Zentral gelegenes Wohnhaus in Andorf



Objektnummer: 3040/2264

Eine Immobilie von FIT-am Immobilien GmbH REMAX Fit

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4770 Andorf
Baujahr:	1927
Wohnfläche:	147,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	2
Keller:	6,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 443,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,77
Kaufpreis:	299.900,00 €

Provisionsangabe:

10.796,40 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Doris Jobst

FIT-am Immobilien GmbH
Linzer Tor 3
4780 Schärding

T +43 7712 36 301
H +43 676 963 9739


24
RE/MAX
KI-generiert


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX
KI-generiert


RE/MAX


RE/MAX
KI-generiert


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX
KI-generiert


RE/MAX


RE/MAX
KI-generiert


RE/MAX


RE/MAX
KI-generiert


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX
KI-generiert


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX
KI-generiert


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX
KI-generiert

RE/MAX
Fit



Exposéplan, nicht maßstäblich

RE/MAX
Fit



Exposéplan, nicht maßstäblich

Objektbeschreibung

Projekt mit viel Potenzial – sehr zentral gelegenes Wohnhaus in Andorf

Verwirklichen Sie Ihren Wohntraum!

Zum Verkauf steht ein großzügiges Wohnhaus in zentrumsnaher Lage von Andorf, das in den vergangenen Jahren umfassend saniert und erweitert wurde. Das Objekt vereint einen massiv errichteten Altbestand mit einem modernen Zubau in Holzriegelbauweise und bietet viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bis zur Fertigstellung.

Das Haus verfügt über rund 147 m² Wohnfläche auf einem 530 m² großen Grundstück. Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit Küche, ein WC, ein Technikraum sowie eine Werkstatt. Das Obergeschoss bietet zwei Kinderzimmer, ein sehr großzügiges Schlafzimmer und ein Badezimmer mit WC. Eine Fertigteilgarage ergänzt das Angebot.

Im hinteren Gartenbereich wurde die Außenmauer eines Nebengebäudes errichtet. Dieses könnte als Wellnessbereich, Büro oder Lagerraum nach Fertigstellung genutzt werden. Leerverrohrungen für Strom etc. sind bereits vorhanden.

Umfangreiche Sanierungsmaßnahmen

Seit dem Erwerb im Jahr 2019 wurden zahlreiche hochwertige Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten durchgeführt:

- 2019: Kauf der Liegenschaft und Beginn der umfassenden Kernsanierung.

- 2021: Errichtung eines modernen Zubaus in Holzriegelbauweise. Außen gedämmt mit Isolith-Holzwolle-Leichtbauplatten 50mm sowie innen mit hochwertiger Thermoflock-Zellulosedämmung (NaturePlus-zertifiziert, boratfrei). Auch das Dach, welches erneuert wurde, sowie die Geschossdecke zwischen Erd- und Obergeschoss wurden mit derselben nachhaltigen Dämmung versehen.

- Austausch sämtlicher Fenster und Haustüren gegen hochwertige Internorm Holz-Alu-Fenster mit 3-fach-Verglasung sowie Erneuerung der Nebeneingangstüre.

- 2022: Erneuerung der Rohinstallationen, Vorbereitung der Elektroinstallation inklusive Leerverrohrungen sowie Rohinstallation der Sanitäranlagen. Neuer Kanalanschluss und Glasfaseranschluss der Energie AG. Zusätzlich besteht Anschluss an das

Ortswassernetz sowie ein hauseigener Brunnen mit Pumpe für Gartenbewässerung oder Pool.

- 2023: Fertigstellung des Außenputzes am Zubau.

Alle bisher durchgeführten Arbeiten wurden fachgerecht ausgeführt und sind durch Rechnungen dokumentiert. Auch die Baumeisterarbeiten sind vollständig belegbar.

Viele Materialen, die noch zur Fertigstellung benötigt werden (Rigips-Platten, Luftwärmepumpe etc.) sind bereits auf der Baustelle und müssen nur noch verarbeitet werden.

Für modernen Wohnkomfort ist bereits vieles vorbereitet:

- geplante Fußbodenheizung
- Glasfaser-Internetanschluss
- hochwertige Wärmedämmung nach aktuellem Standard

Zentrale Lage in Andorf

Die Liegenschaft befindet sich in attraktiver, zentrumsnaher Lage. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kinderbetreuung, Ärzte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar und machen das Haus besonders attraktiv für Familien.

Ihr Vorteil

Dieses Objekt bietet die seltene Möglichkeit, auf einer bereits hochwertig sanierten Basis den Innenausbau ganz nach den eigenen Vorstellungen zu vollenden. Viele kostenintensive und technisch anspruchsvolle Arbeiten wurden bereits erledigt – nun können Sie Ihrem zukünftigen Zuhause den letzten persönlichen Feinschliff verleihen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst vom Potenzial dieser besonderen Immobilie.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS UND

DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN - GERNE SENDEN WIR IHNEN EIN KOSTENLOSES DETAILANGEBOT MIT WEITEREN INFORMATIONEN ZU.

Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind daher ohne Gewähr.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://remax-fit-am-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

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

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap