

Großzügiges 2-Familien-Haus im Landhausstil in Erl!



Außenansicht

Objektnummer: 3756/620

Eine Immobilie von RE/MAX Fusion Kronthaler & Partner GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6343 Erl
Baujahr:	1912
Wohnfläche:	262,04 m ²
Zimmer:	11,50
Bäder:	4
WC:	5
Balkone:	2
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	C 80,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,24
Kaufpreis:	875.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

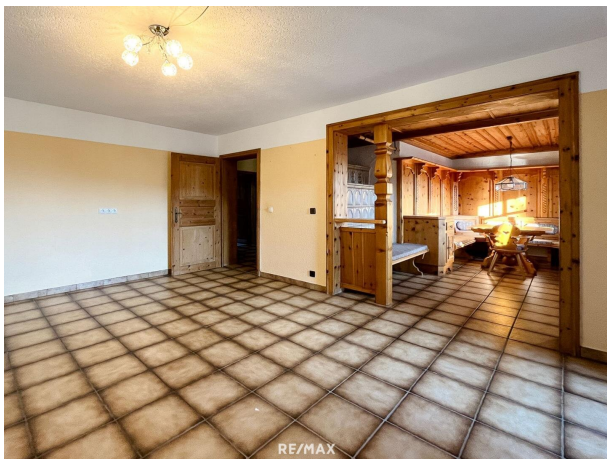
Ihr Ansprechpartner

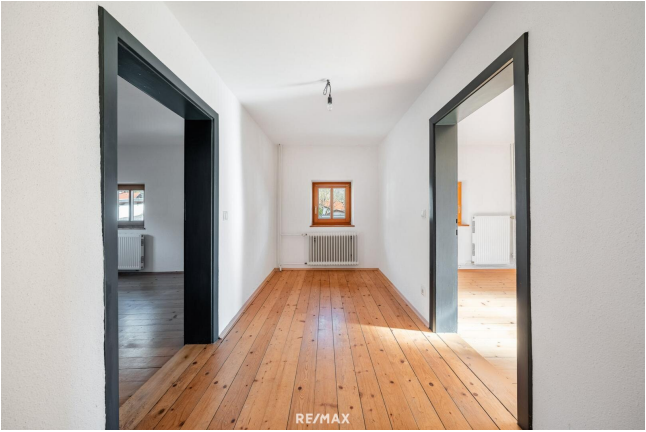


Alexander Streicher

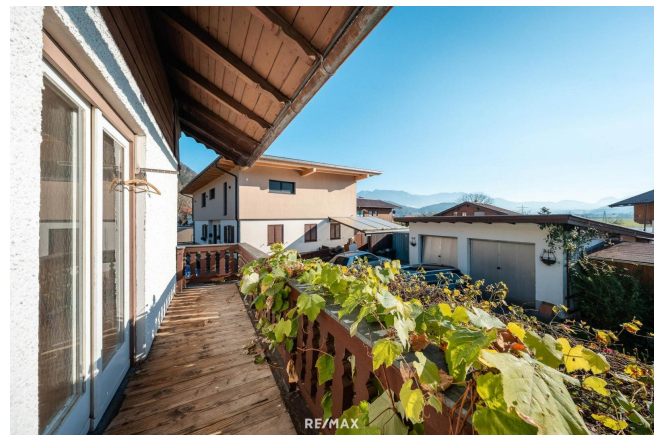
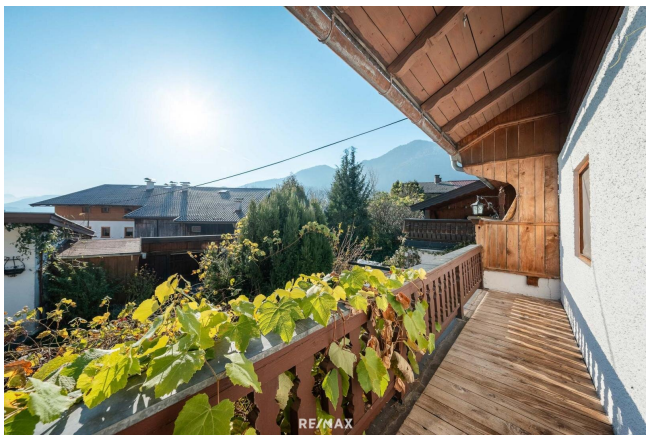
REMAX Fusion Kronthaler & Partner GmbH
Bahnhofstraße 11
6300 Wörgl

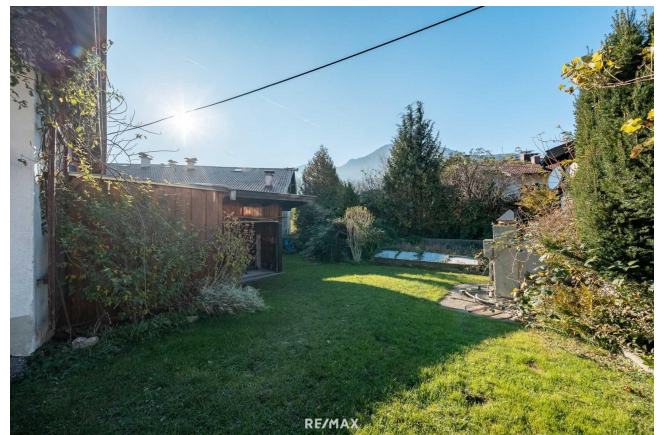
T +43 5332 24700
H +43 660 9870857











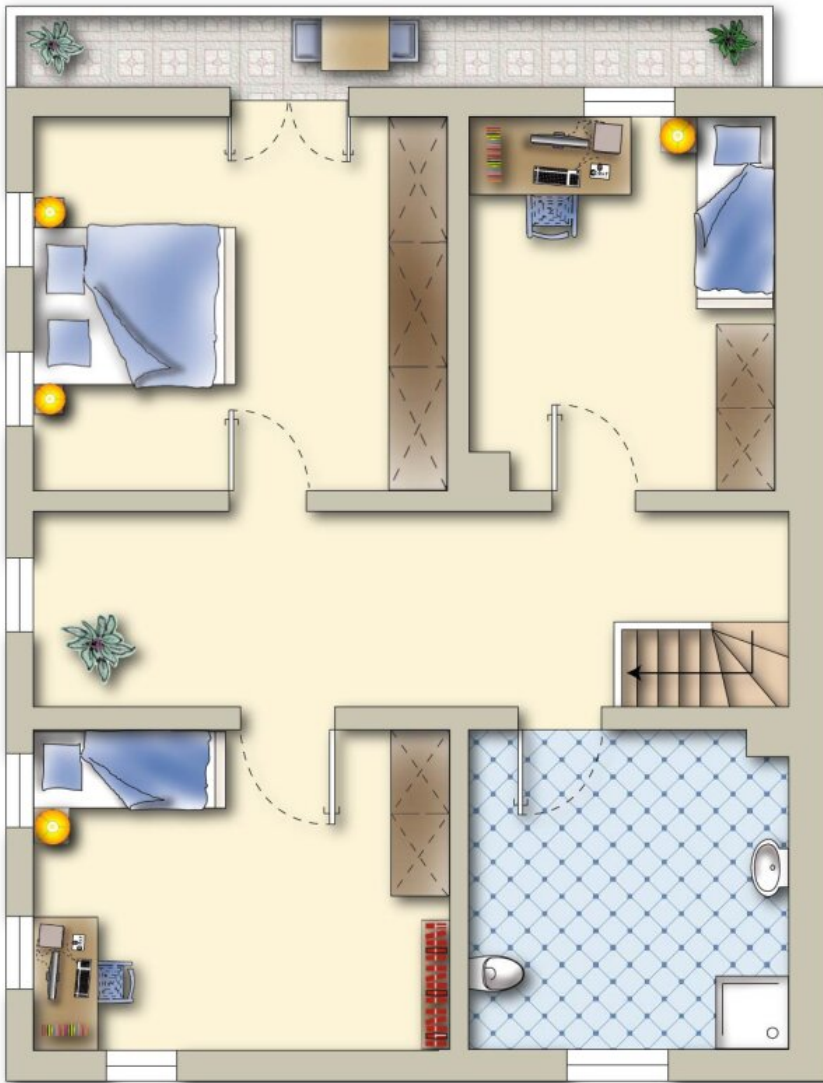




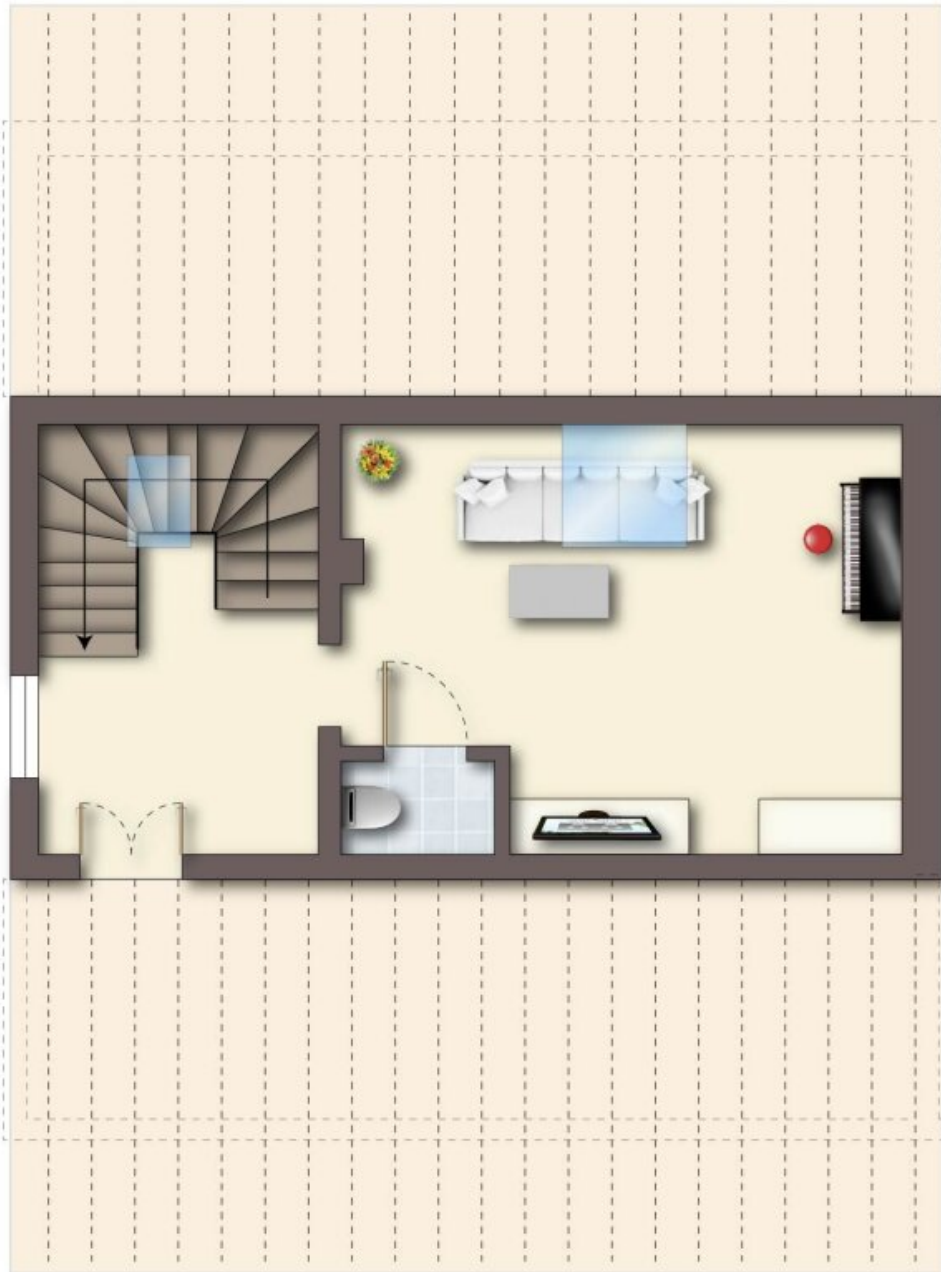














Objektbeschreibung

Landhausflair in Erl – zwei Haushälften, viel Raum und zahlreiche Möglichkeiten!

Dieses charmante 2-Familien-Haus im Landhausstil in Erl vereint auf einzigartige Weise Tradition, Moderne und Potenzial. Das im Jahr 1912 errichtete ehemalige Bauernhaus wurde 2021 aufwendig saniert und bietet höchsten Wohnkomfort bei Erhalt seines ursprünglichen Charakters. Ergänzt durch einen Anbau aus dem Jahr 1985, überzeugt das Anwesen mit einer gelungenen Kombination aus rustikaler Gemütlichkeit und zeitgemäßer Ausstattung.

Die vordere Haushälfte, die bis dato vermietet war, steht nun zur Eigennutzung bereit. Mit einer Wohnfläche von ca. 130 m², verteilt auf zwei Ebenen, bietet sie ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Vier Schlafzimmer, ein geräumiges Wohnzimmer, eine separate Essküche mit Abstellraum sowie zwei Badezimmer mit WC und