engelhartszell

Zum Verkauf gelangt ein gepflegtes Zweifamilienhaus in 4090 Engelhartszell (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 €/m², 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 Engelhartszell 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 m²
- Großes Grundstück mit Garten

- Glasfaseranschluss vorhanden

Wohneinheiten & Raumauflteilung

- Top 1 – Erdgeschoß
- Wohnnutzfläche: ca. 92,88 m² (87,57 m² laut Mietvertrag)
- Terrasse, Gartenmitbenutzung

Raumauflteilung:

- Diele: 6,42 m²
- Bad/WC: 5,41 m²
- Garderobe: 3,84 m²
- Schlafzimmer 1: 17,76 m²
- Schlafzimmer 2: 17,94 m²
- Lager / Stiegenaufgang: ca. 6,00 m²
- Vorzimmer: 2,57 m²
- Bad/WC: 3,15 m²

- Küche / Ess- / Wohnzimmer: 29,79 m²

Top 2 – Obergeschoß + Dachgeschoß

Wohnnutzfläche gesamt: ca. 143,5 m²

Obergeschoß ca. 87,46 m²

- Garderobe: 9,39 m²
- Bad/WC: 2,72 m²
- Ess-/Wohnzimmer: 17,76 m²
- Küche: 8,59 m²
- Gästezimmer: 9,75 m²
- Gang: 3,87 m²
- Vorraum: 2,57 m²
- WC: 3,15 m²
- Büro: 11,76 m²
- Schlafzimmer: 17,86 m²

Dachgeschoß – ca. 56,03 m²

- Zimmer: 27,58 m²
- Gang: 2,52 m²
- Abstellraum: 3,26 m²
- Kinderzimmer: 22,67 m²

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 Maklervertrag 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 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