TELL US YOUR PRICE! Großzügiges Mehrfamilienhaus mit Traum-Pool, Dachterrasse, Kachelofen, Balkon & Terrasse vielseitig nutzbar Lindacher Straße / Roitham



Objektnummer: 4486/1465

Eine Immobilie von Mag. Leinweber & Partner Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4661 Roitham am Traunfall
Baujahr:	1962
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	264,00 m²
Zimmer:	9
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 53,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,17
Kaufpreis:	598.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Irfan Ameti

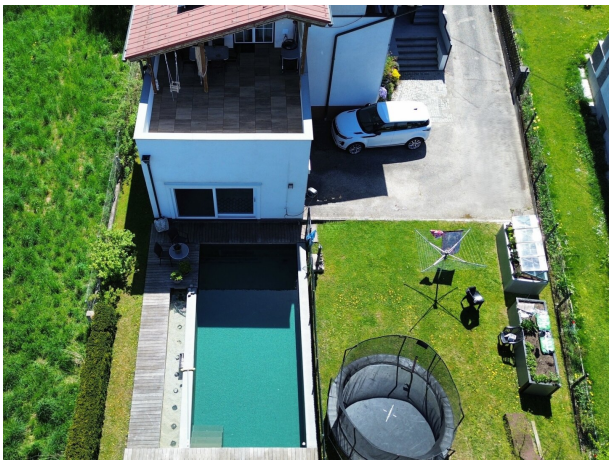
Mag. Leinweber & Partner Immobilientreuhand GmbH
Seestraße 8
4844 Regau

T +43 7672 25 577
H +43 664 88 67 28 22

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

















































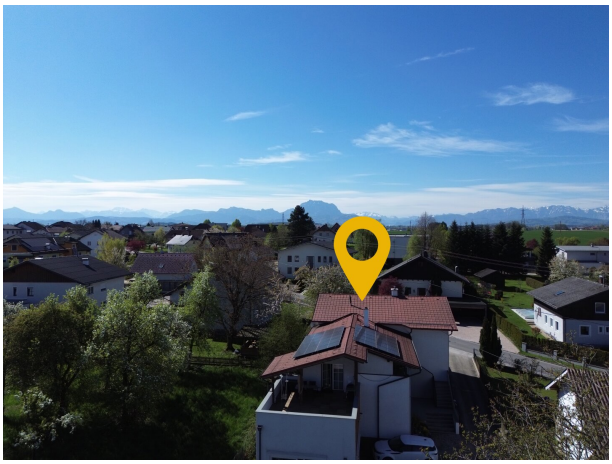

Vaitfit











Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause

Dieses großzügige Mehrfamilienhaus aus dem Jahr **1962 wurde 1996/97 umgebaut,** bietet eine seltene Kombination aus **viel Platz, flexibler Nutzung und attraktivem Außenbereich**. Mit einer gesamten Wohnnutzfläche von rund ca. **264 m²** und **zwei getrennten Wohneinheiten** eröffnet sich hier eine Vielzahl an Möglichkeiten.

Folgende Highlights erwarten Sie:

- **2 getrennte Wohneinheiten**
    - Wohnung 1 EG mit ca, 126 m²
    - Wohnung 2 OG mit ca. 138 m² mit ca. 39 m² Dachterrasse
- **Kunststoff/Alu-Fenster (EG)** mit **3-fach Isolierverglasung** (2012)
- **Kunststoff/Alu-Fenster (OG)** mit **2-fach Isolierverglasung** (1997)
- **Öl-Zentralheizung (EG)** kombiniert mit **Wärmepumpe für Warmwasser**
- **Gas-Therme (OG)** für Heizung und Warmwasser
- stilvoller Kachelofen in jeder Wohneinheit für behagliches Wohlgefühl
- **Photovoltaikanlage** für nachhaltige Energiegewinnung (8,36 kWp)

- **Wallbox-Anschluss** für E-Mobilität bereits vorbereitet
- großzügiges Grundstück mit ca. 900 m²
- liebevoller Außenbereich mit traumhaftem Naturpool (8m x 4m) 2019
- guten Verkehrsanbindung Richtung Laakirchen, Gmunden, Vöcklabruck und Linz eignet sich Roitham auch ideal für Pendler.
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Freizeiteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung

Im Falle einer positiven Vermittlung dürfen wir 3 % Provision + 20% USt. in Rechnung stellen.

Weiters wird festgehalten, dass die Firma Mag. Leinweber & Partner als Doppelmakler tätig ist.

Die Kaufnebenkosten entnehmen Sie bitte der beiliegenden Nebenkostenübersicht.

Kontakt:

Irfan Ameti, MBA

M: +43 664 88 67 28 22

M: ia@immobilientreuhand.info

Website: www.immobilientreuhand.info

Zentrale: Eggarter Straße 36, 4845 Rutzenmoos

Büro: Seestraße 8, 4844 Regau

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <4.500m

Apotheke <4.500m
Klinik <5.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <4.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <4.500m
Polizei <5.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <6.000m
Autobahnanschluss <2.500m
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap