

**Schönes, gepflegtes Wohnhaus – ideal für zwei Parteien
mit großem Garten**



Objektnummer: 2295/42

Eine Immobilie von Ampuls Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9141 Eberndorf
Baujahr:	1963
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	223,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	3
Keller:	24,42 m ²
Heizwärmebedarf:	D 107,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,58
Kaufpreis:	549.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



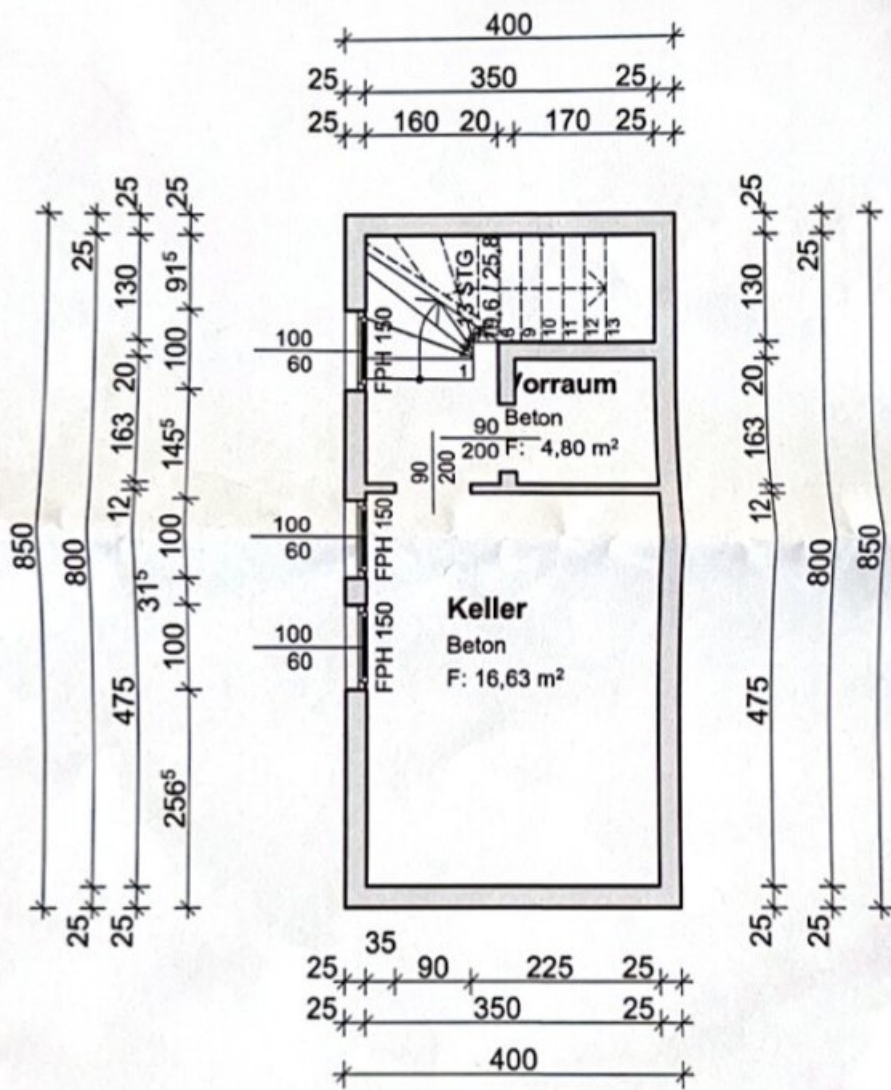
Rainer Schwinger

Ampuls Immobilien
Schrözweg 19

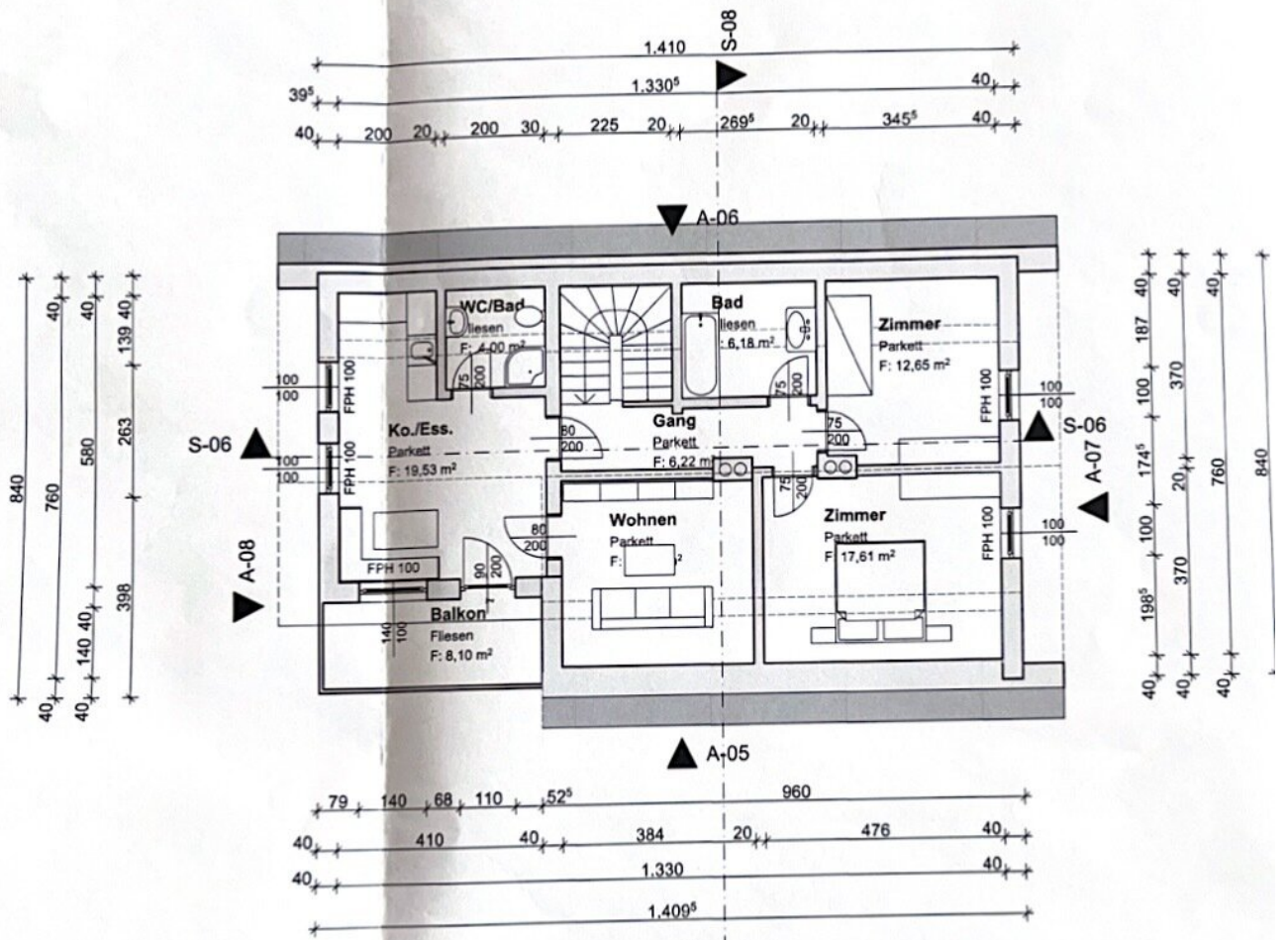




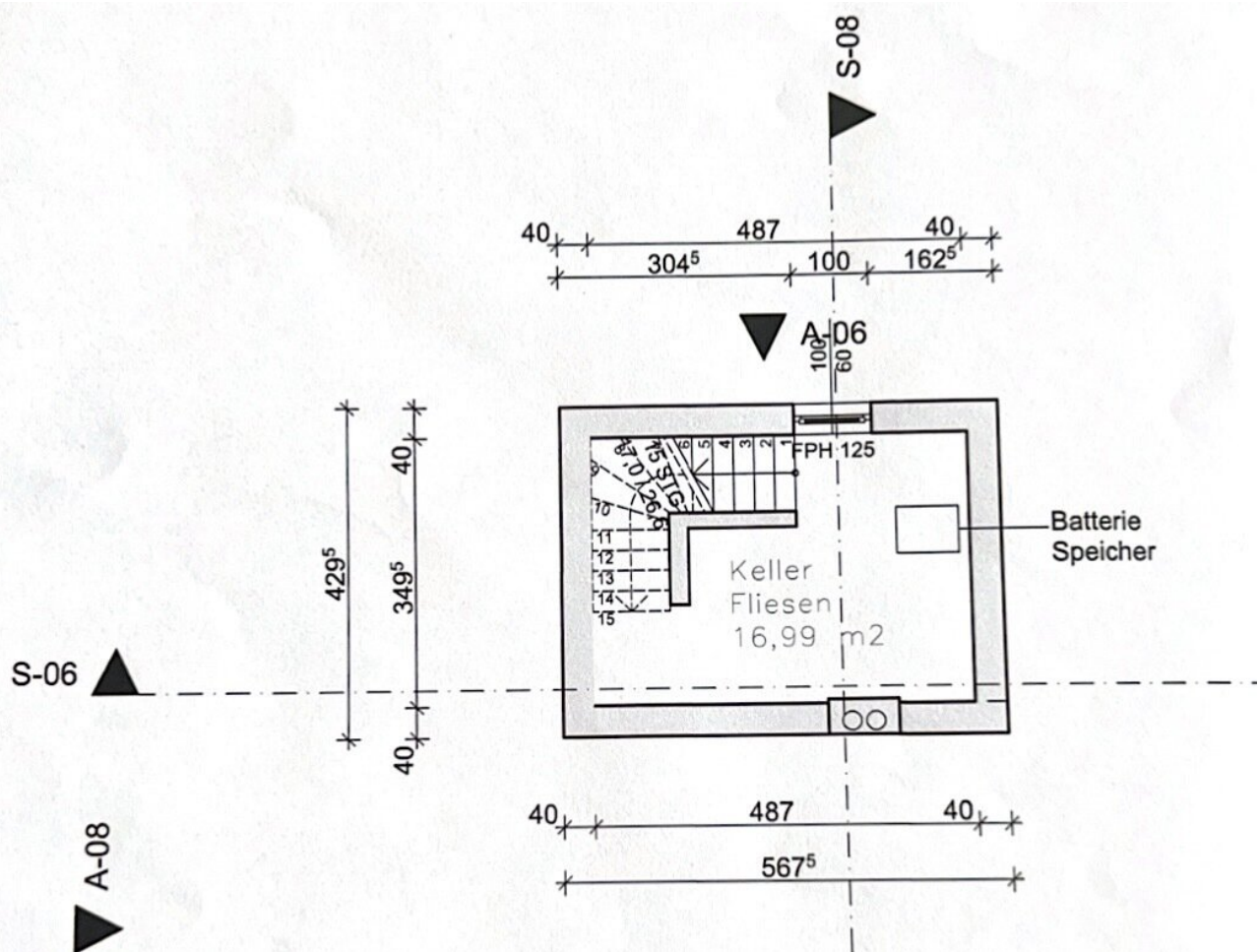




UG. Nebengebäude M. 1:100



Obergeschoss M. 1:100



Untergeschoss M. 1:100

GRÖSSE DES GRUNDSTUCKS:

Parz.Nr. 11

2.289,27 m²

GRÖSSE DER ÜBERBAUTEN FLÄCHEN: BESTAND

Wohnhaus	105,70 m ²
Wintergarten	13,50 m ²
Eingang	7,92 m ²
Nebengebäude	127,50 m ²
Summe der überbauten Flächen:	254,62 m²

BRUTTOGESCHOSSFLÄCHENZAHL:

WOHNHAUS

Kellergeschoss	5,68 m x 4,30 m =	24,42 m ²
Erdgeschoss		105,70 m ²
Obergeschoss	14,10 m x 8,40 m =	118,44 m ²

NEBENGEBÄUDE

Kellergeschoss	4,00 m x 8,50 m =	34,00 m ²
Erdgeschoss	15,00 m x 8,50 m =	127,50 m ²
Summe der Bruttogeschossflächen (BGF)		410,06 m²
GFZ = BGF / GST = 410,06 m² / 2.289,27 m² =		0,18

GRÖSSE DES BRUTTO-RAUMINHALTES :

WOHNHAUS

Kellergeschoss	24,42 m ² x 2,90 m =	70,82 m ³
Erdgeschoss	105,70 m ² x 2,90 m =	306,53 m ³
Obergeschoss	118,44 m ² x 2,90 m =	343,48 m ³

NEBENGEBÄUDE

Kellergeschoss	34,00 m ² x 2,55 m =	86,70 m ³
Erdgeschoss	127,50 m ² x 2,90 m =	369,75 m ³
Summe der Brutto-Rauminhalte:		1.177,28 m³

GRUNDIERUNG: Stahlbetonplatte und Streifenfundament lt. Bestand.

AUFSTIEGENDES MAUERWERK; DECKE: Bestehendes aufgehendes Mauerwerk tragend aus gebrannten Ziegeln in verschiedensten Mauerstärken. Fassadenfarbe helle Töne; Stiegen sind Bestand aus Stahlbeton massiv mit Belag. Bestehende Decke über EG ist als Massiv-Stahlbetondecke mit Fußbodenaufbau ausgeführt.

DACH: Die bestehenden Dächer weisen unterschiedliche Dachneigungen auf; Eindeckung mittels Betondachziegel; Die Dachabwässer werden gesammelt und in den bestehenden Regenwasser-Sickerschacht in ausreichender Größe eingeleitet.

SPENGLERARBEITEN: Ausgeführte Spenglerarbeiten in Alublechen Bestand. Farbe dunkel.

SCHNEEHALTEVORRICHTUNGEN: Erdoferliche Schneenasen sind eingebaut.

FENSTER-, TÜR- UND PORTALKONSTRUKTIONEN: alle Fenster, Fenstertürelemente sind aus Holz mit 2-fach Isolierverglasung ausgeführt. Eingangstüre in Holzausführung.

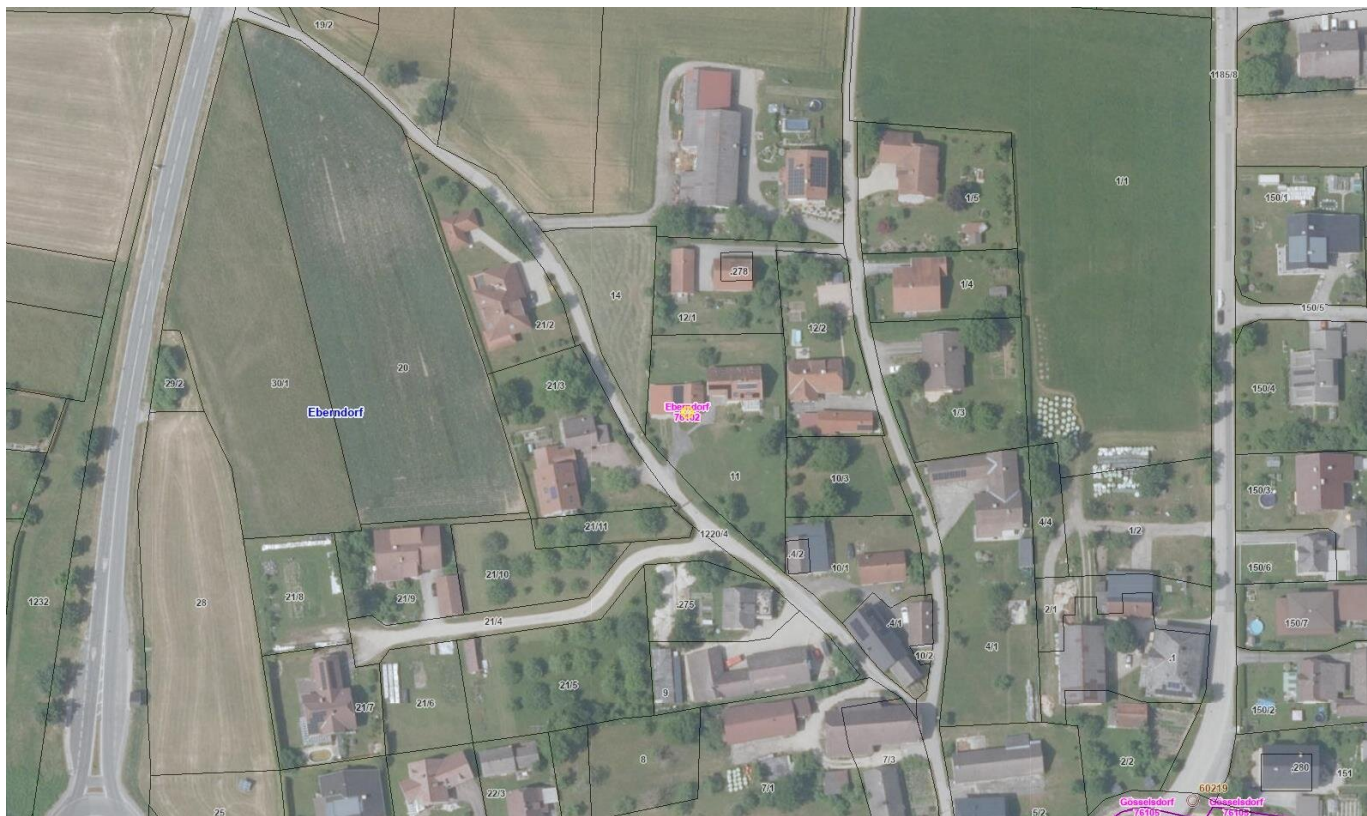
ELEKTROINSTALLATIONEN: Rohrleitungen inkl. Verkabelungen und Verteiler, sowie alle notwendigen Anschlüsse sind eingeleitet. Der Hauptverteiler mit allen Zählerinrichtungen ist bestehend. Photovoltaikanlage inkl. Batterie-Speicher wurde errichtet.

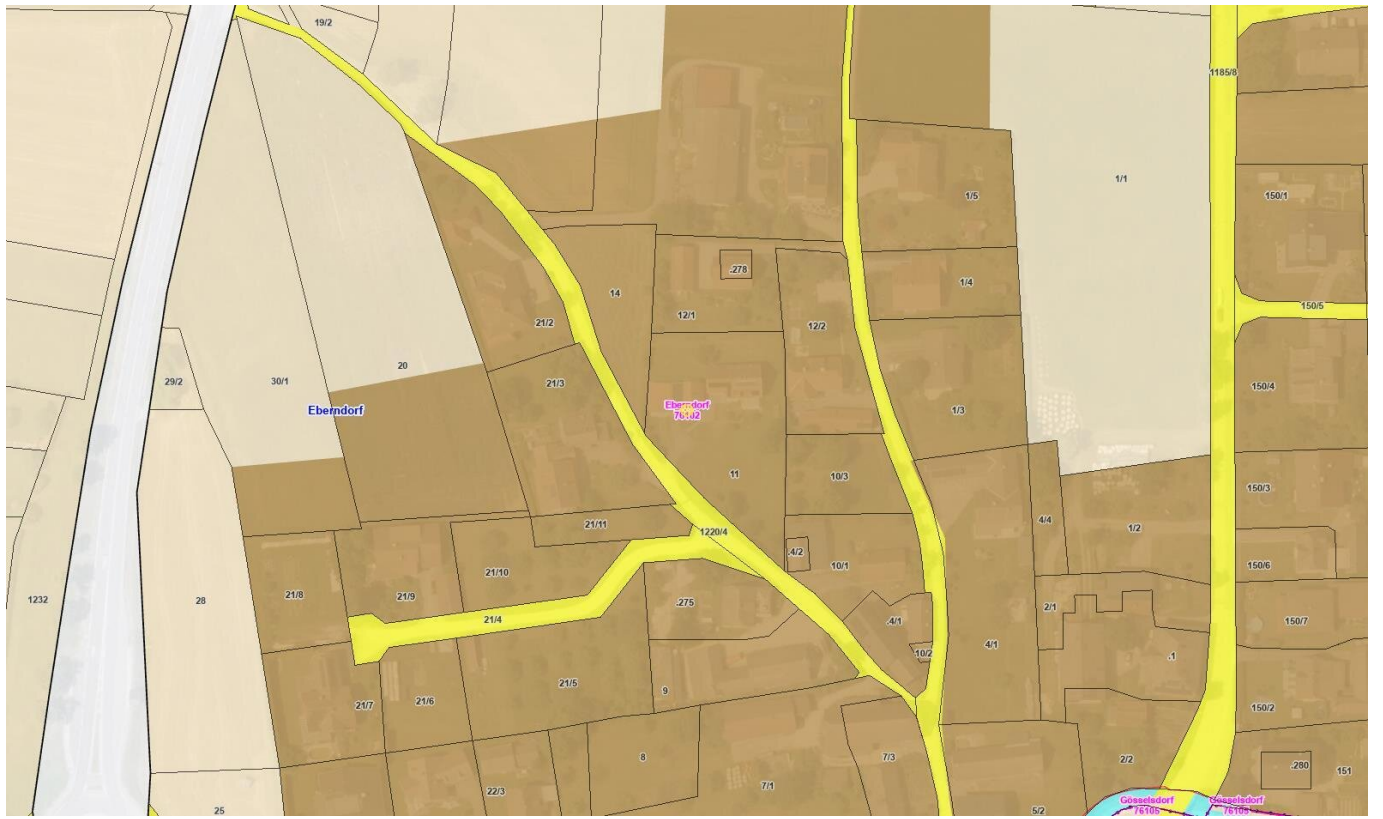
HEIZUNG / WARMWASSER: bestehende Ölzentralheizung; Zusätzlich sind bestehende Kaminschläuche vorhanden. Die Kamine sind rußbrandbeständig ausgeführt. Innerhalb des Rauchfangradius von 10m werden keinerlei Zuluftöffnungen für mechanische Belüftungsanlagen eingebaut. Zusätzliches Solarheizsystem wurde neu errichtet.

BE-/ ENTLÜFTUNG VON INNENLIEGENDEN RÄUMEN: Innenliegende Räume ohne ein Fenster werden mechanisch be- und entlüftet.

ANGABEN ZUR VER- UND ENTSORGUNG; AUSSENANLAGE UND STELLPLÄTZEN

WASSERVERSORGUNG	Die Wasserversorgung wird über das öffentliche Netz der Marktgemeinde Eberndorf gewährleistet
STROMVERSORGUNG	Die Stromversorgung erfolgt über das Kelag-Netz und der Photovoltaikanlage.
SCHMUTZWASSER-KANAL	Die Schmutzwasserentsorgung ist bereits vorhanden
OBERFLÄCHENWÄSSER	Die Oberflächenwässer werden in den bestehenden Regenwassersickerschacht eingeleitet.
AUSSENANLAGE	Einfahrt und Hoffläche befestigt. Hauszugang befestigt, Traufenpflaster mittels Pflaster oder Kiesbett. Gartenflächen begrünt und bepflanzt.
STELLPLATZNACHWEIS	Stellplätze im freien und überdacht sind zu Genüge am Hofgelände vorhanden.





Objektbeschreibung

Schönes, gepflegtes Wohnhaus – ideal für zwei Parteien mit großem Garten

Dieses attraktive und äußerst gepflegte Wohnhaus überzeugt durch seinen sehr guten Gesamtzustand, eine großzügige Raumaufteilung sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Besonders geeignet ist die Immobilie für zwei Parteien oder eine große Familie, die Wert auf Wohnkomfort und ausreichend Platz legen.

Das Haus verfügt über zwei Badezimmer – eines mit Dusche und eines mit Badewanne – und bietet somit hohen Komfort im Alltag. Ein lichtdurchfluteter Wintergarten sowie ein Balkon schaffen zusätzliche Wohlfühlbereiche und laden zum Entspannen ein.

Ein besonderes Highlight ist der große, gepflegte Garten, der viel Platz für Erholung, Freizeit und gemütliche Stunden im Freien bietet.

Das großzügige Nebengebäude umfasst zwei PKW-Garagen, eine separate Motorradgarage sowie mehrere Lagerräume und bietet dadurch zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Sowohl das Wohnhaus als auch das Nebengebäude sind vollständig unterkellert und verfügen über reichlich Stauraum.

Für zusätzliche Energieeffizienz sorgen eine Solaranlage sowie eine Photovoltaikanlage auf dem Dach.

Raumaufteilung

Wohnhaus

Erdgeschoss:

- Geräumiger Vorraum
- Küche
- 2 Zimmer
- Bad/WC

- Wintergarten

Obergeschoss:

- Küche
- 3 Zimmer
- 2 Bad/WC
- Balkon

Nebengebäude:

- 2 PKW-Garagen
- 3 Lagerräume
- 1 Motorradgarage
- Untergeschoss

Insgesamt handelt es sich um eine äußerst gepflegte Immobilie mit viel Potenzial und angenehmer Wohnqualität – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder zwei getrennte Wohneinheiten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <4.000m

Apotheke <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m

Kindergarten <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <5.000m

Sonstige

Bank <1.500m

Post <2.000m

Geldautomat <1.500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap