

## **Charmantes Einfamilienhaus mit Terrasse, Balkon & Garage**



**Objektnummer: 7287/287**  
**Eine Immobilie von TFG Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4112 St. Gotthard im Mühlkreis
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	149,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	37,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	9,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 114,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,32
<b>Kaufpreis:</b>	429.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	300,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	80,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Gerald Greßböck**

TFG Immobilien OG













# Objektbeschreibung

## **Aufteilung Erdgeschoss laut Plan:**

Wohnfläche ca. 87 m<sup>2</sup>:

- ein Vorraum
- ein Flur/Zimmer mit Zugang zum Balkon
- Wohnzimmer
- ein Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon
- eine Küche mit einer Speis
- ein Bad mit Badewanne, Dusche und WC

## **Aufteilung Kellergeschoss laut Plan:**

Wohnfläche ca. 62 m<sup>2</sup>:

- ein Vorraum
- zwei Schlafzimmer
- ein Bad mit separatem WC

Nutzfläche ca. 37 m<sup>2</sup>:

- ein Technikraum

- ein Kellerraum
  
- eine Garage

2002 wurde zusätzlich ein Zubau einer Holzhütte mit ca. 14 m<sup>2</sup> durchgeführt.

Dieses Einfamilienhaus wurde ca. 1974 laut Plan errichtet und im Zeitraum von 2020 bis 2021 saniert.

Im Zuge der Sanierung wurde das Haus mit einer Luftwärmepumpe (Firma Ochsner) und Fußbodenheizung ausgestattet sowie Fliesen- und Laminatböden verlegt.

Eine Leerverrohrung für Glasfaser ist ebenfalls vorhanden.

Der Garten und die gute Lage runden dieses Angebot ab.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <5.000m

Apotheke <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m

Kindergarten <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <5.000m

Bäckerei <4.500m

#### **Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <5.000m

Polizei <7.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap