

## **K3 - Ein/Zweifamilienhaus mit schönem Garten**



**Objektnummer: 1266698**

**Eine Immobilie von K3 Immobilien Austria GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Zweifamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9601 Arnoldstein
<b>Baujahr:</b>	1956
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	289.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	50,00 €
<b>Heizkosten:</b>	400,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Marilene Novak**

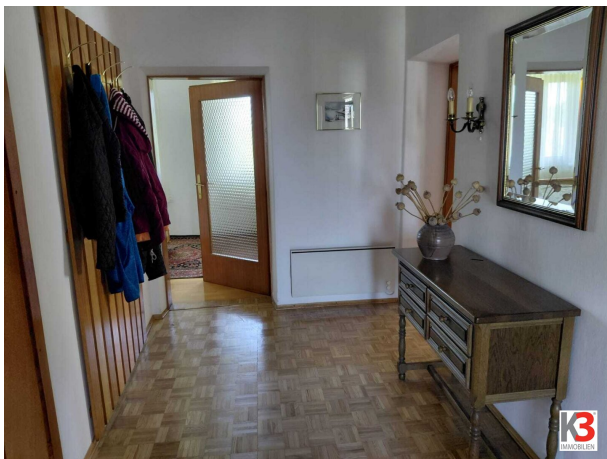
K3 Immobilien Austria GmbH  
Josef-Schwer-Gasse 9  
5020 Salzburg

T +43 677 62875831  
H +43 677 62875831

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



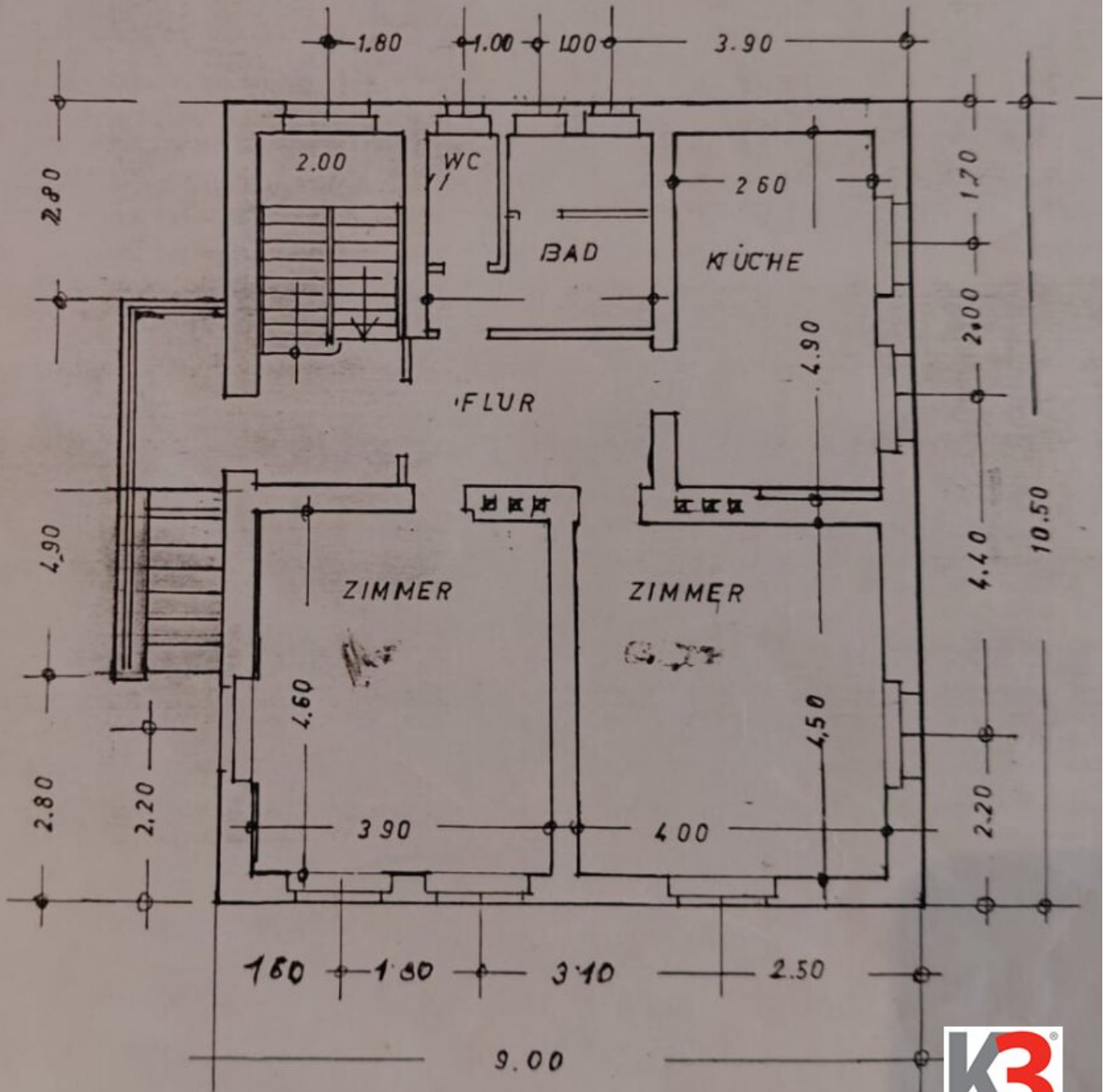




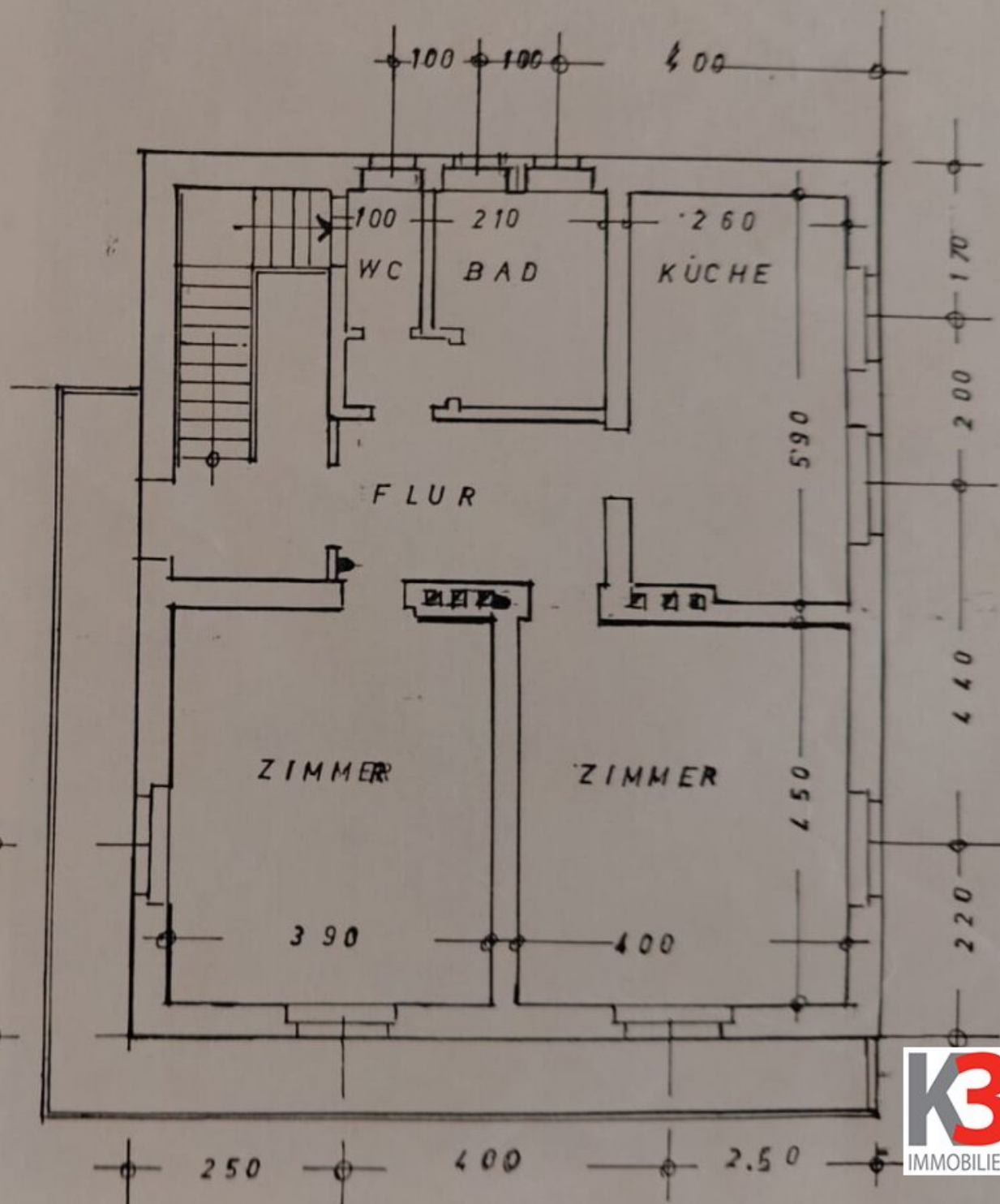




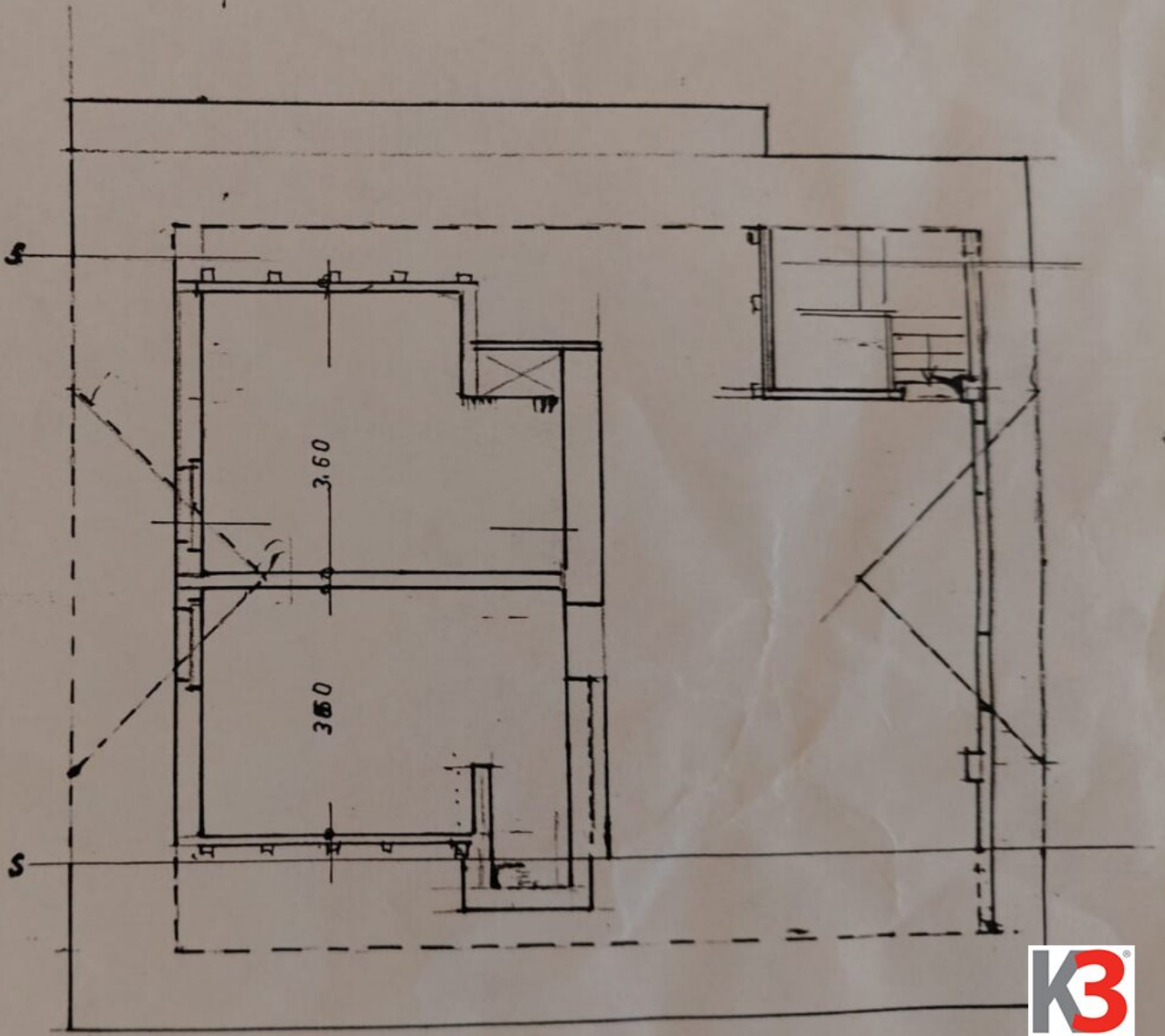
# GRUNDRISS



1. STOCK

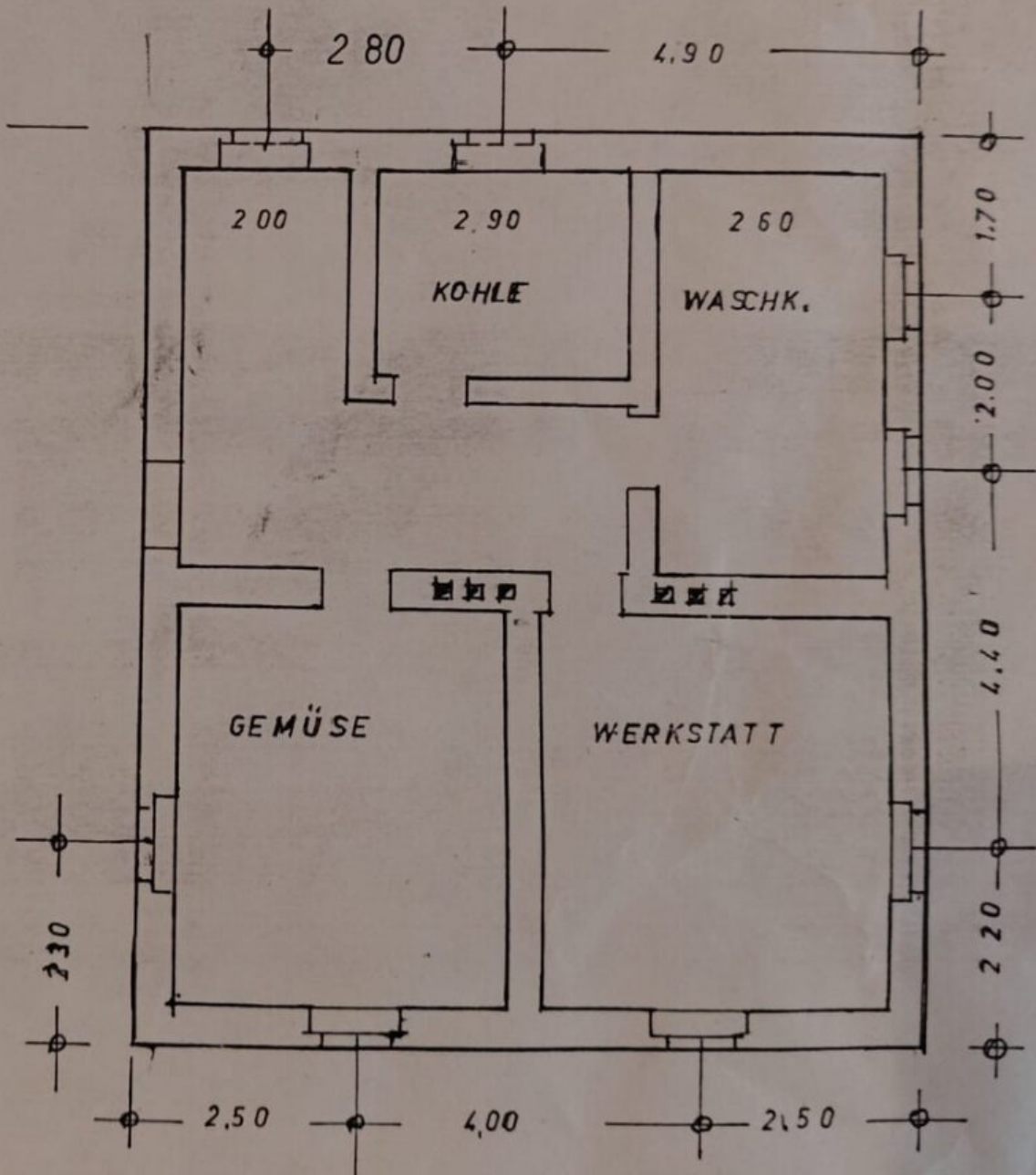


# DACHGESCHOSS



MASST 1 : 100

KELLER



## Objektbeschreibung

Das Ein/Zweifamilienhaus ist in gepflegten Zustand und wird zur Zeit noch bewohnt.

Der wunderschöne Garten ist sehr einladend für die Familie, Gemüseanbau und Tiere!

Die Erdgeschosswohnung umfasst ca. 65 m<sup>2</sup> mit einem Vorraum, Schlafzimmer, Wohnzimmer, einer Küche mit Einrichtung und Zusatzherd(Holz), sowie ein Badezimmer mit Dusche und ein separates WC.

Im 1. Stock sind (auf ca. 65 m<sup>2</sup>) 3 Zimmer und ein Badezimmer mit Badewanne, separates WC. Oben könnte auch eine Küche eingebaut werden, Anschlüsse sind vorhanden.

Beheizt wird das Haus momentan mit einer Elektroheizung und Holzofen. Förderung für neues Heizsystem anfragen!

Zum Haus gehört ein Keller mit Lagerräumen, Waschküche und Werkstatt.

Im Dachgeschoss befinden sich noch 3 Zimmer, die genutzt werden können- Ausbaupotential.

Das Dach ist ein Kaltdach, die Fenster wurden 2019 auf Mehrfachverglasung getauscht. Fassade, Balkon und Untersichten wurden alles vor 2 Jahren hergerichtet.

Im Garten ist noch ein Gartenhaus und eine Garage für das Auto.

Das Haus eignet sich gut für eine größere Familie oder eine kleine, welche gerne 1 Wohnung vermieten möchte an Urlauber oder ganzjährig.

Wir freuen uns auf Ihre Anfragen!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <8.500m  
Krankenhaus <8.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <8.000m

**Sonstige**

Geldautomat <2.500m  
Bank <2.500m  
Polizei <2.500m  
Post <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap