

Großzügiges Einfamilienhaus mit zwei Wohneinheiten, viel Platz, Garten und Doppelgarage in Altenfelden



Außenansicht 1

Objektnummer: 667

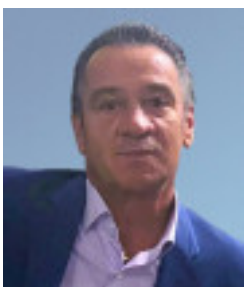
Eine Immobilie von Herz-ImmoAgentur GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4121 Altenfelden
Baujahr:	1971
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	185,00 m²
Nutzfläche:	257,00 m²
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	112,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

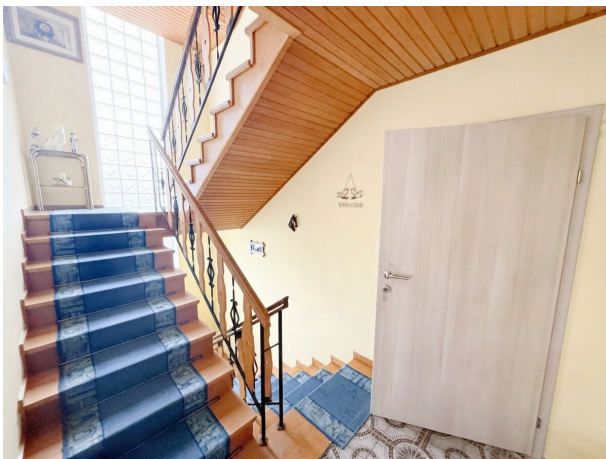
Ihr Ansprechpartner



Michael Leopold Tüchler

Herz-ImmoAgentur GmbH
Linzer Straße 117
4614 Marchtrenk













 www.herz-immoagentur.at

IHR
IMMOBILIEN-
MAKLER
VOR ORT

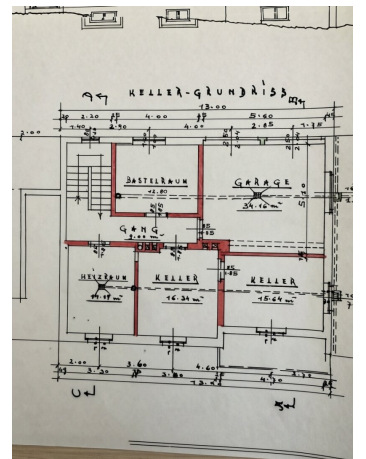
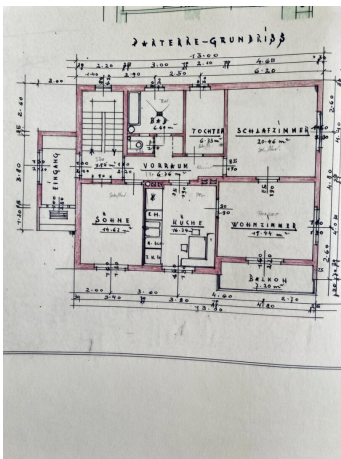
**IMMOBILIEN
UND MEHR**



Linzer Straße 117 in 4614 Marchtrenk
☎ +43 (0) 664 - 355 86 22, office@herz-immoagentur.at

DIE LÖSUNG FÜR IHR EIGENHEIM ★ BAUEN OHNE VERSTECKTE KOSTEN





WIR VERKAUFEN IMMOBILIEN WENN SIE WOLLEN, AUCH IHRE

TIPPGEBERPROVISION GARANTIERT

Michael Tüchler, MBA MPA

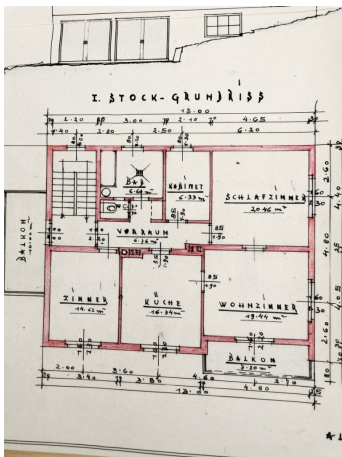
☎ 0664 - 355 86 22

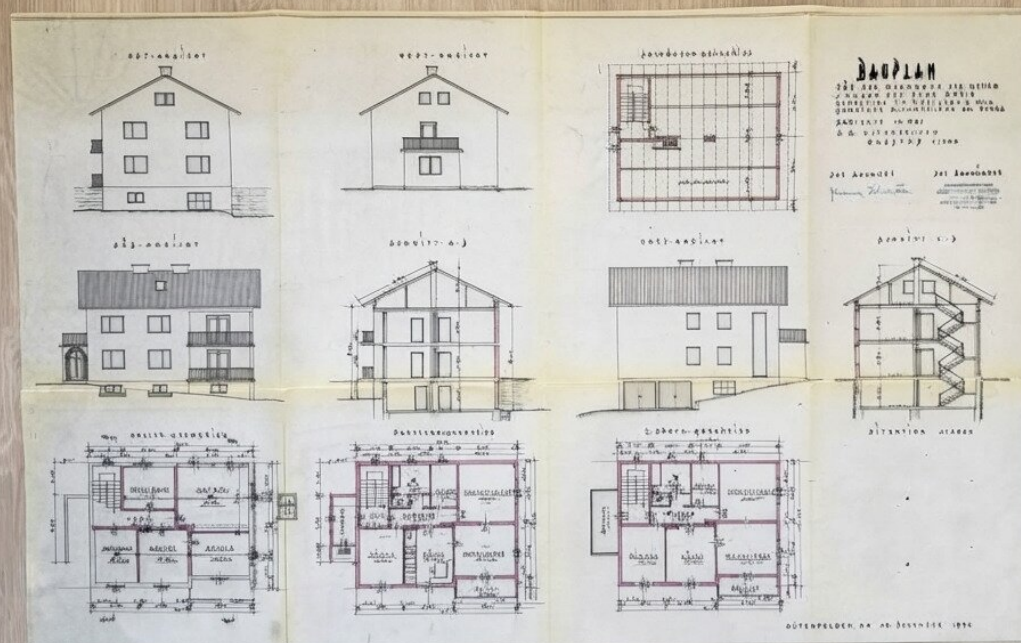


Herz ImmoAgentur GmbH
www.herz-immoagentur.at

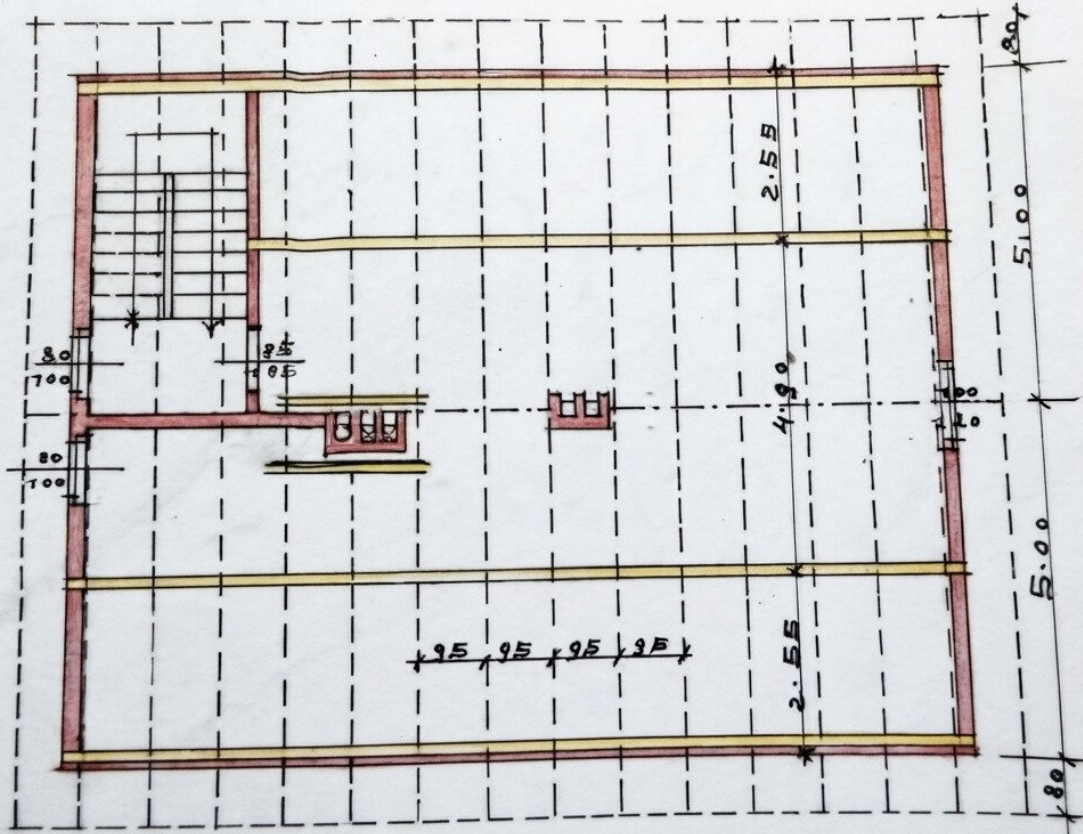


IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT

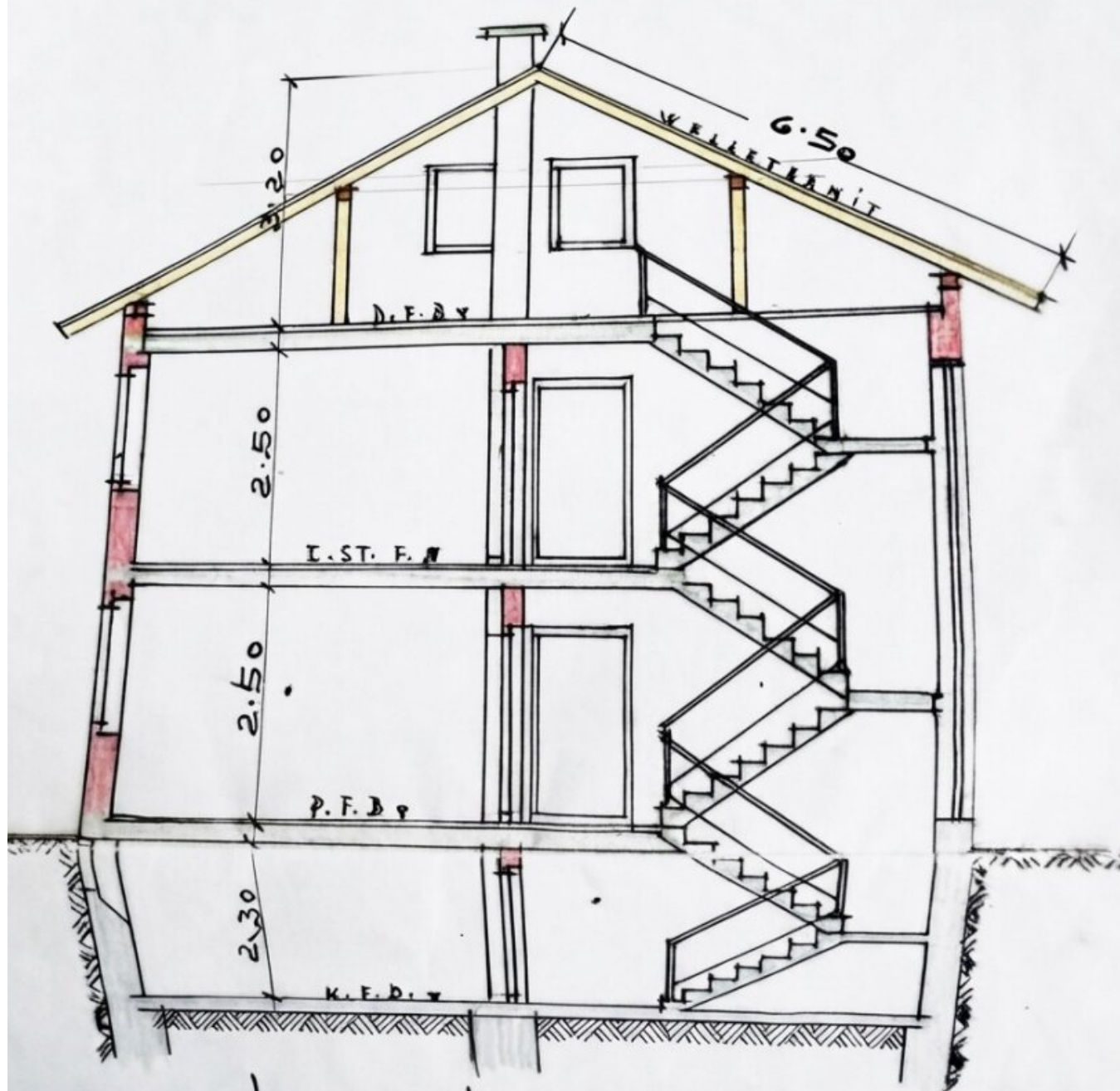




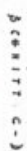
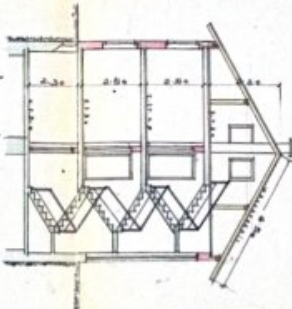
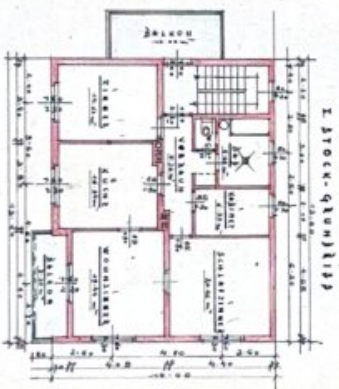
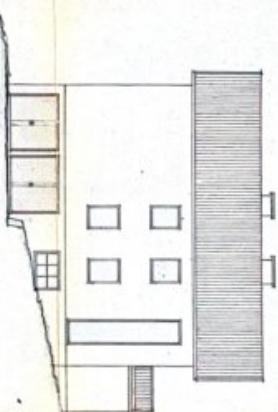
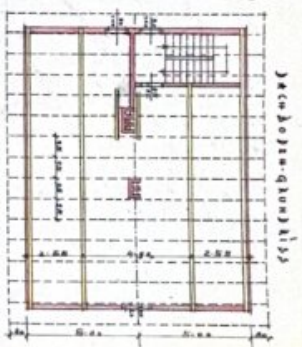
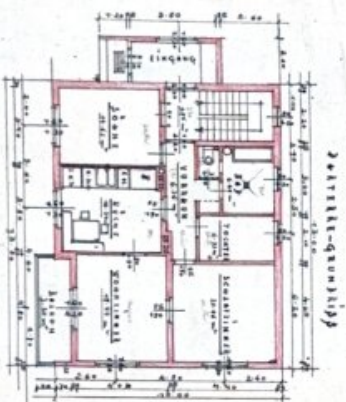
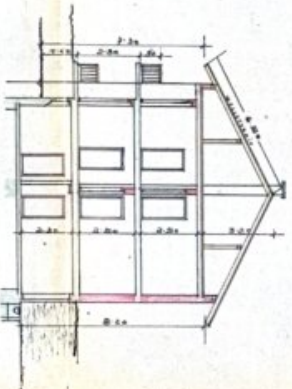
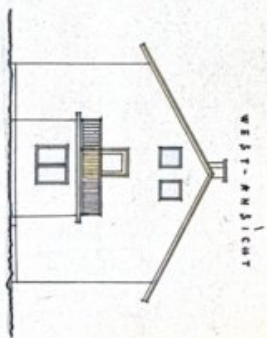
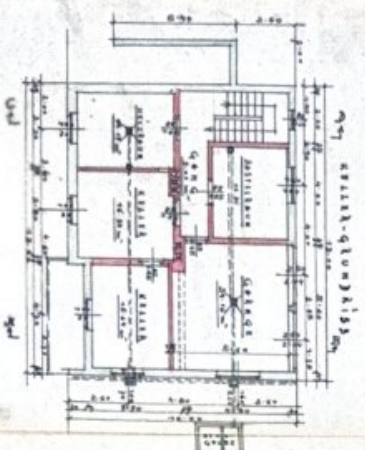
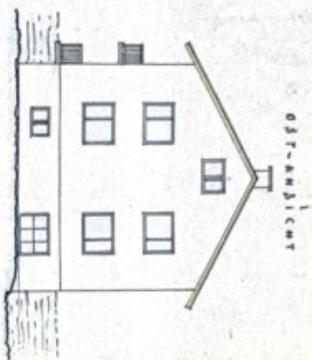
DACHBODEN-GRUNDRISS



§ C#NITT C-D



SITUATION 1: 2880



ATINTEL) EN, AM, AB, JINABEL, 1974

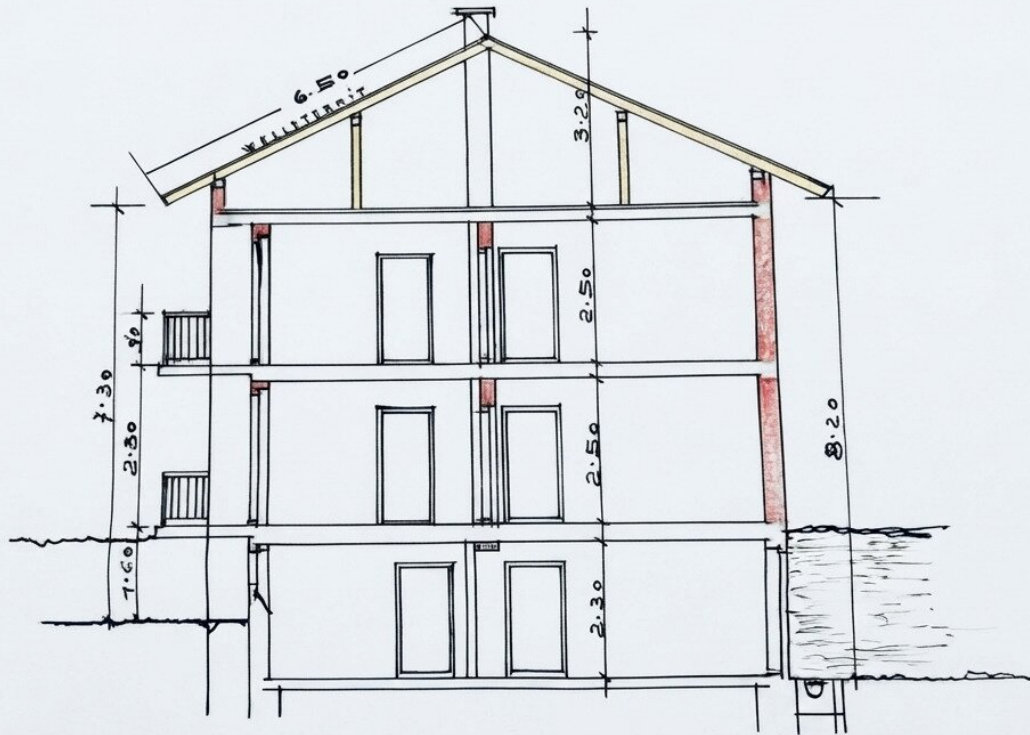
BAUPLAN

[illegible]

See Record
James Christie
See Record
SHEPHERD BEECH
1910 - 1911
1912 - 1913

STEFANO MESSCHI
Vice President
and Managing Director
Tel. 07-8339600

1
SCHNITT-A-B



★ ATERRE-GRUNDRISS

13.00

Objektbeschreibung

Großzügiges Einfamilienhaus mit zwei Wohneinheiten, viel Platz, Garten und Doppelgarage in Altenfelden

Dieses großzügige Einfamilienhaus mit zwei Wohneinheiten bietet insgesamt ca. 184,68 m² Wohnfläche, verteilt auf Erdgeschoss und 1. Stock. Beide Wohnebenen verfügen über eine sehr gute Raumaufteilung mit Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, weiteren Zimmern, Badezimmer und separatem WC. Das Erdgeschoss umfasst ca. 92,59 m² Wohnfläche, der 1. Stock ca. 92,09 m².

Ein Haus für Menschen, die viel Platz benötigen: Rund 185 m² Wohnfläche, zwei großzügige Wohneinheiten, umfangreiche Keller- und Lagerflächen, Doppelgarage, zwei Balkone, große Terrasse sowie rund 100 m² Dachboden-Grund-/Nutzfläche bieten ein außergewöhnliches Platzangebot. Ergänzt wird die Liegenschaft durch eine separate Traktorgarage mit ca. 60 m² Nutzfläche. Insgesamt bietet das Wohnhaus einschließlich Keller, Doppelgarage, Schmutzschleuse, Treppenhäusern, Balkonen und Dachboden ein Gesamtflächenangebot von ca. 441,69 m². Davon entfallen ca. 184,68 m² auf die reine Wohnfläche. Die große Terrasse sowie die separate Traktorgarage sind in dieser Flächenberechnung nicht berücksichtigt.

Das Wohnhaus wurde 1971 errichtet und ca. 1974 bezogen. Der Wohnbereich im Erdgeschoss wurde bereits modernisiert. Die weiteren Bereiche entsprechen überwiegend dem Baualter und präsentieren sich in einem sehr gepflegten Zustand. Das Gebäude ist in Massivbauweise ausgeführt und wird mittels Gasheizung beheizt.

Im Jahr 2004 erfolgte ein Fenstertausch. Auf der straßenzugewandten Gebäudeseite wurden dabei dokumentierte Schallschutzmaßnahmen an Fenstern und Türen umgesetzt. Besonders hervorzuheben ist der großzügige und gepflegte Außenbereich. Im Jahr 2019 wurde der Garten inklusive Einfriedung umfassend saniert bzw. erneuert. Die dafür getätigte Investition von rund € 90.000,- ist belegbar. Die große Terrasse bietet zusätzlichen Platz für Aufenthalt und Freizeit im Freien.

Zusätzlich steht eine separate Traktorgarage mit ca. 60 m² Nutzfläche zur Verfügung, die großzügige Möglichkeiten für Fahrzeuge, Geräte, Hobby und Lager bietet. Im Bereich der Dachabdichtung besteht Erneuerungsbedarf, darüber hinaus sind altersbedingte bzw. optische Instandsetzungsarbeiten vorhanden. Der derzeitige Zustand der Traktorgarage wurde bei der Festlegung des Angebotspreises bereits berücksichtigt und die Garage nicht gesondert werterhöhend angesetzt.

Die Kombination aus großzügiger Raumaufteilung, gepflegtem Garten und außergewöhnlichem Flächenangebot eröffnet vielseitige Möglichkeiten für Familien, mehrere Generationen sowie für Hobby, Fahrzeuge und zusätzlichen Lagerbedarf.

Raum- und Flächenangebot

Erdgeschoss, ca. 92,59 m² Wohnfläche

- Wohnzimmer
- Küche
- Schlafzimmer
- Zimmer
- Kabinett
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Fenster
- separates WC
- Vorraum
- zusätzlich Schmutzschleuse und große Terrasse

1. Stock, ca. 92,09 m² Wohnfläche

- Wohnzimmer
- Küche
- Schlafzimmer
- Zimmer

- Kabinett
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Fenster
- separates WC
- Vorraum
- zwei Balkone mit insgesamt ca. 17,20 m²

Kellergeschoss

- ca. 67,97 m² Keller-Nutzfläche
- Bastelraum
- Heizraum
- weitere Kellerräume
- ein Kellerraum mit separatem Ausgang, derzeit als Gästezimmer genutzt
- Zusätzlich befinden sich im Kellergeschoss ein WC sowie eine Dusche
- Doppelgarage mit zwei Sektionaltoren, ca. 34,16 m²

Dachboden

- ca. 100 m² Grund-/Nutzfläche (Ausbaufähig)
- begehbar und ideal als großzügige Lager- und Abstellfläche

Insgesamt bietet das Wohnhaus einschließlich Keller, Doppelgarage, Schmutzschleuse, Treppenhäusern, Balkonen und Dachboden ein außergewöhnliches Gesamtflächenangebot von ca. 441,69 m². Davon entfallen ca. 184,68 m² auf die Wohnfläche.

Sie haben Ihre passende Immobilie gefunden und wünschen Unterstützung bei der Finanzierung? Gerne stehen Ihnen unsere Finanzierungsspezialisten für eine unverbindliche Beratung zur Verfügung und erarbeiten gemeinsam mit ausgewählten Partnern eine auf Ihre persönliche Situation abgestimmte Finanzierungslösung.

Weitere Informationen sowie die Vereinbarung eines Besichtigungstermins erfolgen ausschließlich auf schriftliche Anfrage. Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Vor und Zuname, Anschrift, Telefonnummer und Mail -Adresse) bearbeitet werden. Selbstverständlich behandeln wir Ihre Daten vertraulich und gemäß den Bestimmungen der Datenschutz Grundverordnung (DSGVO). Energieausweis ist in Arbeit!

Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben basieren auf Informationen, die uns vom Eigentümer bzw. von Dritten zur Verfügung gestellt wurden, und erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen. Für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität kann keine Haftung übernommen werden. Sämtliche Flächenangaben verstehen sich als circa. Werte der Wohn, Nutz und Nebenflächen.

Wir weisen darauf hin, dass wir bei diesem Objekt als Doppelmakler tätig sind. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Zwischenverwertung, Änderungen, Irrtümer und Druckfehler bleiben ausdrücklich vorbehalten. Nähere Informationen zu den Kaufnebenkosten finden Sie unter, https://www.herz-immoagentur.at/images/pdf/Nebenkosten_Kauf.pdf Weitere Hinweise zum Datenschutz sind auf unserer Website abrufbar: <https://www.herz-immoagentur.at>.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m

Apotheke <2.500m

Klinik <9.500m

Krankenhaus <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap