

**Zweifamilienhaus mit zwei separaten Wohneinheiten,
Balkon, Garage und Carport in ruhiger Lage von
Knittelfeld**



Objektnummer: 6349/1586

Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Josef-Kurz-Gasse 1
Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8720 Knittelfeld
Baujahr:	1971
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	195,30 m ²
Nutzfläche:	362,50 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Stellplätze:	2
Keller:	99,60 m ²
Heizwärmebedarf:	D 142,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,54
Kaufpreis:	339.990,00 €
Kaufpreis / m ² :	937,90 €
Provisionsangabe:	

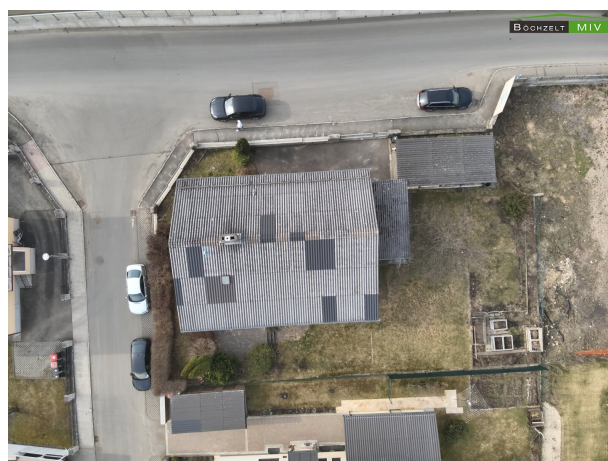
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

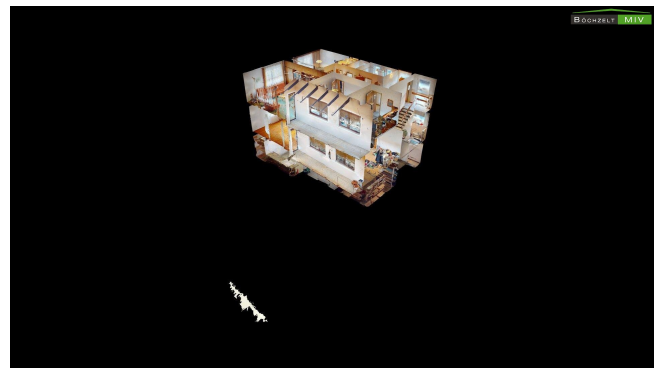
Ihr Ansprechpartner

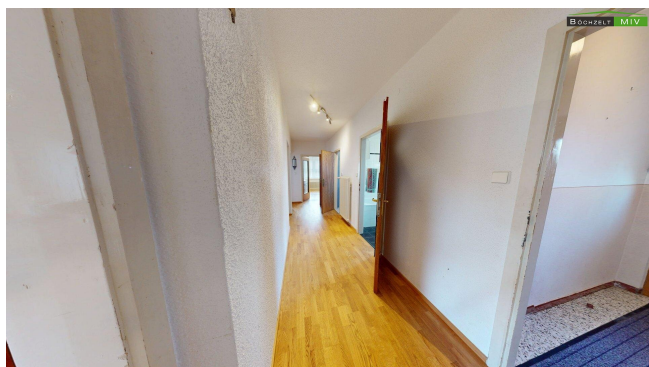
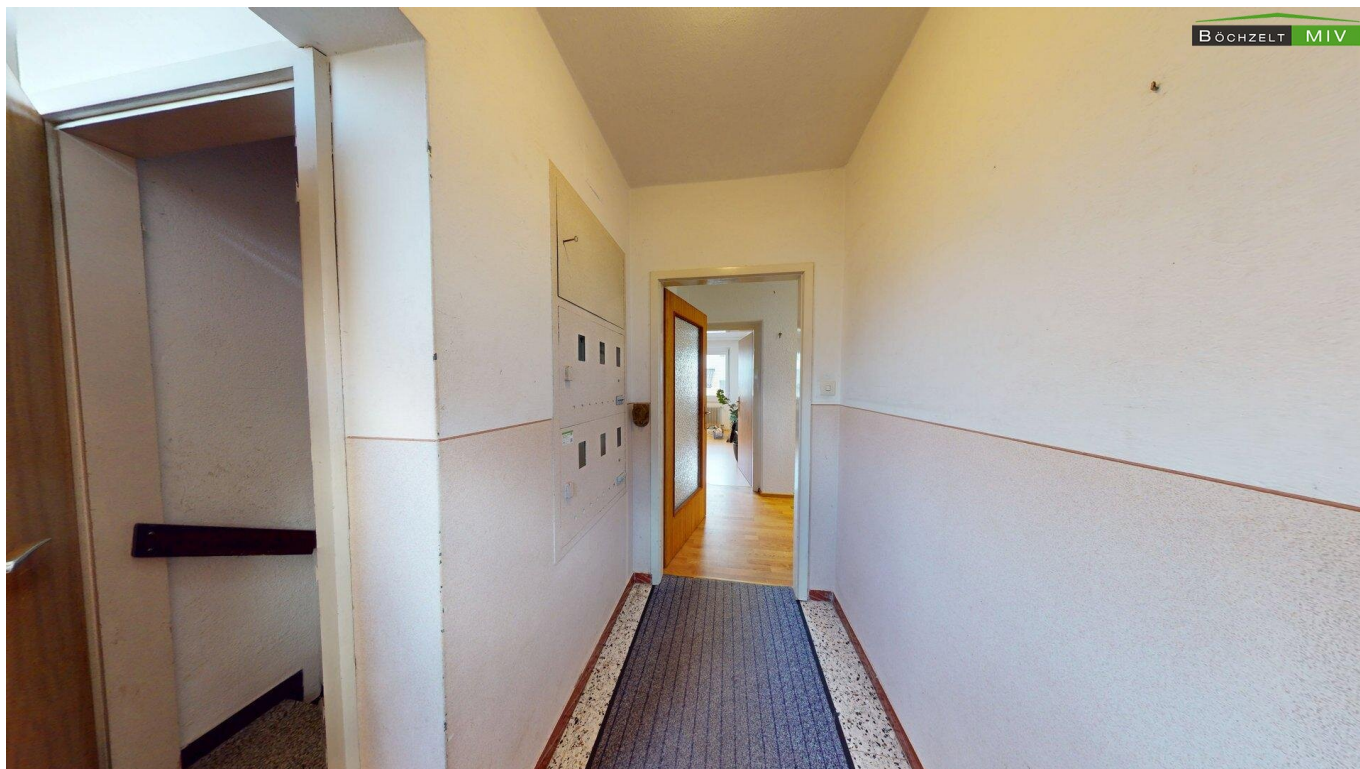


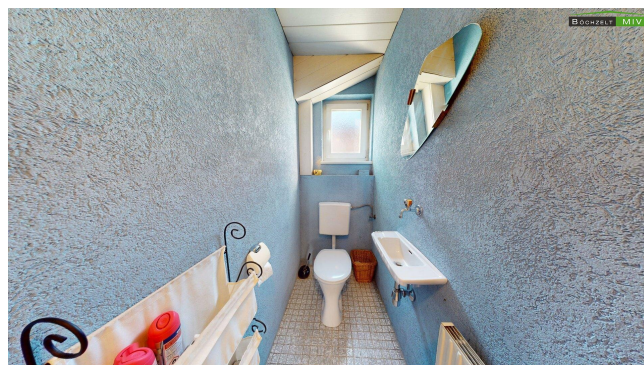
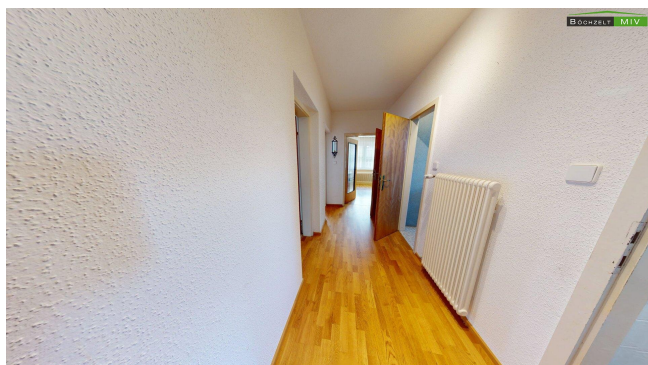
Tobias Weigl





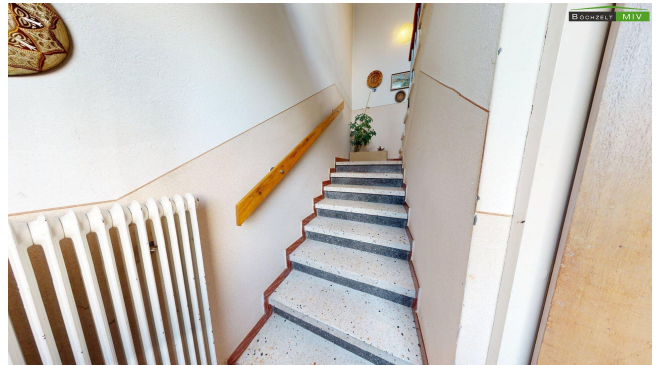


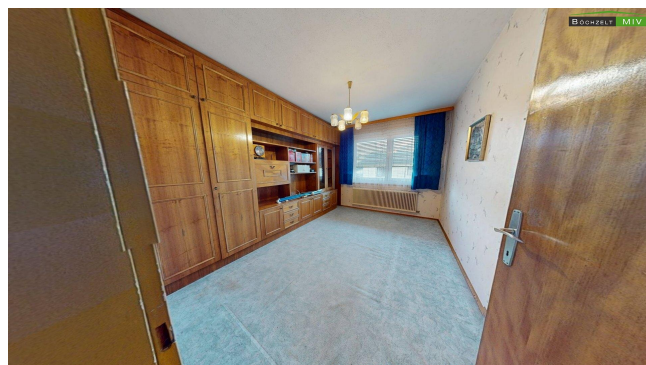
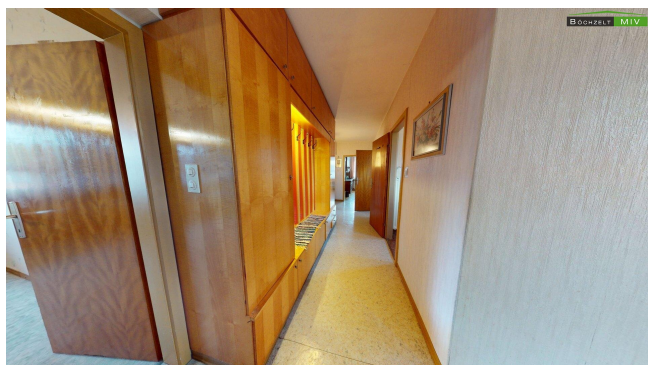


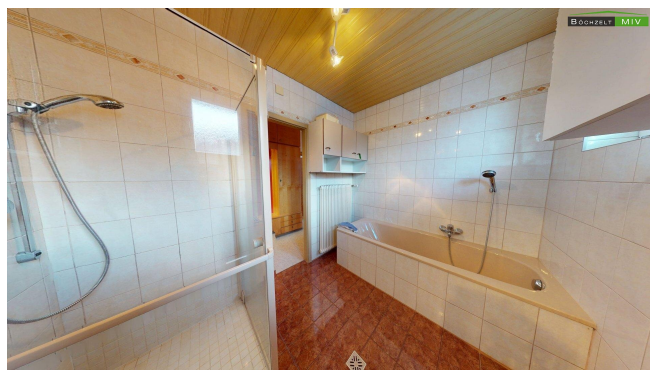


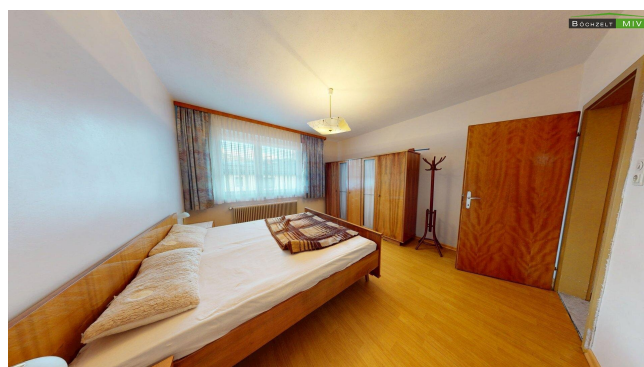
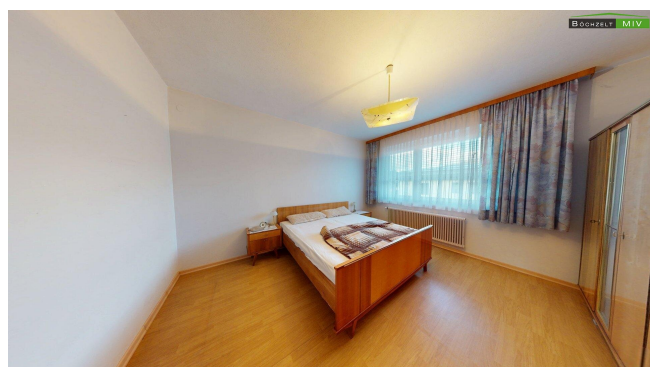


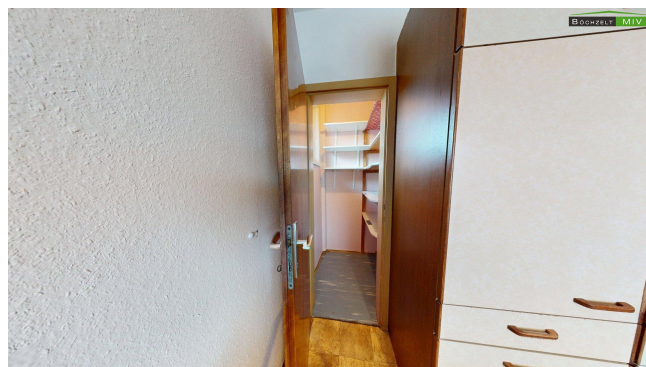




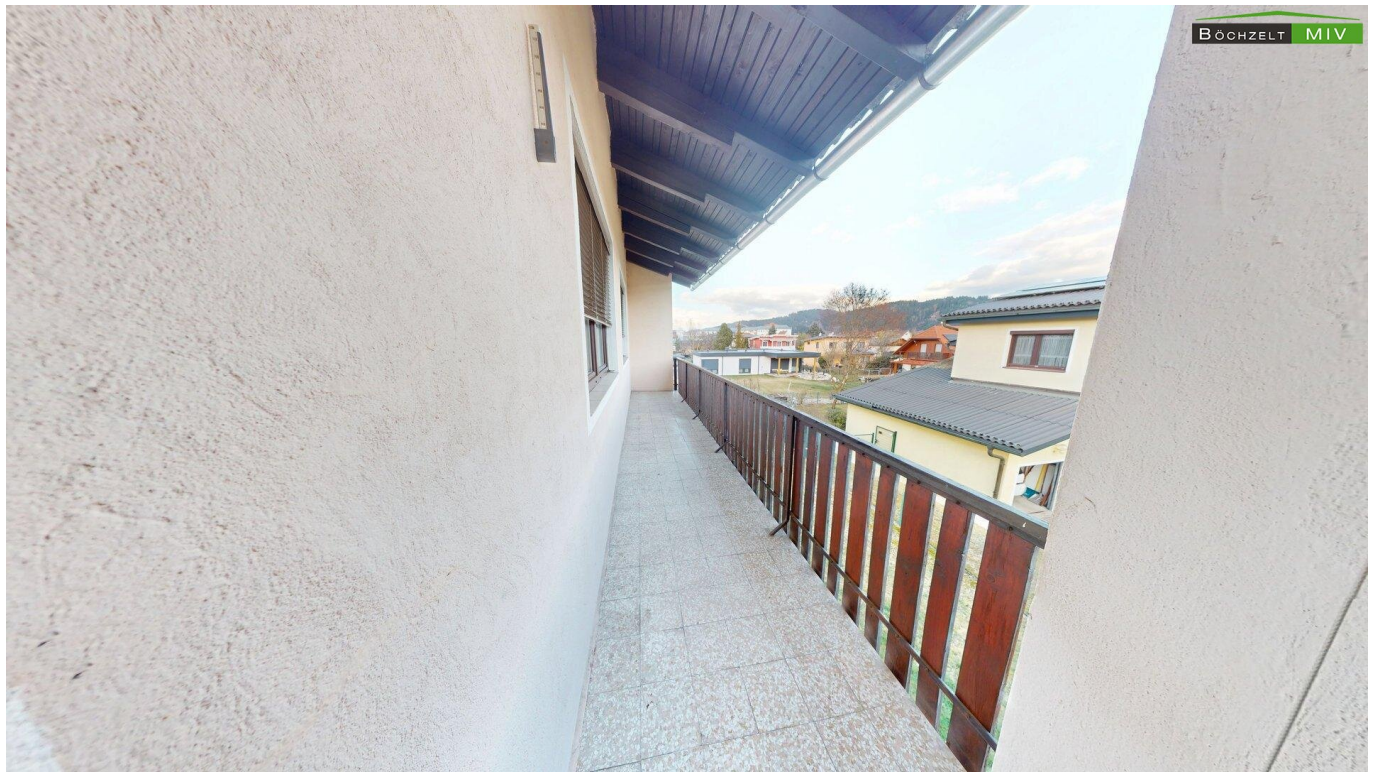


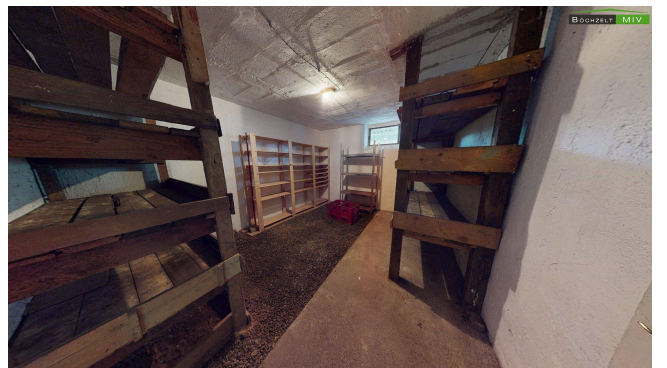
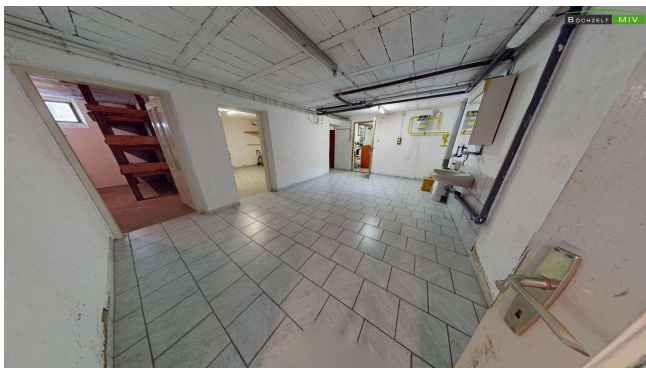
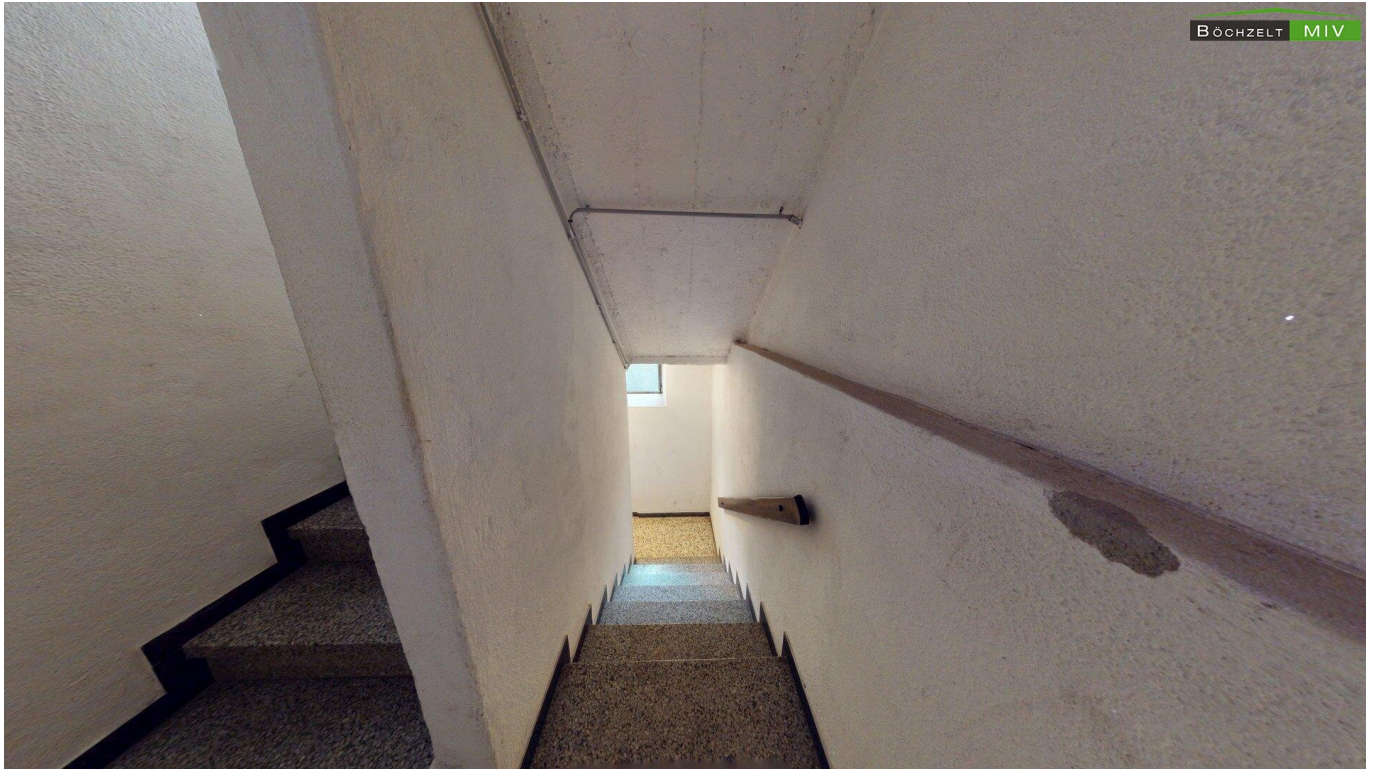


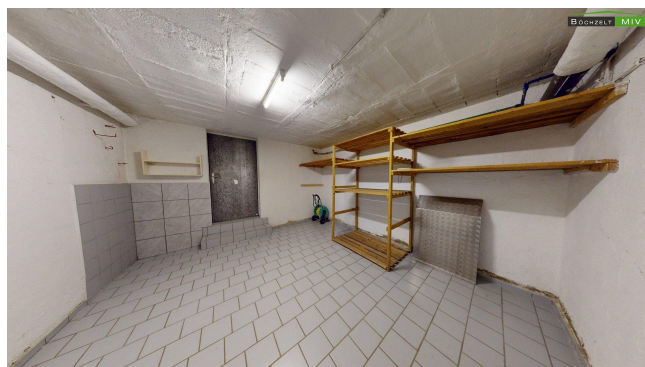
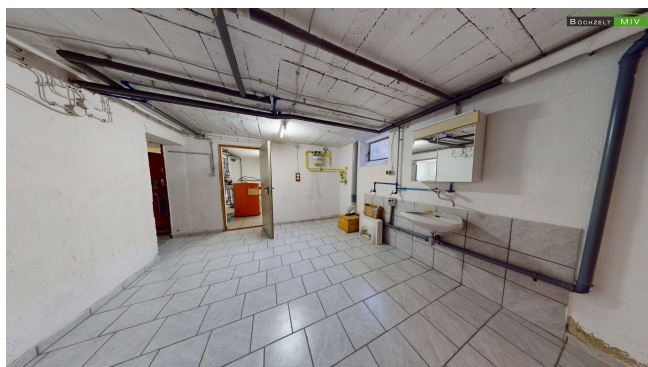


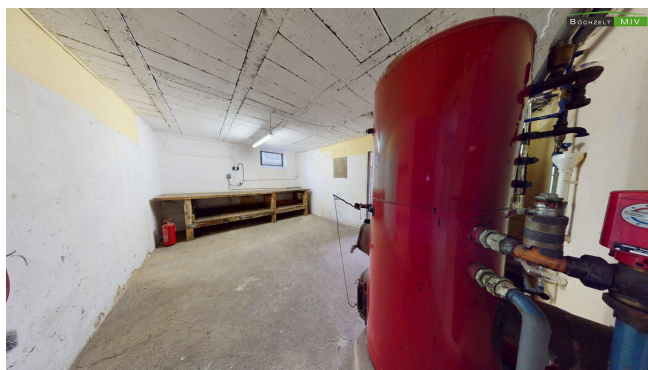
















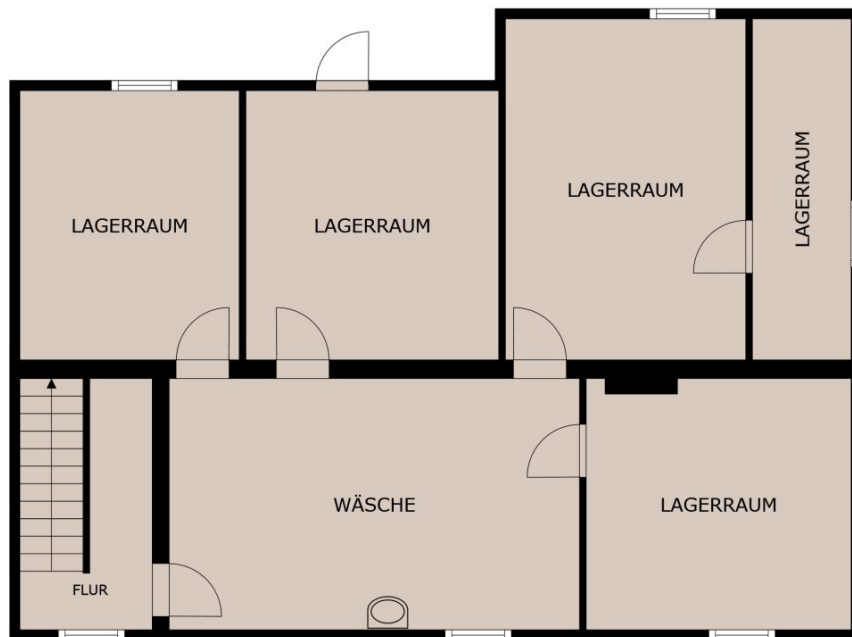
STOCKWERK 2

BRUTTOINNENRAUM
 STOCKWERK 1 107.0 m² STOCKWERK 2 106.4 m² STOCKWERK 3 104.5 m²
 AUSGELASSENE FLÄCHE : BALKON 11.7 m² BALKON 10.9 m²
 INSGESAMT : 317.9 m²
 ANGABEN OHNE GEWÄHR



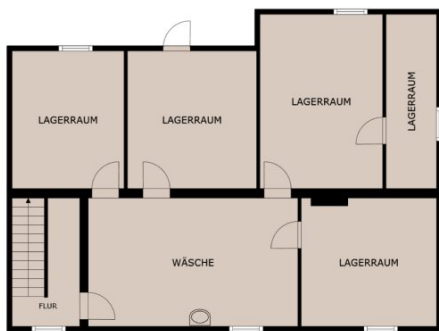
STOCKWERK 3

BRUTTOINNENRAUM
 STOCKWERK 1 107.0 m² STOCKWERK 2 106.4 m² STOCKWERK 3 104.5 m²
 AUSGELASSENE FLÄCHE : BALKON 11.7 m² BALKON 10.9 m²
 INSGESAMT : 317.9 m²
 ANGABEN OHNE GEWÄHR



STOCKWERK 1

BRUTTOINNENRAUM
 STOCKWERK 1 107.0 m² STOCKWERK 2 106.4 m² STOCKWERK 3 104.5 m²
 AUSGELASSENE FLÄCHE : BALKON 11.7 m² BALKON 10.9 m²
 INSGESAMT : 317.9 m²
 ANGABEN OHNE GEWÄHR



STOCKWERK 1



STOCKWERK 2



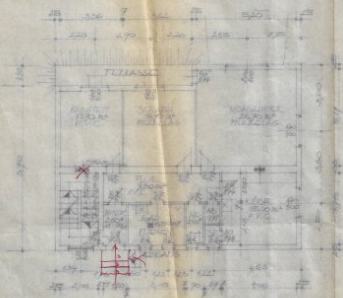
STOCKWERK 3

BRUTTOINNENRAUM
 STOCKWERK 1 107.0 m² STOCKWERK 2 106.4 m² STOCKWERK 3 104.5 m²
 AUSGELASSENE FLÄCHE : BALKON 11.7 m²
 INSGESAMT : 317.9 m²
 ANGABEN OHNE GEWÄHR

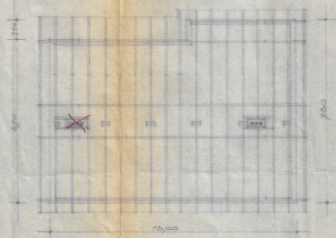
EINRICHTUNGSPLAN FÜR ERNST UND ELISABETH WEISSOFENER
IN KNITTELFELD GEM. APFELBERG WEYERNG.
MASSSTAB 1:100

BÖCHZELT MIV

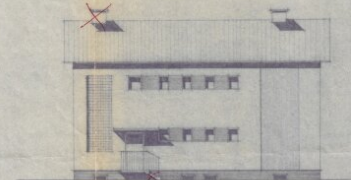
ERDGESCHOSS



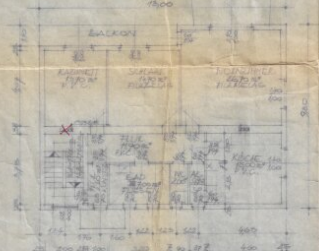
DACHGESCHOSS



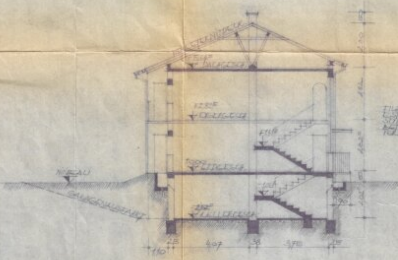
ANSICHT NORD



OBERGESCHOSS



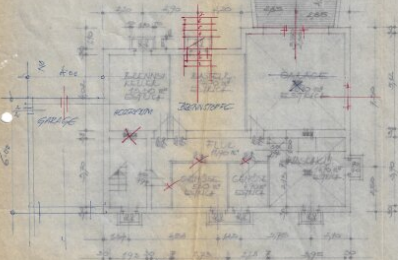
SCHNITT



ANSICHT SÜD



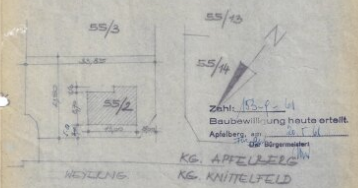
KELLERGEOSCH.



ANSICHT WEST



LAGEPLAN MASST. 1:500



BAUHERREN
Weisssofer Ernst
Weisssofer Elisabeth

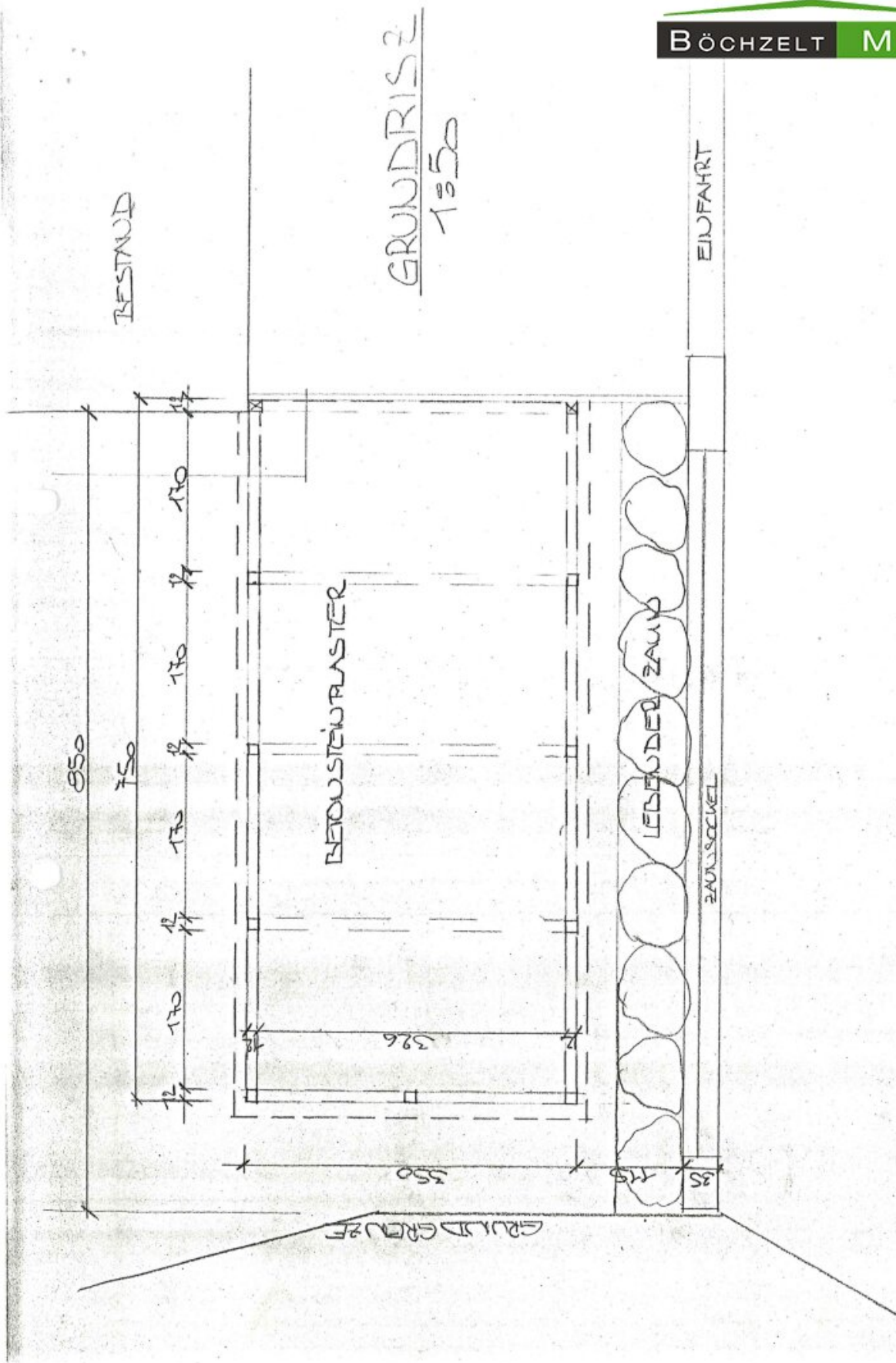
BAUFÜHRER
JOSEF HESSMANN
BAUINGENIEUR
KNITTELFELD

GRUNDEIGENTÜMER

PLANVERFASSEN

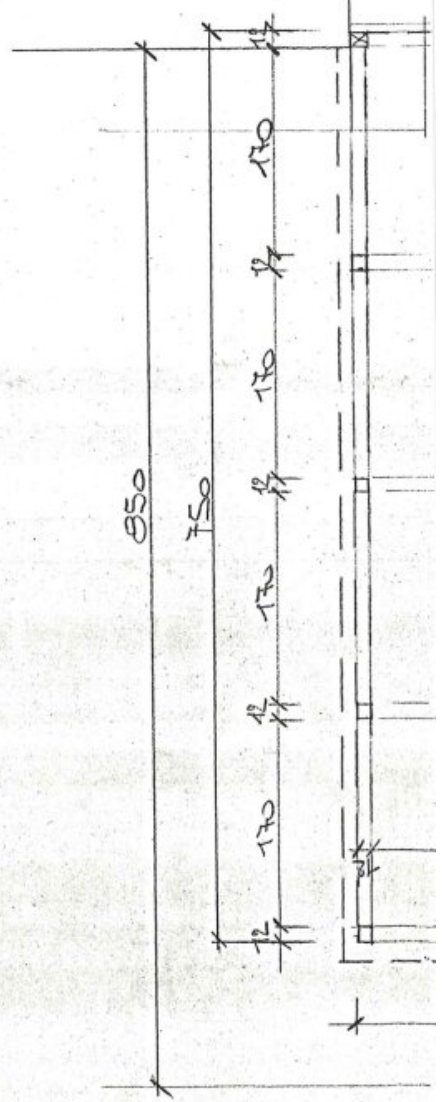
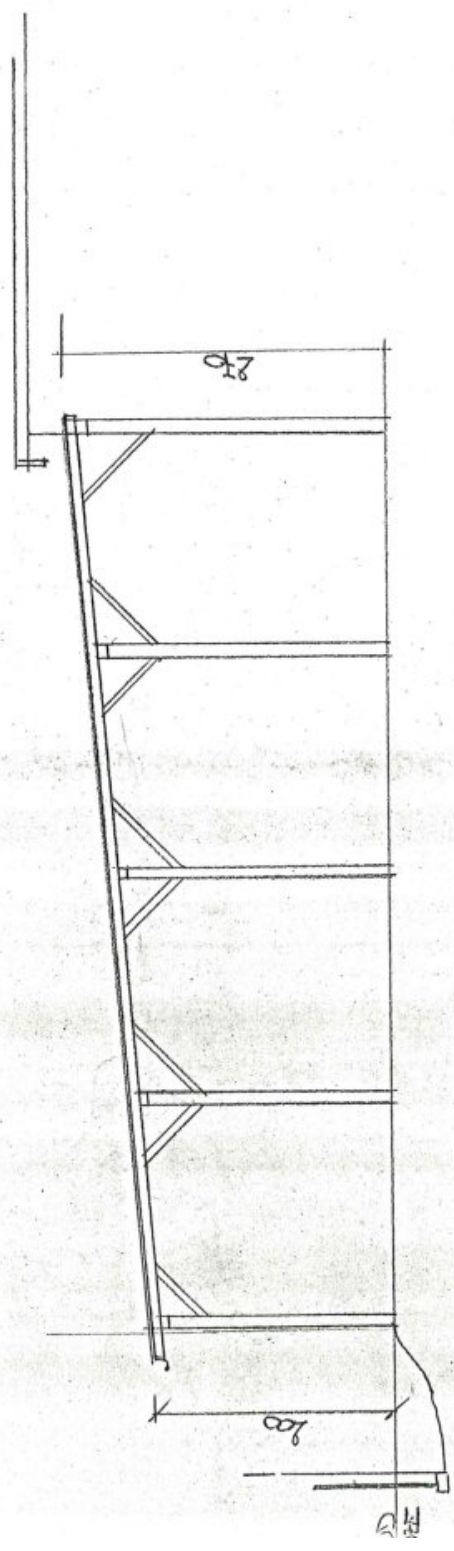
Der örtlichen Erhebung und mündlichen
Verhandlung am 11. 11. 1911
vorgelegen.

[Signature]

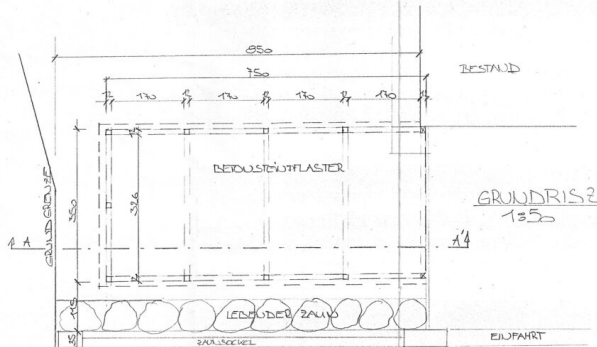
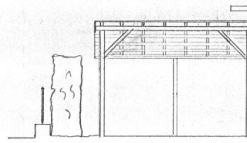
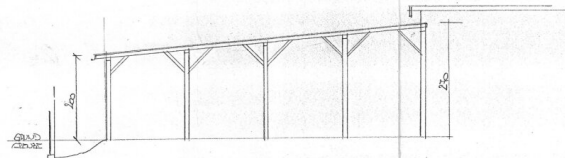




RESTAUR

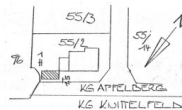


SCHNITT A-A'



GRUNDRISS
13.50

LAGELAN 1:1.000



Bauzuzugswillig BÖCHZELT MIV

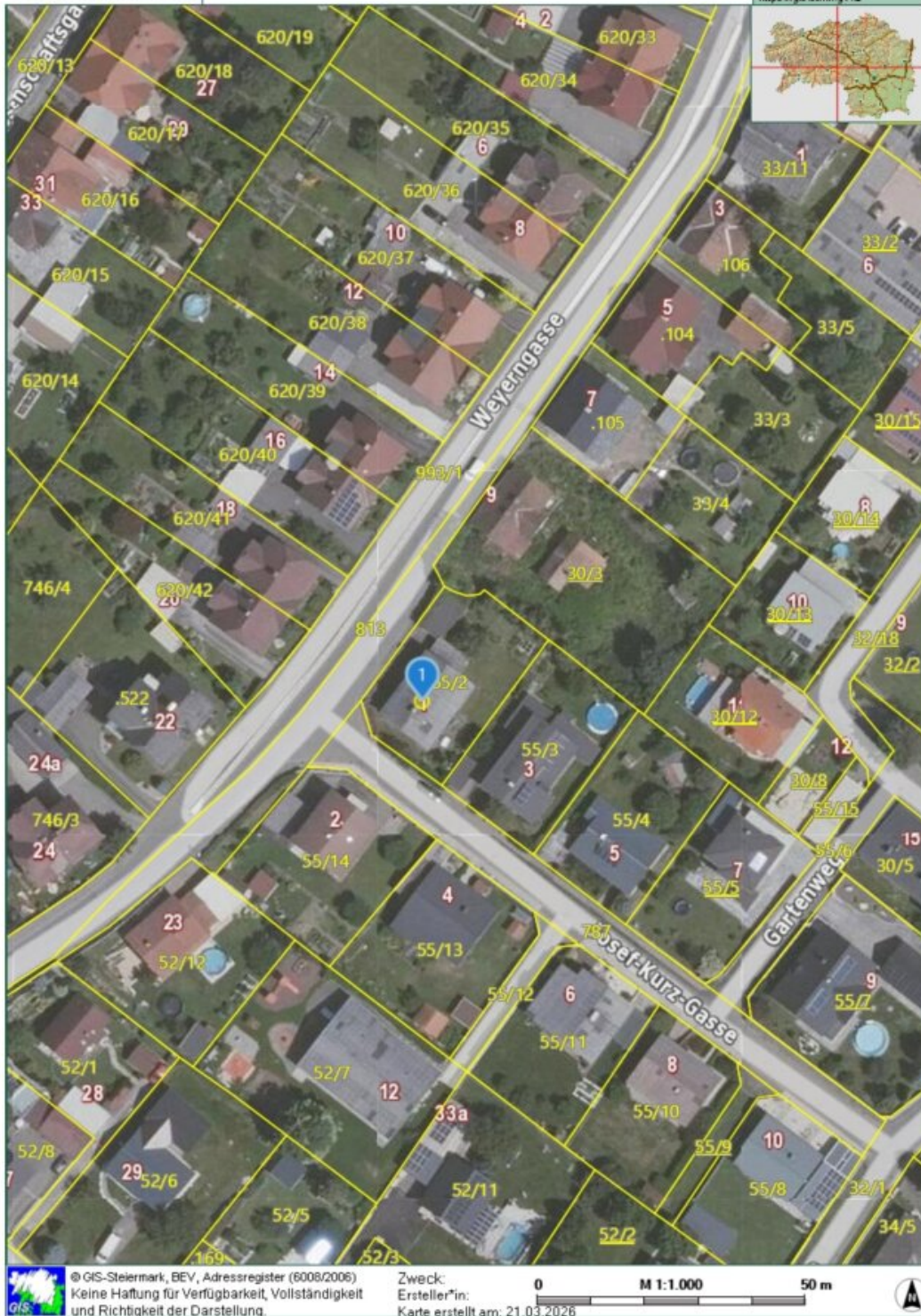
erzellt, am 18.8.1887
Zl. 134-8-1887/1887

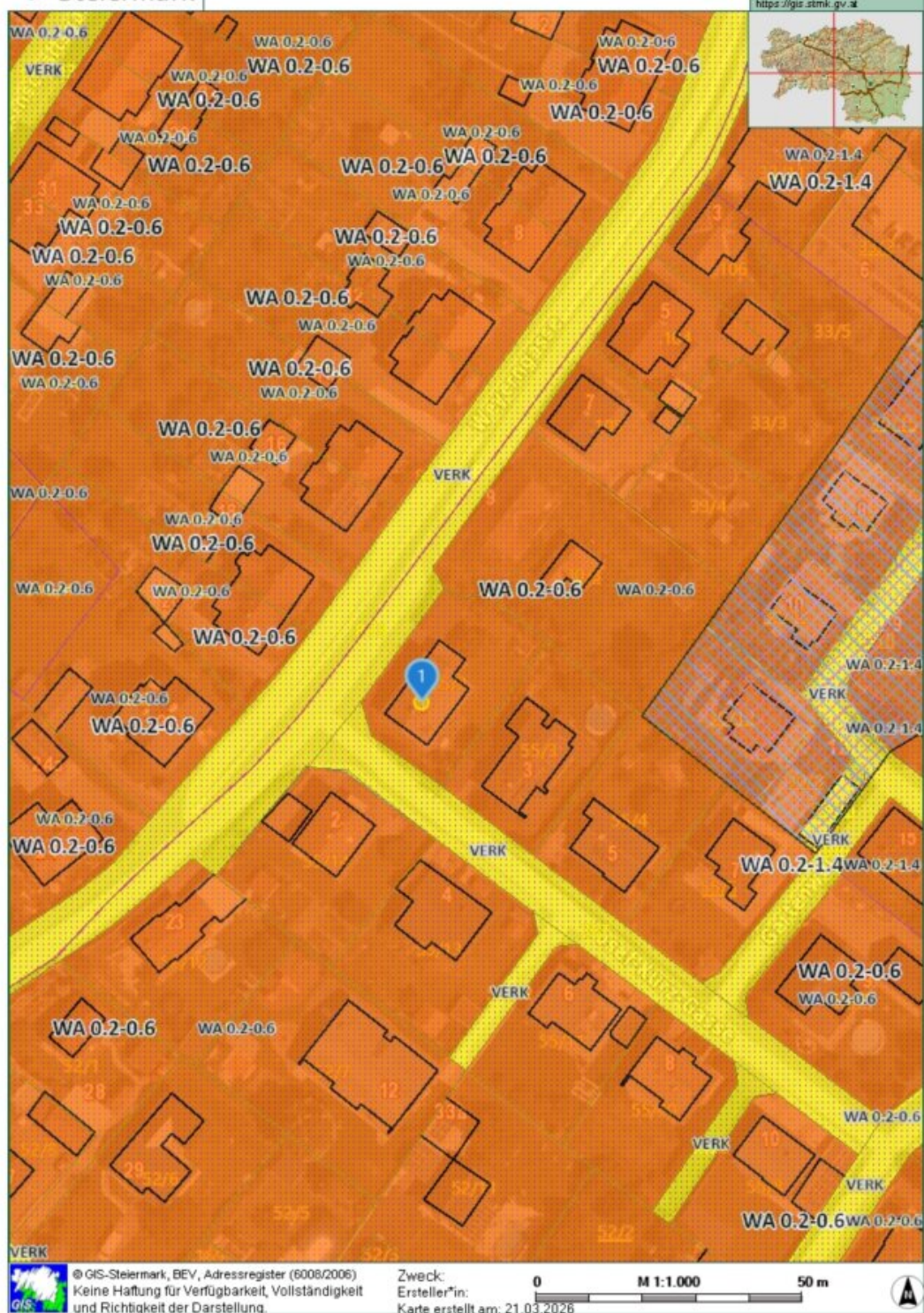
Nachstehende erklären durch die Unterfertigung der Baupläne ausdrücklich ihr Einverständnis mit dem Bauvorhaben.

GST-NR.	Name	Unterschrift:
30/3 .95	Scheiber Berta 8720 Apfelberg, Weyerung 9	
30/3 .95	Scheiber Hans 8720 Apfelberg, Weyerung 9	ph. Hoff. 1887
30/3 .95	Scheiber Richard 8720 Apfelberg, Weyerung 9	
55/3	Klein Anna 8720 Apfelberg, Josef-Kurz.3	
55/3	Klein Diemar 8720 Knittelfeld, Sonnbliggasse 3	
55/3	Klein Hildegard 8720 Knittelfeld, Sonnbliggasse 3	
55/3	Klein Rudolf 8720 Apfelberg, Josef-Kurz.3	

Zahl: 1887-1887/1887
Baubewilligung heute erteilt
Appl. am 22.8.1887
Für Bauzuzugswillig
Verfügung am 22.8.1887
Verfügung am 22.8.1887
Verfügung am 22.8.1887

EHE WILH	
EINREICHPLAN	
BAUVERANW.: NEUBAU EINES FLUGDACHES	
BAUHERR.: JNG. ERNST u. DANIELA WEISZÖTNER JOSEF-KURZ-GASSE 1 8720 APPELBERG	
KG: APPELBERG	PARZ. NR. 55/2
PLAUS / BAUHERR.	BAUHERR.
BEHÖRDE	GRUNDEIGENTUMER
	Beauftragter Ernst und Einschick





Energieausweis für Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BÖCHZELT

MIV

BEZEICHNUNG	8720 - Josef-Kurz-Gasse 1	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	1971
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Josef-Kurz-Gasse 1	Katastralgemeinde	Apfelberg
PLZ/Ort	8720 Knittelfeld	KG-Nr.	65101
Grundstücksnr.	55/2	Seehöhe	631 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

	HWB _{Ref, SK}	PEB _{SK}	CO _{2eq, SK}	f _{GEE, SK}
A ++				
A +				
A				
B				
C				
D				
E				
F				
G				

HWB_{Ref}: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

RK: Das **Referenzklima** ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

EEB: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das **Standortklima** ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

BÖCHZELT MIV

OIB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	238,7 m²
Bezugsfläche (BF)	191,0 m²
Brutto-Volumen (V _B)	728,2 m³
Gebäude-Hüllfläche (A)	516,9 m²
Kompaktheit (A/V)	0,71 1/m
charakteristische Länge (L _c)	1,41 m
Teil-BGF	- m²
Teil-BF	- m²
Teil-V _B	- m³

Wohnen

Heiztage	365 d
Heizgradtage	4402 Kd
Klimaregion	ZA
Norm-Außentemperatur	-16,0 °C
Soll-Innentemperatur	22,0 °C
mittlerer U-Wert	0,560 W/m²K
LEK _r -Wert	49,55
Bauweise	schwere

EA-Art:

Art der Lüftung	Fensterlüftung
Solarthermie	- m²
Photovoltaik	- kWp
Stromspeicher	- kWh
WW-WB-System (primär)	kombiniert
WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
RH-WB-System (primär)	Kessel, Gas
RH-WB-System (sekundär, opt.)	-

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse

Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Re(RK)} =	105,9 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} =	105,9 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} =	166,7 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} =	1,52
Erneuerbarer Anteil		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,ReLSK} =	34 094 kWh/a	HWB _{ReLSK} =	142,8 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} =	33 641 kWh/a	HWB _{SK} =	140,9 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{tw} =	1 830 kWh/a	WWWB =	7,7 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	Q _{H,ReLSK} =	47 373 kWh/a	HEB _{SK} =	198,4 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e _{AWZ,WW} =	2,70
Energieaufwandszahl Raumheizung			e _{AWZ,RH} =	1,24
Energieaufwandszahl Heizen			e _{AWZ,H} =	1,32
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} =	3 316 kWh/a	HHSB =	13,9 kWh/m²a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} =	50 689 kWh/a	EEB _{SK} =	212,3 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} =	57 615 kWh/a	PEB _{SK} =	241,3 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB_{n,ern},SK} =	55 478 kWh/a	PEB _{n,ern,SK} =	232,4 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB_{ern},SK} =	2 138 kWh/a	PEB _{ern,SK} =	9,0 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} =	12 450 kg/a	CO _{2eq,SK} =	52,1 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GEE,SK} =	1,54
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} =	0 kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} =	0,0 kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	16.03.2026
Gültigkeitsdatum	15.03.2036
Geschäftszahl	

ErstellerIn	Steinberger Bau GmbH
Unterschrift	

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein **gepflegtes Zweifamilienhaus** aus dem Jahr **1971** auf einem Grundstück von rund **631 m²** in der **Josef-Kurz-Gasse in Knittelfeld**. Das Gebäude umfasst **zwei nahezu identische, jeweils separat begehbare Wohnungen mit eigenem Balkon** und eignet sich daher ideal als **Zweifamilienhaus, Mehrgenerationenhaus** oder als **Kombination aus Eigennutzung und Vermietung**. Für jede Wohneinheit steht bereits ein **eigener Stromzähler** zur Verfügung, sodass eine klare Trennung von Verbrauch und Abrechnung gewährleistet ist. Das Haus ist **voll unterkellert** und bietet mit einer **Garage** sowie **zwei Carport-Stellplätzen** ausreichend Parkmöglichkeiten direkt auf dem Grundstück.

In den letzten Jahrzehnten wurden zahlreiche Erhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen gesetzt. Vor etwa **25 bis 30 Jahren** erfolgte eine **Erneuerung der Bäder, Böden und Fenster**. Der Dachboden wurde mit etwa **12 cm Dämmung** versehen. In den Jahren **2023 bis 2024** wurde das **Dach teilweise saniert**, wobei Dachplatten und Dachrinnen abschnittsweise erneuert wurden. Im Jahr **2024** wurde ein **neuer Elektro-Verteiler** eingebaut (ohne Neuverkabelung der Leitungen). Dadurch präsentiert sich die Liegenschaft **technisch solide** und bietet gleichzeitig noch genügend Spielraum für **individuelle Modernisierungen im Innenbereich**. Das Gebäude ist **vollständig unterkellert**. Im Keller befinden sich der **Heizraum mit der Gas-Zentralheizungsanlage**, mehrere großzügige Kellerräume, die sich gut als Lager- oder Vorratsräume eignen, eine geräumige **Waschküche mit Fenster** sowie eine **Werkstatt**, die sich bestens für Heimwerker und Bastler anbietet. Durch die Raumhöhen von rund **2,27 bis 2,30 Metern** und die vorhandenen Fenster wirken die Kellerräume hell und gut nutzbar. Ein zentraler Flur verbindet alle Räume miteinander und führt in das Stiegenhaus, das ins Erd- und Obergeschoss weiterführt. Insgesamt steht im Kellergeschoss eine Nutzfläche von rund **99,6 m²** zur Verfügung.

Die erste Wohneinheit im **Erdgeschoss** ist vollständig getrennt begehbar und verfügt über eine Wohnfläche von rund **96,0 m²**. Über einen Vorraum mit Garderobenmöglichkeit gelangt man in einen zentralen Flur, von dem aus sämtliche Räume erreichbar sind. Das **großzügige Wohnzimmer** mit etwa **25,8 m²** bietet viel Platz für einen Wohn- und Essbereich, ist hell belichtet und verfügt über einen direkten Zugang auf den **Balkon**. Die **Küche** mit rund **14 m²** ist mit einer **Einbauküche** ausgestattet und wird durch eine angrenzende **Speis** funktional ergänzt. **Zwei Schlafzimmer** mit etwa **13,5 m²** bzw. **16 m²** bieten ausreichend Platz für Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. In einem der Zimmer sorgt ein **Einbauverbau** für viel Stauraum. Das **Badezimmer** ist mit **Dusche, Waschtisch und Fenster** ausgestattet und wurde im Zuge der Teilsanierung vor etwa 25 Jahren modernisiert. Ein **separates WC mit Fenster** ergänzt den Sanitärbereich. Ein kleiner **Abstellraum** sowie der Zugang ins Stiegenhaus runden die Raumaufteilung ab. Durch die **Parkett- und Laminatböden sowie vorgenommene Sanierungsmaßnahmen** wirkt das Erdgeschoss zeitgemäßer und ist

grundsätzlich **sofort bewohnbar**, wenngleich auch hier individuelle optische Anpassungen möglich sind.

Die zweite Wohneinheit im **Obergeschoss** ist über das gemeinsame Stiegenhaus separat zugänglich und weist einen nahezu identen Grundriss mit einer Wohnfläche von rund **99,3 m²** auf. Nach dem Eintreten erreicht man einen **hellen Flur** mit Platz für Garderobe und Stauraum. Das sehr große **Wohnzimmer** mit etwa **26,9 m²** ist mit **Parkettboden** ausgestattet, verfügt über mehrere Fenster und einen direkten Ausgang auf den **Balkon**. Dieser bietet einen schönen Blick in den Garten- und Siedlungsbereich. Die **Küche** mit etwa **14 m²** ist mit einer gepflegten **Einbauküche** versehen und verfügt ebenfalls über eine angrenzende **Speis**, wodurch sich der Raum sehr gut als **Wohnküche** nutzen lässt. **Zwei weitere Zimmer** stehen als Schlafzimmer, Kinder- oder Arbeitszimmer zur Verfügung. Das **Badezimmer** bietet sowohl eine **Badewanne** als auch eine **separate Dusche**, ein Waschbecken sowie ein Fenster und präsentiert sich vollständig verflies und technisch in gutem Zustand. Ein **separates WC mit Fenster** komplettiert die Sanitärausstattung dieser Einheit. Die Oberflächen und Bodenbeläge sind teilweise älteren Datums, jedoch gepflegt, sodass je nach Anspruch eine **optische Erneuerung** sinnvoll sein kann.

Der Außenbereich umfasst eine **Garage** mit etwa **20,6 m²** sowie **zwei Carport-Stellplätze** mit zusammen rund **26,3 m²**. Damit stehen ausreichend geschützte Parkmöglichkeiten für mehrere Fahrzeuge zur Verfügung; überdies stehen **kostenlose Parkplätze vor der Liegenschaft** zur Verfügung. Zusätzlich gibt es Platz für **Fahrräder und Gartengeräte**. Der **Garten** erstreckt sich rund um das Haus und bietet genügend Fläche für Sitzplätze, Beete, einen Spielbereich für Kinder oder einen kleinen Nutzgarten. Die beiden **Balkone** sind in den Hof- bzw. Gartenbereich orientiert und schaffen zusätzliche Freifläche für den Alltag.

Das Gebäude wurde im Jahr **1971** in **massiver Bauweise** errichtet. Die Außenwände bestehen aus **25 cm Ziegelmauerwerk** mit einer innenliegenden **Heraklitdämmung von etwa 4 cm**, wodurch eine **schwere und energetisch vorteilhafte Bauweise** gegeben ist. Die gesamte **Wohnfläche** beträgt etwa **195 m²**, verteilt auf **zwei nahezu gleich große, eigenständige Wohneinheiten** mit rund **96,0 m²** im Erdgeschoss und rund **99,3 m²** im Obergeschoss. Das Grundstück weist eine Fläche von rund **631 m²** auf, und das Haus ist vollständig unterkellert, wodurch zusätzliche **Nutzfläche von rund 99,6 m²** zur Verfügung steht. Die Beheizung erfolgt über eine **Gas-Zentralheizung mit Brennwertgerät**, die Wärmeabgabe erfolgt über **Radiatoren mit Thermostatventilen**. Die **Warmwasserbereitung** wird von einem **zentralen Warmwasserspeicher** übernommen, der an die Heizungsanlage angebunden ist.

Die **Fenster** wurden im Zuge der Sanierungsmaßnahmen vor rund **25 bis 30 Jahren** erneuert und sind überwiegend als **zweifach verglaste Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung** ausgeführt. Großteils ist eine **außenliegende Beschattung (Rollläden bzw. Jalousien)** vorhanden, die zusätzlichen Sonnen- und Sichtschutz bietet. Im Bereich der Elektroinstallation wurde im Jahr **2024** ein **neuer Elektro-Verteiler** eingebaut. Die Leitungsverläufe selbst entsprechen in weiten Teilen dem ursprünglichen Bestand. Für jede

der beiden Wohneinheiten ist ein **eigener Stromzähler** vorhanden, was eine getrennte Abrechnung ermöglicht. Das **Dach** wurde in den Jahren **2023 und 2024** teilweise saniert, wobei Dachplatten und Dachrinnen abschnittsweise erneuert wurden. Die Innenausstattung umfasst überwiegend **Parkett- und Laminatböden** in den Wohn- und Schlafräumen (vereinzelt Teppichboden), **Fliesen** in Badezimmern, WC und Teilbereichen sowie **Terrazzoböden im Stiegenhaus**, die typisch für die Bauzeit sind und durch ihre Robustheit überzeugen.

Dieses Haus in der **Josef-Kurz-Gasse** vereint eine **ruhige Lage** mit **großzügigen Wohnflächen** und einer **flexiblen Nutzung als Zweifamilienhaus**. Die beiden nahezu identen Wohneinheiten mit Balkon, der voll nutzbare Keller mit Werkstatt und Waschküche sowie die Kombination aus **Garage und zwei Carport-Stellplätzen** bieten viel Platz und Raum für unterschiedliche Wohnkonzepte. Die bereits durchgeführten **Sanierungen** – insbesondere die **Erneuerung von Bädern, Böden und Fenstern** vor rund 25 Jahren, die **Dämmung des Dachbodens**, die **Teilsanierung des Daches in den Jahren 2023 bis 2024** und der **neue Elektro-Verteiler aus dem Jahr 2024** – schaffen eine **solide Basis**. Mit überschaubaren **Modernisierungen im Innenbereich** lässt sich dieses Objekt zu einem **modernen, komfortablen Zuhause** nach eigenen Vorstellungen weiterentwickeln.

Eckdaten und Ausstattungshighlights

- **Zweifamilienhaus**, 2 gleichartige Wohneinheiten, separate Zugänge
- Bereits **2 getrennte Stromzähler**
- Ca. **195 m² Wohnfläche** gesamt, je ca. 95–100 m²
- **Grundstück ca. 631 m²**, ruhige Wohnsiedlung Apfelberg
- Je Wohnung: **Wohnzimmer, Küche mit Speis, 2 Schlafzimmer, Bad, separates WC, Balkon**
- **2 Balkone**
- **vollunterkellert**: Heizraum, Waschküche, Lagerräume, Werkstatt
- **Garage + 2 Carport-Stellplätze + freie Parkplätze an der Straße**

- **Gas-Zentralheizung**, zentraler Warmwasserspeicher
- Sanierung ca. **vor 25 Jahren**: Bäder, Böden, Fenster
- **Dachboden** mit ca. 12 cm EPS-Dämmung
- **Teilsanierung Dach 2023–2024** (Dachplatten, Dachrinnen)
- **neuer Elektro-Verteiler 2024**
- Massive Bauweise: **25er Ziegel + 4 cm Heraklitdämmung innenliegend**
- Bodenbeläge: **Parkett, Laminat, Fliesen, Terrazzo im Stiegenhaus**
- Gepflegter Gesamtzustand, **Modernisierungspotenzial** im Innenbereich

Haben wir Ihr Interesse an diesem Zweifamilienhaus geweckt? Dann überzeugen Sie sich am besten persönlich vor Ort und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Sehr gerne steht Ihnen Herr Weigl unter 0660 / 47 40 573 für weitere Auskünfte zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <375m

Apotheke <800m

Krankenhaus <1.175m

Kinder & Schulen

Schule <425m

Kindergarten <450m

Nahversorgung

Supermarkt <225m

Bäckerei <825m

Einkaufszentrum <5.975m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <975m

Polizei <1.375m

Verkehr

Bus <225m

Autobahnanschluss <2.350m

Bahnhof <1.175m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap