

ZWEIFAMILIENHAUS MIT FREIRAUM! WOHNEN, ARBEITEN ODER GENERATIONEN UNTER EINEM DACH N ENGELHARTSZELL



Bildquelle LandOö.doris.at

Objektnummer: 655

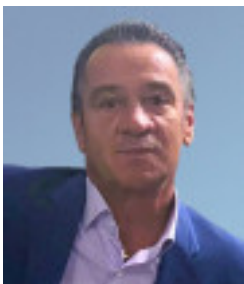
Eine Immobilie von Herz-ImmoAgentur GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4090 Engelhartzell
Baujahr:	1963
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	250,00 m ²
Nutzfläche:	285,00 m ²
Zimmer:	10
Terrassen:	2
Stellplätze:	8
Heizwärmebedarf:	D 108,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,61
Kaufpreis:	390.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.368,42 €
Betriebskosten:	266,89 €
Infos zu Preis:	

Preis verhandelbar!

Ihr Ansprechpartner



Michael Leopold Tüchler

Herz-ImmoAgentur GmbH
Linzer Straße 117
4614 Marchtrenk

T +43 (0) 7243 50 641

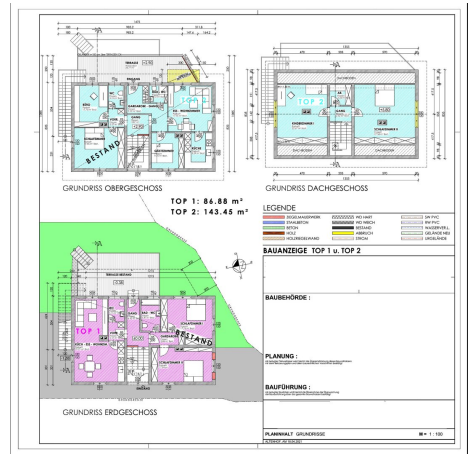














IHR
IMMOBILIEN-
MAKLER
VOR ORT

Die Baubewilligung wurde mit
Bescheid vom 26. Sep. 1963
Z. 167/14-63 erteilt.
Ing. Gemeindevizeit Engelke
Der Bürgermeister:
Dr. Verwesung

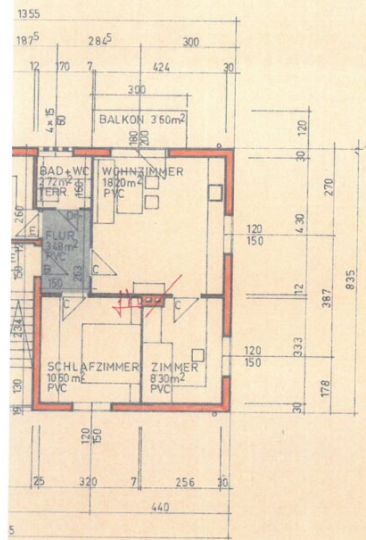
BAUHERR: *Friess* *Gemeinde*

BAUFÜHRER:

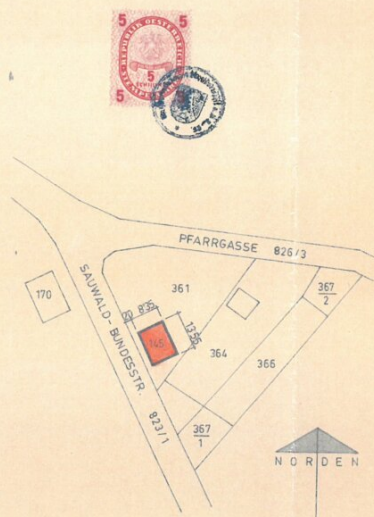
25.9.63

PLANUNG:

Reinhold Kroh

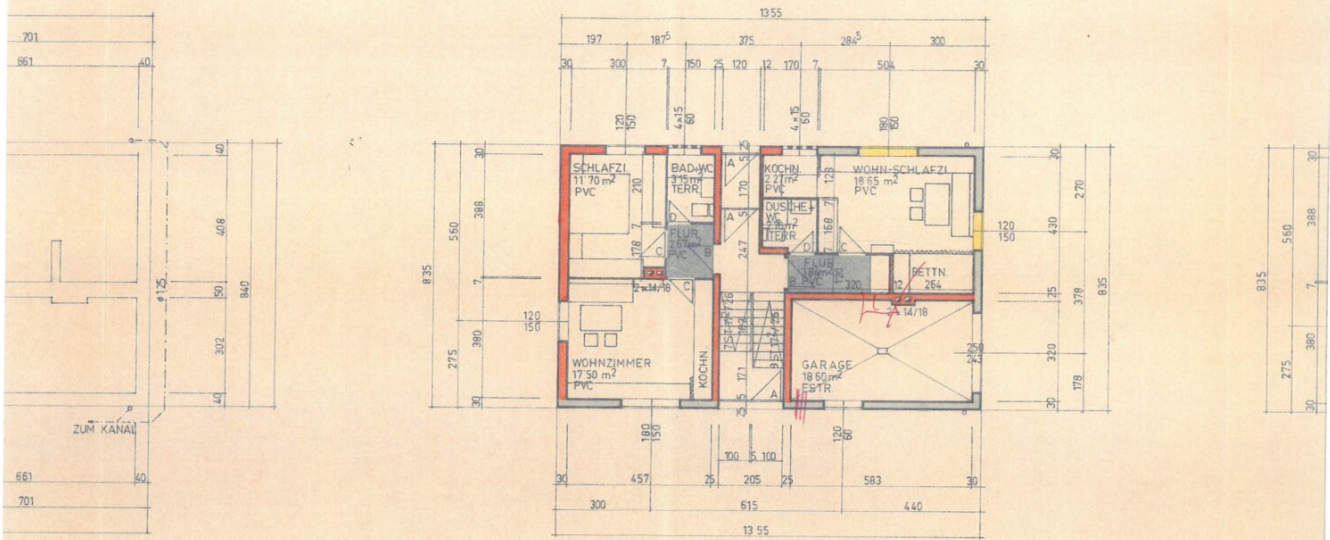


OBERGESCHOSS :

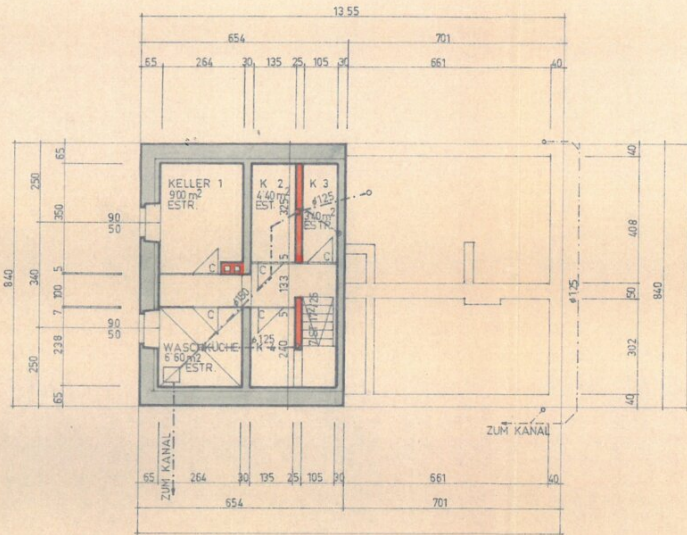


LAGEPLAN M = 1 : 1000

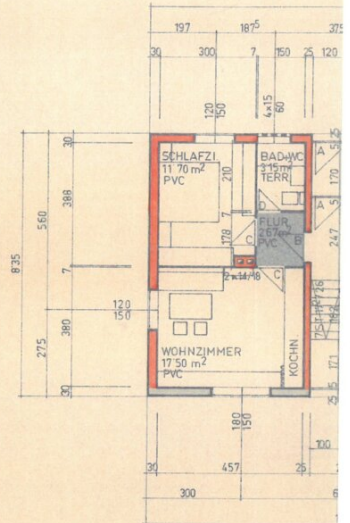
STÄATLICH BEFUGTER UND BEFIDETER ARCHITECT DIPL. ING. REINHOLD KROH LINZ - URFABR, PARZHOFSSTRASSE 8 - TEL. 31110	
BAUHERR: BÜRGERMEISTER KARL FRIESS	DATUM SEPT. 1963 M 231 A 3 1 : 100
BAUWERK: WOHNHAUS	GEZEICHNET IUMFART F GEPRÜFT
BALTEIL: EINREICHPLAN	GEÄNDERT
GRUNDRISSSE, LAGEPLAN	PLANNR. 2



ERDGESCHOSS :



KELLERGESCHOSS :



ERDGESCHOSS :

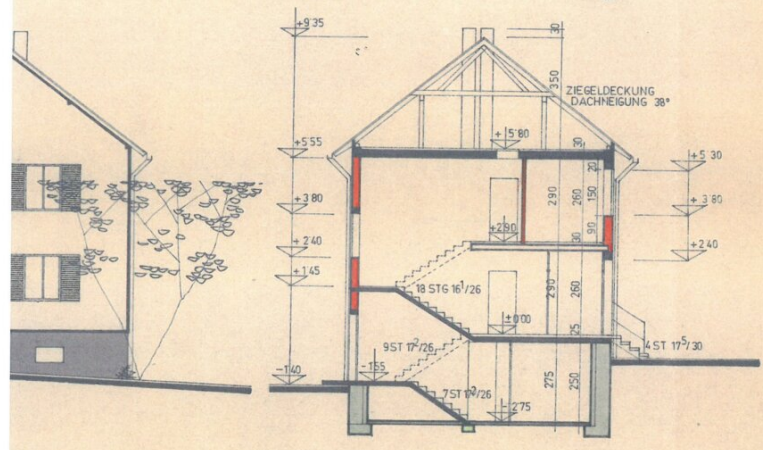
Die Baubewilligung wurde nach
 Bescheid vom **26. Sep. 1963**
 167/H-63 erteilt.
 Stadtmagistrat Engelhartszell
 3a Dienstort



BAUHERR: *Janina Grünwald*

BAUFÜHRER: *25.9.63*

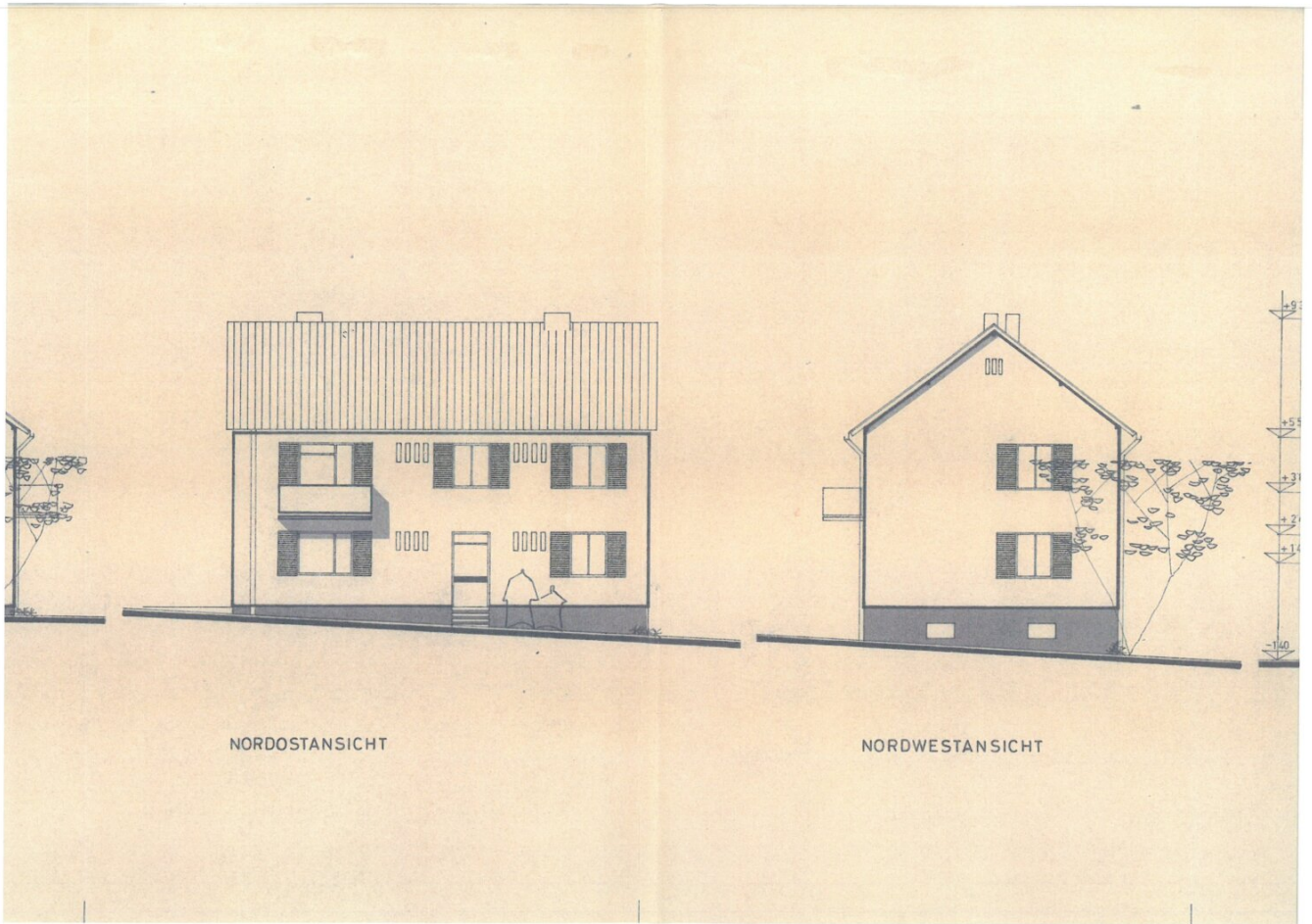
PLANUNG: *Reinhold Kroh*



ANSICHT

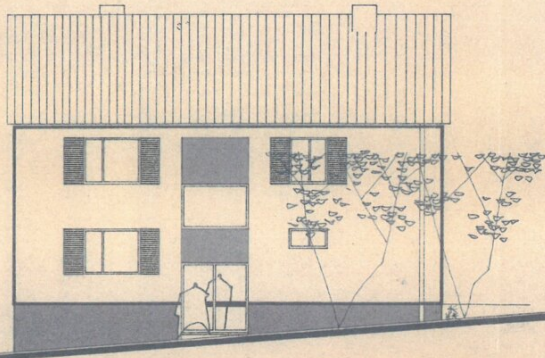
SCHNITT :

STAATLICH BEFUGTER UND BEISETZTER ARCHITECT DIPL. ING. REINHOLD KROH LINZ - URFABR, PARZHOFSSTRASSE 3 - TEL. 3110	
BAUHERR: BÜRGERMEISTER KARL FRIERSS	DATUM SEPT. 63 MASSSTAB 1:100
BAUWERK: WOHNHAUS	GEZEICHNET TUMFART F. GEPRÜFT
BAUTEIL: EINREICHPLAN ANSICHTEN, SCHNITT	GEÄNDERT PLANNR. 3

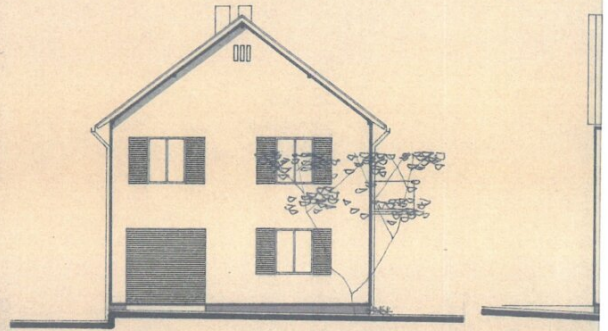


NORDOSTANSICHT

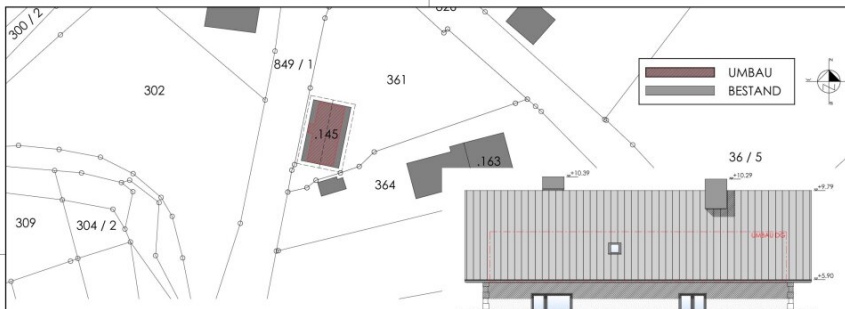
NORDWESTANSICHT



SÜDWESTANSICHT



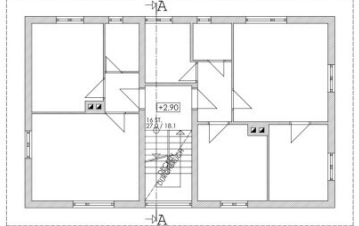
SÜDOSTANSICHT



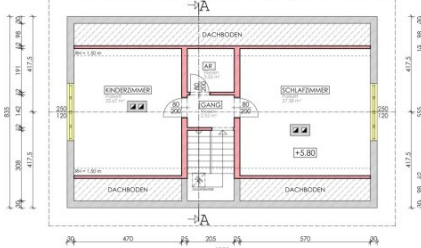
LAGEPLAN M = 1 : 500



WEST ANSICHT



GRUNDRISS OBERGESCHOSS BESTAND

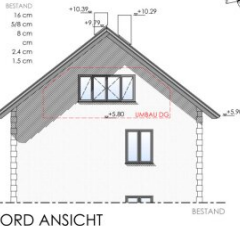


GRUNDRISS DACHGESCHOSS WOHN.N.F.: 56.03 m²

ROOFING	2 cm	DACHBECKUNG	BESTAND
ROOF	5 cm	DACHLÄTTUNG	BESTAND
INSULATION	8 cm	KONTROLLE	BESTAND
CEILING	BESTAND	SCHÜLUNGSRINNEN	BESTAND
		SPARREN	BESTAND
		KONTROLLE	BESTAND
		WD im SPARREN	16 cm
		WD im KONTROLLE	8 cm
		DAMPFBREMSE	2 cm
		SCHÜLUNG	2.4 cm
		GRUPPEN- ESD	1.8 cm



SCHNITT A - A



NORD ANSICHT



SÜD ANSICHT

FLÄCHENAUFSTELLUNG

WOHNFLÄCHEN:		BRÜTTOGESCHOSSFLÄCHEN:	
DACHGESCHOSS	56.03 m ²	DACHGESCHOSS	113.14 m ²
OBERGESCHOSS	BESTAND	OBERGESCHOSS	BESTAND
ERDGESCHOSS	BESTAND	ERDGESCHOSS	BESTAND
KELLERGESCHOSS	BESTAND	KELLERGESCHOSS	BESTAND
GELÄNDE	56.03 m ²	GELÄNDE	113.14 m ²
NETTOFLÄCHEN:		ALLEMEN:	m ²
DACHGESCHOSS	63.35 m ²	GRUNDSTÜCKSFÄHLE	m ²
OBERGESCHOSS	BESTAND	ZUFÄHRT U. PKW STELLFLÄCHE	m ²
ERDGESCHOSS	BESTAND	GARTEN	m ²
KELLERGESCHOSS	BESTAND		
GELÄNDE	63.35 m ²		
		UMB. RAUM:	142.71 m ²
		BEB. FL.:	74.88 m ²

LEGENDE

ZIEGELMAUERWERK	WD HART	SW PVC
STAHLBETON	WD WEICH	SW PVC
BETON	BESTAND	WASSERVERL.
HOLZ	ABBRUCH	GELÄNDE NEU
HOLZREGELWAND	STROM	URGELÄNDE

BAUANZEIGE

SL 1
Gern. ENGELHARTZELL

Bauherr: _____ Grundstückseigentümer/Miteigentümer: _____

Nachbarn: DEM GEGENSTÄNDLICHEN BAUVORHABEN WIRD KEIN EINWAND ERHOBEN

Parz.Nr.	Eigentümer	Adresse	Unterschrift

BAUBEHÖRDE:

PLANUNG:

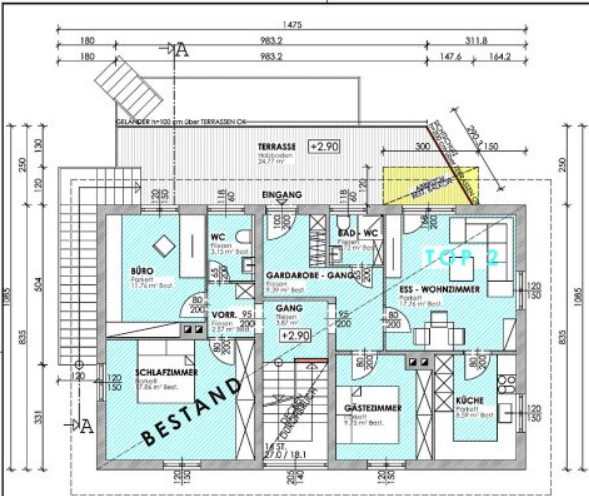
Das Planwerk konform mit dem Baugesetzbuch (BauGB) und dem Bundesbaugesetz (BBodMG) erstellt.

BAUFÜHRUNG:

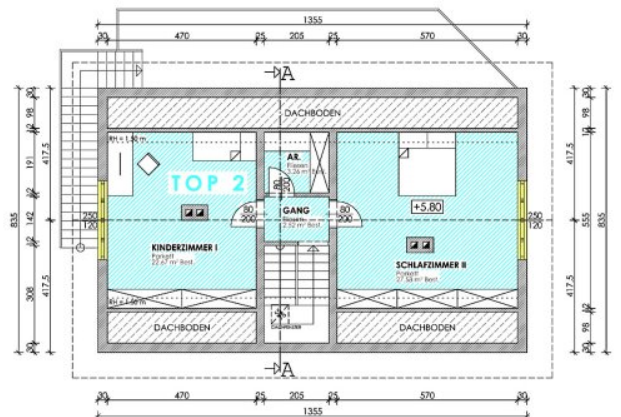
Die Ausführung des Bauwerks ist dem Bauherrn überlassen. Die Verantwortung für die Einhaltung der Bauvorschriften liegt bei ihm.

Bauberatung
CAD Planung
Bausauführung
Bausstoffhandel
Zimmerarbeiten

PLANINHALT: GRUNDRISSSE, ANSICHTEN, SCHNITT 1: 100
LAGEPLAN 1: 500
ALTENHOF, AM 24.01.2019



GRUNDRISS OBERGESCHOSS



GRUNDRISS DACHGESCHOSS

TOP 1: 86.88 m²
TOP 2: 143.45 m²



GRUNDRISS ERDGESCHOSS

LEGENDE

ZIEGELMAUERWERK	WD HART	SW PVC
STAHLBETON	WD WEICH	RW PVC
BETON	BESTAND	WASSERVERL.
HOLZ	ABBRUCH	GELÄNDE NEU
HOLZRIEGELWAND	STROM	URGELÄNDE

BAUANZEIGE TOP 1 u. TOP 2

BAUBEHÖRDE :

PLANUNG :
Als beauftragter Planverfasser wird hiermit die Überzeichnung dieser Bauverfahren mit dem beauftragenden und allen berechtigten Vorgesetzten bestätigt.

BAUFÜHRUNG :
Als beauftragter Bauherr wird hiermit die Überzeichnung dieser Bauverfahren mit dem beauftragenden und allen berechtigten Vorgesetzten bestätigt.

PLANINHALT GRUNDRISSE

M = 1 : 100

ALTENHOF, AM 18.04.2021

Objektbeschreibung

WOHNEN MIT FREIRAUM UND PERSPEKTIVE! ZWEIFAMILIENHAUS IN ENGELHARTSZELL

Dieses Zweifamilienhaus bietet eine Kombination, die man nicht oft findet: viel Platz, zwei klar getrennte Einheiten und die Möglichkeit, sich das Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen zu entwickeln. Die großzügige Wohneinheit im Ober- und Dachgeschoß mit rund 143,5 m² steht bereits frei zur Verfügung und bietet viel Raum für komfortables Wohnen, sei es für die Familie, ein Homeoffice oder eine Kombination aus beidem.

Die zweite Einheit im Erdgeschoß mit ca. 93 m² ist aktuell vermietet und kann bei Bedarf mit überschaubarem Aufwand weiterentwickelt werden. Dadurch bleibt man flexibel und hält sich auch für die Zukunft alle Optionen offen. Im Haus wurde in den letzten Jahren vieles erneuert, von der Technik über Leitungen bis hin zu Fenstern, Böden und Bädern. Dadurch entsteht insgesamt ein solider und gepflegter Eindruck, der eine gute Basis für weiteres Wohnen bietet. Man merkt, dass laufend etwas gemacht wurde.

Auf der Südseite wird ein Fassadenbereich noch fertiggestellt, ansonsten gibt es außen nur kleinere Dinge, die man bei Bedarf noch nach eigenem Geschmack anpassen kann. Der Garten schafft zusätzlichen Freiraum und rundet das Gesamtbild ab. Die Lage im Ort ist angenehm zentral, viele Dinge des täglichen Lebens sind gut erreichbar. Unterm Strich ist das ein Haus für alle, die Wert auf Platz, Substanz und Entwicklungsmöglichkeiten legen, ein Zuhause, das heute schon gut funktioniert und gleichzeitig Spielraum für die Zukunft offenlässt.

Objektübersicht

- Baujahr: 1960er-Jahre
- Bauweise: massiv
- Raumhöhe: ca. 2,60 m
- Zwei getrennte Wohneinheiten
- Separate Abrechnung von Heizung, Warmwasser und Strom

- Keller / Technikraum ca. 50 m²
- Großes Grundstück mit Garten
- Glasfaseranschluss vorhanden

Wohneinheiten & Raumaufteilung

- Top 1 – Erdgeschoß
- Wohnnutzfläche: ca. 92,88 m² (87,57 m² laut Mietvertrag)
- Terrasse, Gartenmitbenutzung

Raumaufteilung:

- Diele: 6,42 m²
- Bad/WC: 5,41 m²
- Garderobe: 3,84 m²
- Schlafzimmer 1: 17,76 m²
- Schlafzimmer 2: 17,94 m²
- Lager / Stiegenaufgang: ca. 6,00 m²

- Vorzimmer: 2,57 m²
- Bad/WC: 3,15 m²
- Küche / Ess- / Wohnzimmer: 29,79 m²

Top 2 – Obergeschoß + Dachgeschoß

Wohnnutzfläche gesamt: ca. 143,5 m²

Obergeschoß ca. 87,46 m²

- Garderobe: 9,39 m²
- Bad/WC: 2,72 m²
- Ess-/Wohnzimmer: 17,76 m²
- Küche: 8,59 m²
- Gästezimmer: 9,75 m²
- Gang: 3,87 m²
- Vorraum: 2,57 m²
- WC: 3,15 m²
- Büro: 11,76 m²
- Schlafzimmer: 17,86 m²

Dachgeschoß – ca. 56,03 m²

- Zimmer: 27,58 m²
- Gang: 2,52 m²
- Abstellraum: 3,26 m²
- Kinderzimmer: 22,67 m²

Dank der umfangreichen Sanierungen und technischen Erneuerungen der letzten Jahre präsentiert sich die Immobilie in einem soliden, modernen Zustand: Straßenseitig Trainage 2019, Fenster: 2003, Fassade inkl. Dämmung (ca.10 cm) 2006, Heizung inkl. Pufferspeicher & Boiler ca. 2017, Stromleitungen Zählerkasten 2018, Wasserleitungen & Abflüsse: 2020, Wärme- & Wasserzähler für die Wohneinheiten ca. 2020, Druckerhöher / Druckminderer 2023, Böden, Türen, Bäder erneuert und saniert. Südseitig im Fassadenbeich erfolgt noch eine Fertigstellung.

MACHEN SIE UNS IHR ANGEBOT! Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung. Ich freue mich darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause vorstellen zu dürfen.

Sie haben Ihre Traumimmobilie gefunden, jedoch noch nicht die optimale Finanzierungslösung?

Unsere Finanzierungsspezialisten beraten Sie unverbindlich und ermöglichen dank exklusiver Partner optimale Konditionen. Kontaktieren Sie uns, wir finden die beste Lösung für Sie!

Weitere Informationen und Vereinbarung einer Besichtigung erhalten Sie nach schriftlicher Kontaktaufnahme. Selbstverständlich werden Ihre Daten vertraulich von uns behandelt.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass wir nur schriftliche Anfragen **mit vollständigen Kontaktdaten (Vor- u. Zuname, Wohnadresse, Tel., und E-Mail-Adresse) bearbeitet können.**

Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer sind vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. **Rechtlicher Hinweis: Nähere Angaben zum Energieausweis folgen.** Alle Flächenangaben verstehen sich als ca.- Werte der Wohn-, Nutz- und Nebenflächen laut derzeitiger Information. Wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Angebot freibleiben, Änderung, Irrtum und Zwischen-Vermietung - Verkauf vorbehalten. Alle Angaben stammen ausschließlich vom Verkäufer. Für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernehmen wir keine Gewähr. Nähere Informationen zur Datenschutzgrundverordnung (DSGVO), finden Sie auf unserer Homepage (<http://www.herz-immoagentur.at>). Die Nebenkostenübersicht ist unter https://www.herz-immoagentur.at/images/pdf/Nebenkosten_Kauf.pdf jederzeit einsehbar.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m

Apotheke <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <3.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap