

Zweifamilienwohnhaus in Wartberg ob der Aist



4224 Wartberg, Hauptstraße 63 - Ansicht Nord - Eingang

Objektnummer: 468

Eine Immobilie von Marktwert

Zahlen, Daten, Fakten

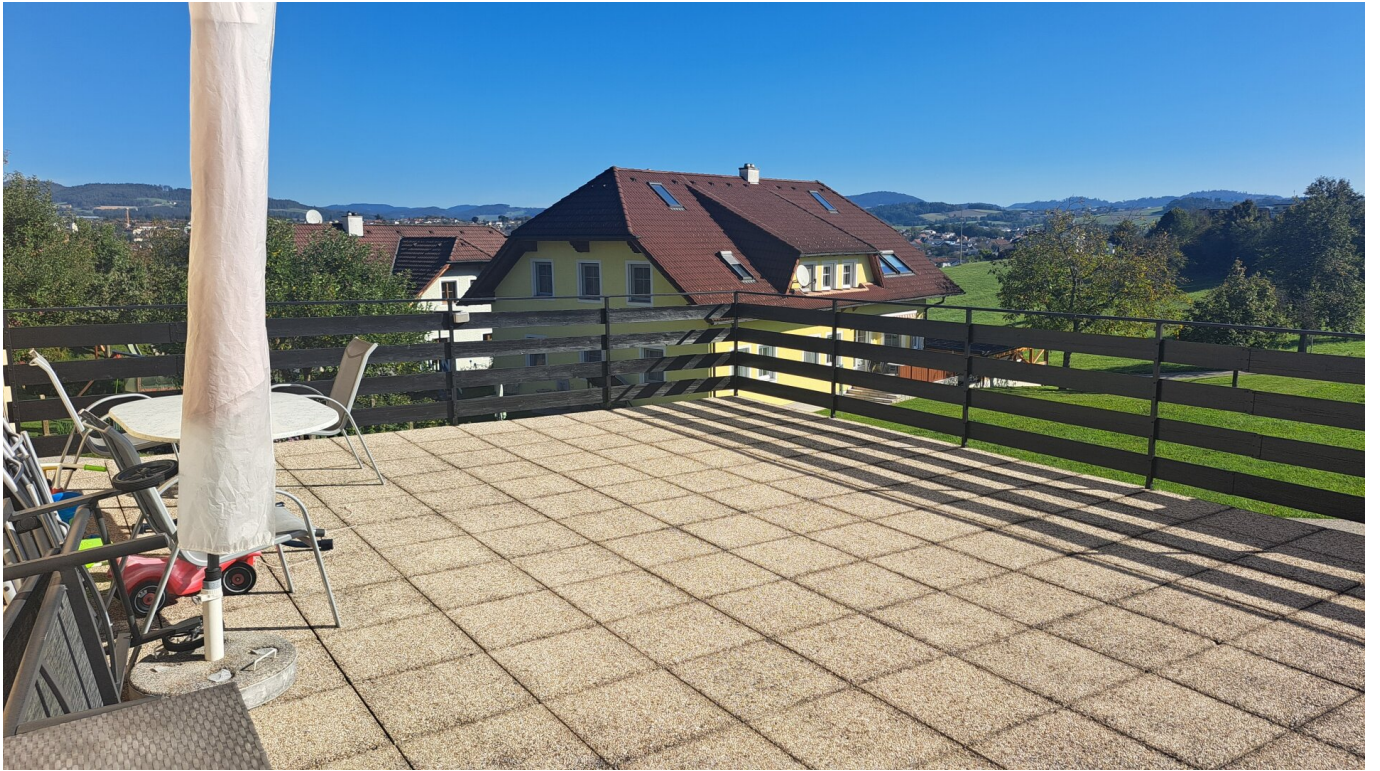
Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4224 Wartberg ob der Aist
Zustand:	Teil_vollsanziert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	180,00 m²
Nutzfläche:	120,00 m²
Gesamtfläche:	300,00 m²
Zimmer:	7,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	5
Keller:	28,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 218,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,50
Kaufpreis:	395.000,00 €
Betriebskosten:	208,00 €
Heizkosten:	260,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

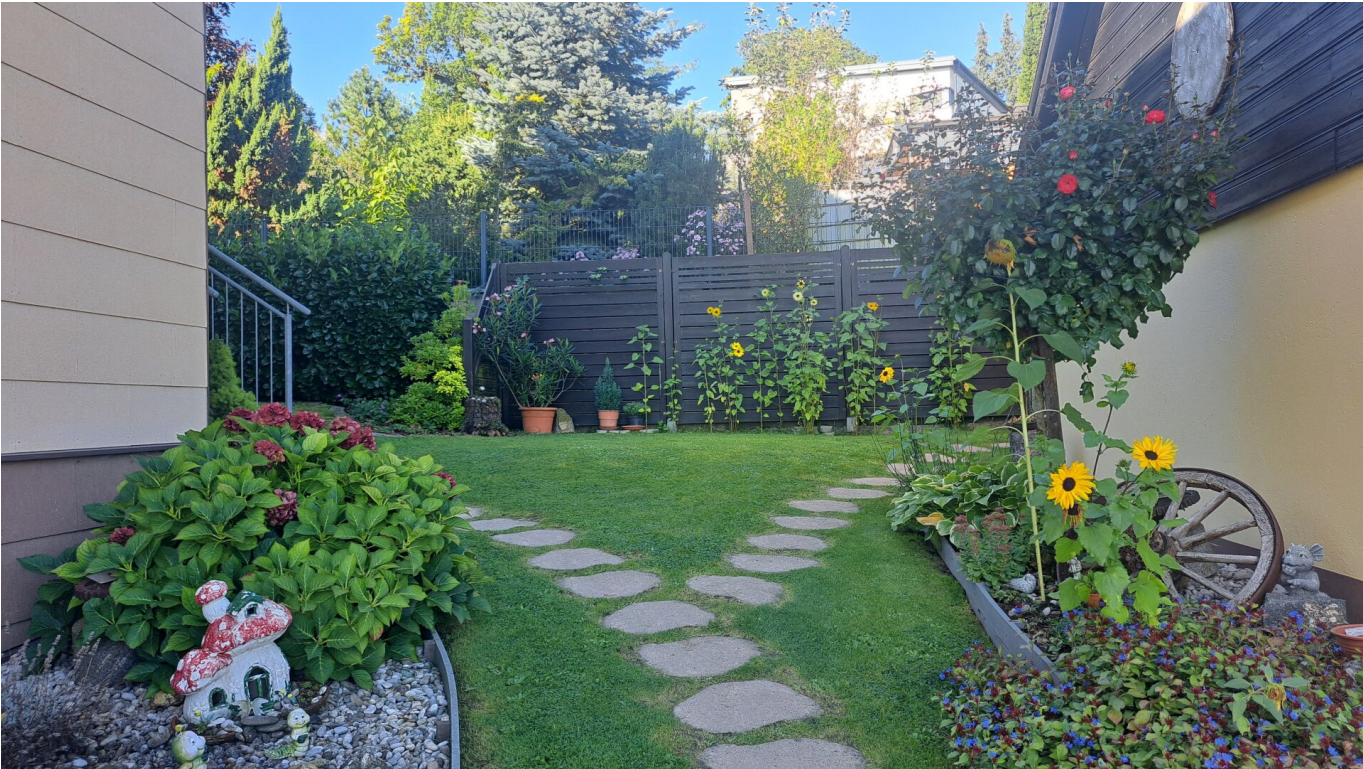
Ihr Ansprechpartner



















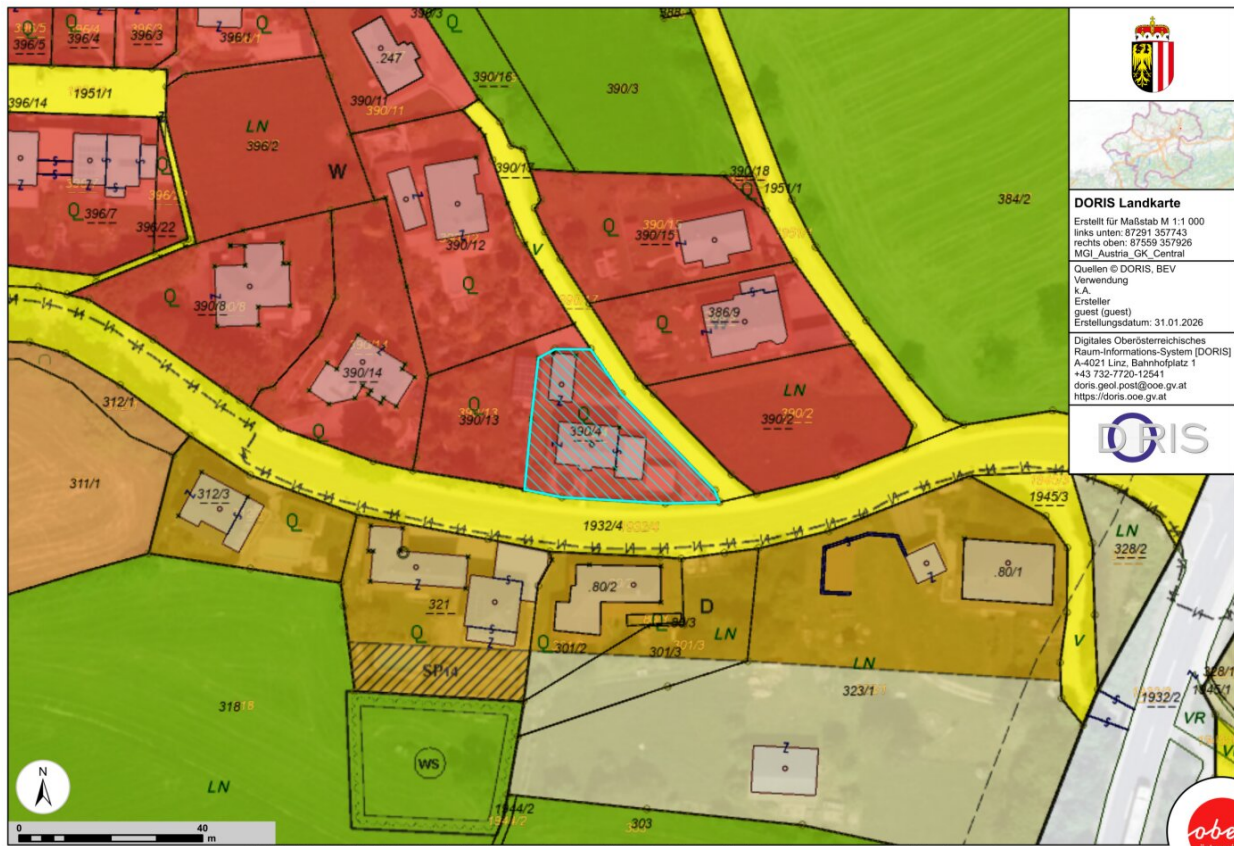




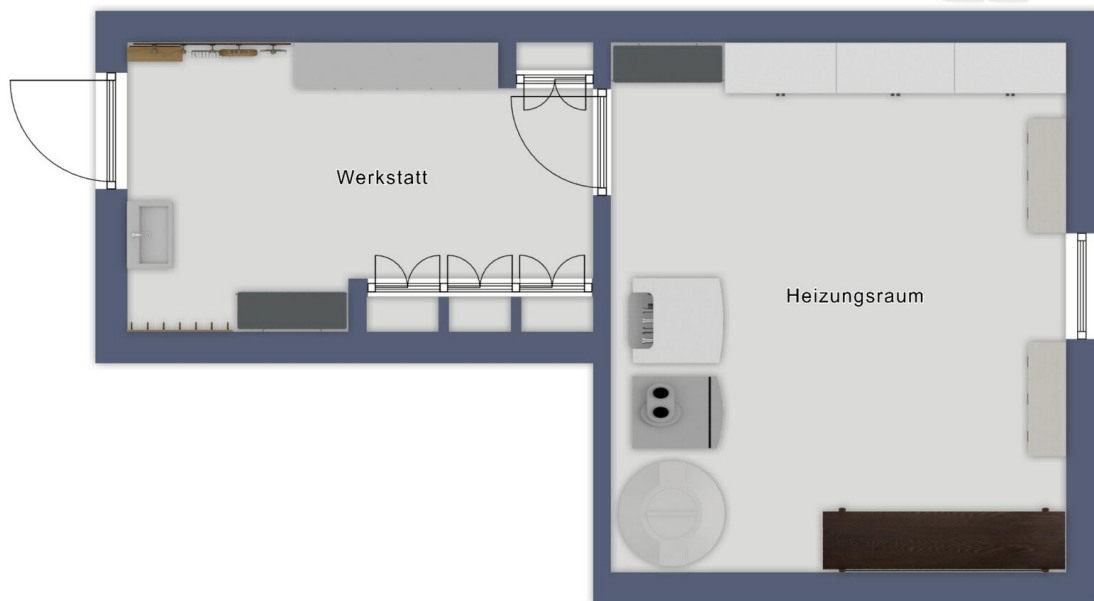
















Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Wartberg ob der Aist – ein charmantes Zweifamilienhaus mit viel Platz und großem Potenzial, ideal für Familien oder Anleger! Dieses teilsanierte Haus bietet auf großzügigen 180 m² Wohnfläche insgesamt 7 gut durchdachte Zimmer und lässt keine Wünsche offen.

Der Kaufpreis von 395.000,00 € macht diese Immobilie zu einem attraktiven Angebot in einer attraktiven Lage mit herrlichem Ausblick ins Grüne. Genießen Sie das ländliche Umfeld mit nahegelegenen Zugang zum Naturschutzgebiet "Aisttal" und profitieren Sie gleichzeitig von der Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen und Verkehrsanbindungen.

Das Haus verfügt über zwei separate Wohneinheiten, jeweils mit eigenem Bad und WC, was ideale Voraussetzungen für ein Mehrgenerationenwohnen oder eine vermietbare Einheit schafft. In den Wohnbereichen erwarten Sie moderne Fliesen und hochwertiger Laminatboden, die für ein angenehmes Wohngefühl sorgen.

Die Ausstattung überzeugt mit einer funktionalen Einbauküche, einer zentralen Gasheizung sowie gemütlichen Kaminen, welche an kalten Tagen für wohlige Wärme sorgen. Zwei Balkone/Terrassen – einer nach Osten, der andere nach Westen ausgerichtet – laden zum Entspannen im Freien ein und bieten vielseitige Möglichkeiten für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden.

Der großzügige Garten bietet genügend Platz für Kinder zum Spielen oder zum Anlegen eines eigenen kleinen Gartens. Für Ihr Fahrzeug stehen zwei Garagen sowie ein Doppelcarport (mit 2,8 m Höhe auch Wohnmobiltauglich) und einige Frestellplätze zur Verfügung – praktisch und komfortabel zugleich.

Dieses Zweifamilienhaus kombiniert Wohnkomfort mit viel Freiraum und einer ausgezeichneten Lage in Oberösterreich. Hier können Sie Ihren Wohntraum verwirklichen und gleichzeitig von den Vorzügen eines durchdachten Grundrisses und einer gepflegten Immobilie profitieren.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem einmaligen Angebot in Wartberg ob der Aist – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie!

Highlights zusammengefasst:

- **Wohngebäude für 2 Familien mit rd. 83 u. rd. 97 m² Wohnfläche**
- **große Terrasse & Balkon**

- je Wohnung ein zusätzlicher Einzelofen für zusätzlichen Wohnkomfort
- nahezu voll möbliert
- gesamt 7,5 Zimmer
- Doppelgarage + Doppelcarport (auch für Wohnmobile) + Frestellplätze
- Zusätzliches Nebengebäude mit rd. 50 m2
- Zentrumsnahe sowie naturnahe Lage
- gute Infrastruktur

Für Fragen und Besichtigungstermine steht Ihnen Herr **Gilbert Kagerer, MBA, Tel. Nr. 0664 45 16 294** sehr gerne zur Verfügung.

Hinweis: Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe des Namens, der Anschrift und der Telefonnummer bearbeiten können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.