Fußbodenheizung schaffen ein komfortables Zuhause, das sofort bezogen werden kann. Die geschmackvolle Modernisierung sorgt für ein harmonisches Zusammenspiel aus historischem Flair und modernem Wohnkomfort.

Die zweite Haushälfte, die über eine Wohnfläche von ca. 132 m² auf drei Etagen verfügt. Diese Wohneinheit zeichnet sich durch eine traditionelle Stube mit Kachelofen sowie eine großzügige, teils überdachte Terrasse mit herrlichem Blick auf die umliegenden Berge aus. Im Wohnbereich sowie in den Sanitär-Räumen wurde zusätzlich eine Fußbodenheizung verlegt und sorgt somit für ein angenehmes Raumklima.

Ein besonderes Highlight dieses Anwesens ist der vollständig erschlossene Dachboden, der über sämtliche Leitungen sowie einen eigenen Balkon verfügt. Hier bietet sich die Möglichkeit, zusätzliche Wohnfläche zu schaffen oder eine eigenständige Wohneinheit zu realisieren. Diese Ausbaumaßnahme eröffnet vielfältige Perspektiven – sei es zur Erweiterung der bestehenden Nutzung, für eine Ferienvermietung oder als weiteres Mietobjekt.

Der gepflegte Gartenbereich lädt zum Entspannen ein und bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsideen. Ein großer Schuppen sorgt für zusätzlichen Stauraum, während zwei Garagen mit Platz für insgesamt drei Fahrzeuge das Angebot abrunden.

Dieses Doppelhaus vereint ländlichen Charme mit modernen Annehmlichkeiten und bietet nicht nur ein Zuhause, sondern auch eine attraktive Investitionsmöglichkeit. Mit laufenden Mieteinnahmen, der Option zur Eigennutzung der vorderen Haushälfte und dem Potenzial des Dachbodenausbaus profitieren Sie von einer Flexibilität, die sowohl langfristige Planungssicherheit als auch individuellen Gestaltungsspielraum bietet.

Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot begeistern und vereinbaren Sie noch heute

einen Besichtigungstermin, um Ihr neues Zuhause oder Ihre nächste Investition kennenzulernen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <4.000m

Bäckerei <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <5.000m

Polizei <5.500m

Verkehr

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap