Kleines Stadthaus an der Donau – mit Charme und Potenzial



Objektnummer: 7056/211

Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4090 Engelhartszell
Zustand:	Teil_vollsaniert
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	90,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	10,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 223,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,71
Kaufpreis:	138.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl. Ing.(FH) MBA Martin Grün

Ingenieurbüro Grün
Aurikelstraße 45
4053 Ansfelden

T +43 660 25 88 158


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

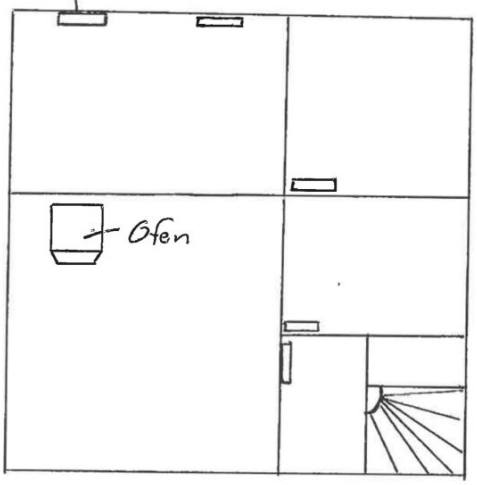

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at



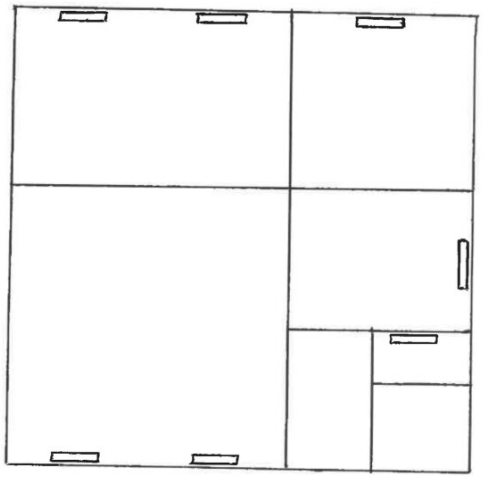
Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder für Fehlerfreiheit der Landkarte schließt das Land Oberösterreich eine Gewähr aus und übernimmt keine Haftung jeglicher Art.
Des Weiteren ist die Haftung für Folgeschäden, die aus der unsachgemäßen und falschen Interpretation der Inhalte resultieren, ausgeschlossen.

Plan über Verteilung der Heizkörper

Heizkörper EG



OE/1 Stock





Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder für Fehlerfreiheit der Landkarte schließt das Land Oberösterreich eine Gewähr aus und übernimmt keine Haftung jeglicher Art.
Des Weiteren ist die Haftung für Folgeschäden, die aus der unsachgemäßen und falschen Interpretation der Inhalte resultieren, ausgeschlossen.

Objektbeschreibung

Ein kleines Stadthaus mit Charakter und vielen Möglichkeiten

Im Zentrum von Engelhartszell gelangt ein charmantes, teilweise saniertes Stadthaus zum Verkauf. Das Gebäude eignet sich besonders für Käufer, die kein schlüsselfertiges Standardhaus suchen, sondern ein überschaubares Eigenheim mit Geschichte, Charakter und Raum für persönliche Gestaltungsideen.

Das Haus verfügt über ca. **90m² Wohnfläche**, verteilt auf zwei Wohnebenen. Das Grundstück umfasst rund **143m²**. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen kleinen Gewölbe-Keller.

In den vergangenen Jahren wurden bereits einzelne Bereiche modernisiert. Dazu zählen insbesondere ein Großteil der Fenster, die Küche und das Badezimmer. Weitere Gebäudeteile befinden sich noch in einem einfachen beziehungsweise sanierungsbedürftigen Zustand und bieten neuen Eigentümern die Möglichkeit, das Haus Schritt für Schritt nach den eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln.

Die vorhandene Raumstruktur umfasst mehrere kleinere und größere Zimmer, eine Einbauküche, ein Badezimmer mit Dusche sowie zwei WCs. Alte Dielenböden, tiefe Fensterlaibungen, teilweise gewölbte Decken und unterschiedliche historische Details verleihen dem Gebäude einen eigenständigen und gemütlichen Charakter.

Ein zentraler Heizkreis mit Heizkörpern ist im Haus bereits vorhanden. Dieser wurde früher über einen zentralen Holzofen gespeist. Aktuell sorgt ein kleiner Holzofen in der Küche für Wärme. Mit einem geeigneten wasserführenden Ofen oder einem alternativen Heizsystem könnte die vorhandene Wärmeverteilung grundsätzlich wieder aktiviert werden – vorbehaltlich einer technischen Überprüfung.

Das Heizkonzept spricht insbesondere Menschen an, die den nachwachsenden Energieträger Holz und eine einfache, eigenständige Form des Wohnens schätzen.

Das Haus eignet sich ideal für Individualisten, Freigeister und handwerklich geschickte Käufer, die Freude daran haben, vorhandene Substanz zu erhalten und daraus ein persönliches Zuhause zu schaffen. Mit überschaubarem Grundstück, kompakter Wohnfläche und bereits teilweise modernisierter Ausstattung bietet es eine interessante Grundlage für ein gemütliches Eigenheim.

Dieses Haus überzeugt nicht durch Perfektion, sondern durch seine besondere Atmosphäre, seine zentrale Lage und das Potenzial, mit handwerklichem Geschick und kreativen Ideen ein charmantes Zuhause entstehen zu lassen.

Hinweis: Das Gebäude weist alters- und nutzungsbedingten Sanierungs- und Modernisierungsbedarf auf. Sämtliche Flächenangaben basieren auf den vorliegenden Unterlagen und sind als Circa-Angaben zu verstehen. Bauliche Veränderungen und zukünftige Nutzungsmöglichkeiten sind im Bedarfsfall technisch und behördlich zu prüfen.

Energiekennzahlen lt. EAVG: HWB: 223,4 kWh/m²a | EEB: 662,8 kWh/m²a | Gesamtenergieeffizienzklasse: G

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines unverbindlichen Besichtigungstermins vor Ort.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.000m
Krankenhaus <3.000m
Apotheke <9.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <3.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <3.500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap