

**Kleines Zuhause mit Potenzial in Toplage von Pregarten II
Grundstücksgröße ca. 1.052 m²**



Objektnummer: 417
Eine Immobilie von Marktwert

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mitterfeld 12
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4230 Pregarten
Baujahr:	1952
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	115,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Keller:	65,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 149,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,68
Kaufpreis:	299.000,00 €
Infos zu Preis:	

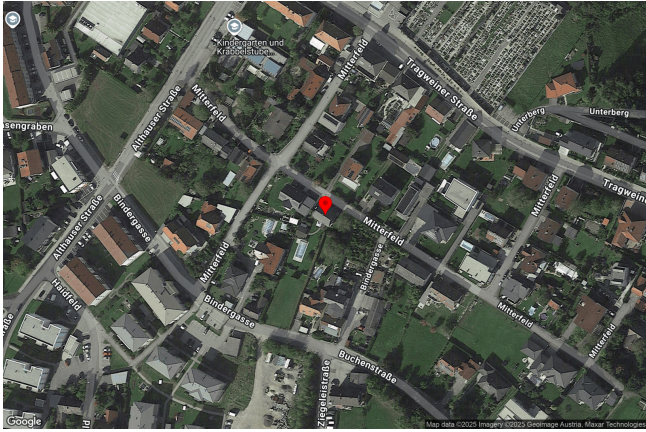
Keine Grundbuch- u. Pfandrechtseintragungsgebühr (bei Hauptwohnsitz und bis 30.06.26).

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



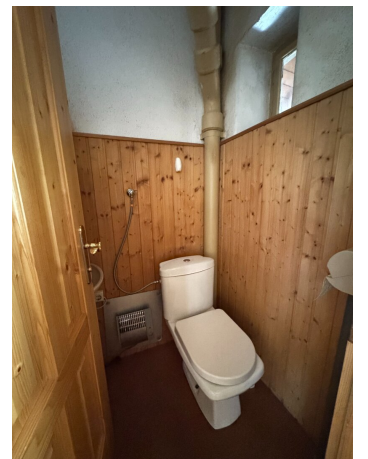


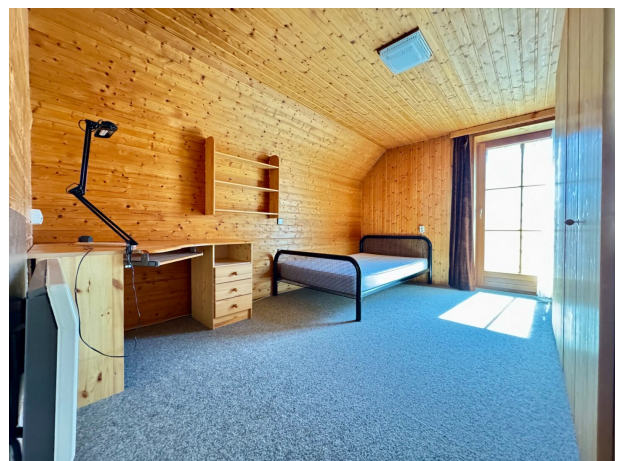














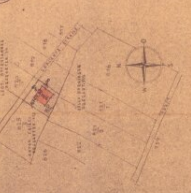




JOSEF UND CHRISTINE FISCHER, HALMENBERG 13
 NEUBAU EINES WOHNSHAUSES AUF PARZ. 820/2 DER KAT. GEMD. PREGARTEN

M. 1:100

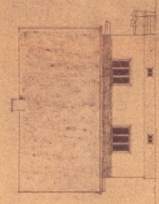
LAGEPLAN M. 1:1000



SÜDOSTSEITE



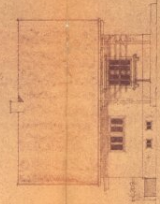
NORDOSTSEITE



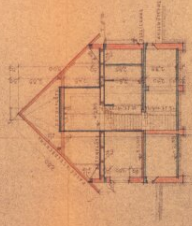
NORDWESTSEITE



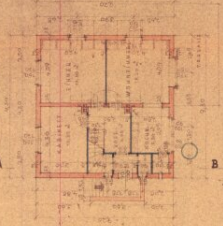
SÜDWESTSEITE



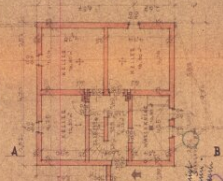
SCHNITT A-B



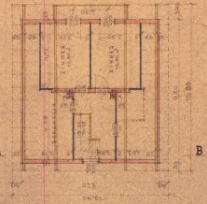
ERDGESCHOSS



KELLER



DACHGESCHOSS



Handwritten note:
 Auf demselben Grundstück
 steht ein Wohnhaus
 von 1880/81
 (with a circular stamp)

PREGARTEN, 10. APRIL 1905

KLARAS U. BRÄUERER,
 ARCHITECTEN
 PREGARTEN

Objektbeschreibung

Dieses kleine Einfamilienhaus in Pregarten bietet eine solide Basis für alle, die sich den Traum vom eigenen Zuhause nach ihren ganz persönlichen Vorstellungen verwirklichen möchten. Errichtet wurde das Haus ca. 1952 bis 1958 in Massivbauweise und verfügt über **ca. 115 m² Wohnfläche**, verteilt auf Erd- und Dachgeschoß sowie einen voll unterkellerten Bereich.

Im Erdgeschoß erwarten Sie etwa 65 m² Wohnfläche mit einem zentralen Wohn- und Essbereich, der mit rund 35 m² großzügig gestaltet ist und direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten bietet. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Zimmer, eine Küche mit Speis, ein separates WC sowie einen Vorraum.

Das Dachgeschoß bietet weitere ca. 50 m² Wohnfläche. Hier stehen Ihnen drei Zimmer zur Verfügung – zwei davon mit Zugang zum Balkon – sowie ein Badezimmer, ein separates WC und ein Vorraum.

Zusätzlichen Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet der rund 65 m² große Keller mit insgesamt fünf Räumen.

Ausstattung & Zustand:

Die Ausstattung des Hauses ist funktional und spiegelt teilweise den Charme vergangener Jahrzehnte wider. Unterschiedliche Bodenbeläge wie Kork, Holz, Fliesen und Teppich sind vorhanden. Die Decken und Wände sind zum großen Teil mit Holz verkleidet.

Beheizt wird das Haus über einen **großen Kachelofen** im Erdgeschoß, ergänzt durch Elektroheizungen in den weiteren Räumen. Im Badezimmer und WC im Dachgeschoß ist eine Elektro-Fußbodenheizung verbaut .

Aufgrund des Alters besteht insbesondere **im Keller** ein **größerer Sanierungsbedarf**. Auch im Wohnbereich sind **Renovierungsmaßnahmen einzuplanen**. Das vorhandene Pool benötigt ebenfalls eine Sanierung.

Bereits durchgeführte Maßnahmen:

In den letzten Jahren wurden bereits einige wichtige Investitionen/Erneuerungen getätigt:

- **2000:** Dach inkl. Dämmung und Kaminsanierung, Kachelofen, Innentüren, Fassade mit Wärmedämmung, Holzfenster
- **2006:** Pflasterung rund ums Haus und Asphaltierung der Stellplätze
- **2022:** Poolabdeckung
- **2023:** Photovoltaikanlage (ca. 3 kW) sowie der Elektroschaltkasten

Garten & Außenbereich:

Der großteils südwestlich ausgerichtete Garten lädt zum Entspannen und Gestalten ein. Ob gemütliche Grillabende, Spielbereich oder Gartenprojekt – hier ist vieles möglich.

Ein **Pool** (ca. 4 x 8 m - sanierungsbedürftig) jedoch mit neuwertiger Abdeckung sowie ein großzügiges Gartenhaus sind bereits vorhanden. Zusätzlich steht eine Regenwasserzisterne (ehemalige Senkgrube) zur Verfügung

Vor dem Haus befinden sich **drei Autoabstellplätze**.

Fazit:

Eine seltene Gelegenheit in Pregarten:

Ruhige und gleichzeitig **zentrale Lage**, ein vielseitig nutzbares Grundstück und ein Haus mit Charakter, das darauf wartet, mit **neuen Ideen und Einsatz** zu neuem Leben erweckt zu werden.

Wichtiger Hinweis zur Finanzierung

Sie sind sich nicht sicher, ob diese Wunschimmobilie für Sie finanzierbar ist – beispielsweise im Hinblick auf Eigenmittel, den Verkauf Ihrer bestehenden Immobilie oder eine mögliche

Zwischenfinanzierung?

Wir prüfen für Sie **völlig kostenfrei und unverbindlich** die individuelle Finanzierbarkeit.

Als ausgebildete Bankkaufleute mit über **35 Jahren Erfahrung im Bereich Immobilienfinanzierungen** und besten Kontakten zu regionalen sowie überregionalen Kreditinstituten unterstützen wir Sie gerne mit unserer Kompetenz und unserem Netzwerk.

Der ausgewiesene Verkaufspreis ist als Verhandlungsrahmen zu verstehen und kann sich entsprechend der Marktnachfrage nach oben oder unten verändern.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.