

SEHR GEPFLEGTES WOHNHAUS BAUMKIRCHEN



IMMOBILIEN MMAG HAUSWURZ KG

6121 BAUMKIRCHEN, OBERFELDWEG 1A

TEL: 05224 – 20 330, HANDY: 0664 – 23 64 112

IMMOBILIEN@HAUSWURZ.AT

WWW.HAUSWURZ.AT

Vorteile der Liegenschaft

- Sonnenlage und sehr gute Aussicht
- unverbaubare Lage
- Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln
- Dachboden kann ausgebaut werden

Daten des Hauses und der Liegenschaft

- **Bescheid Baubewilligung:** 06.06.1960 (Neubau Zweifamilienwohnhaus)
- **Bescheid Baubewilligung:** 23.11.1970 (Neubau Garage)
- **Sanierungen 1998:**
 - Umbau in ein Einfamilienwohnhaus
 - Einbau einer Zentralheizung (Öl); Brenner vor 8 Jahren erneuert
 - Kanalanschluss erneuert
 - Bad (EG) erneuert
 - Verlegung neuer Böden
 - Innenbereich des Hauses wurde neu verputzt
 - Pflasterung um das Haus erneuert
 - Garten neu angelegt
- **Sanierungen 2003:**
 - Fenster erneuert (Internorm, 2-fache Verglasung)
 - Elektroverteilerkasten erneuert
 - Balkongeländer erneuert
 - Isolierung der Dachbodendecke
- **Sanierungen 2016:**
 - Vollwärmeschutz Haus und Garage (14 cm EPS Fassadenplatten mit zweifacher Verspachtelung) Neuerrichtung des Kachelofens im Wohnzimmer
 - Einbau eines Zusatzofens in der Küche
 - Zusammenlegung des Ess- und des Wohnzimmers
 - Verfliesung der Balkonböden
 - Malen der Dachunterseite
- **Grundstücksgröße:** 428,00 m² (laut Grundbuchsauszug)
- **Wohnnutzfläche (EG+OG) gesamt:** ca. 110,26 m² (ohne Stiegenhaus)
- **das Haus ist voll unterkellert (Nutzfläche:** ca. 56 m²)
- **Dachboden:** 62,42 m²
- **unter der Garage (16 m²) besteht ein offener Lagerraum**
- **Heizung:** zentrale Heizanlage mit Öl, Radiatoren
- **Warmwasseraufbereitung:** zentral über die Heizanlage

Beschreibung der Liegenschaft

Das Einfamilienwohnhaus wurde in den Jahren 1960 /1961 neu errichtet, laufend saniert, verbessert und befindet sich in einem sehr gut instand gehaltenen Zustand. Das Haus besteht aus einem Erdgeschoß (Küche, Ess- / Wohnzimmer mit gemauerten Ofen, Vorraum, Bad/WC, 1 Zimmer, Stiegenhaus, Balkon), einem Obergeschoß (4 Zimmer, Bad/WC, Vorraum, Balkon), einem Kellergeschoß (Vorraum, 3 Kellerräume [davon einer als „Stüberl“ ausgebaut], Sauna mit Dusche, Stiegenhaus), Terrasse, Garten und Garage mit Lagerraum unterhalb.

In den Zimmern sind mit Ausnahme der Bäder Laminatböden verlegt. In der Küche ist eine Einbauküche mit sämtlichen Geräten vorhanden. Alle Kellerböden samt den Stiegen sind verflies. Im Außenbereich bestehen mit Betonverbundsteinen ausgelegte Terrassen und Traufpflaster, an die bepflanzte Flächen und Rasenflächen anschließen.

ENERGIEAUSWEIS

Die Erstellung eines Energieausweises wurde vom Verkäufer bereits in Auftrag gegeben.

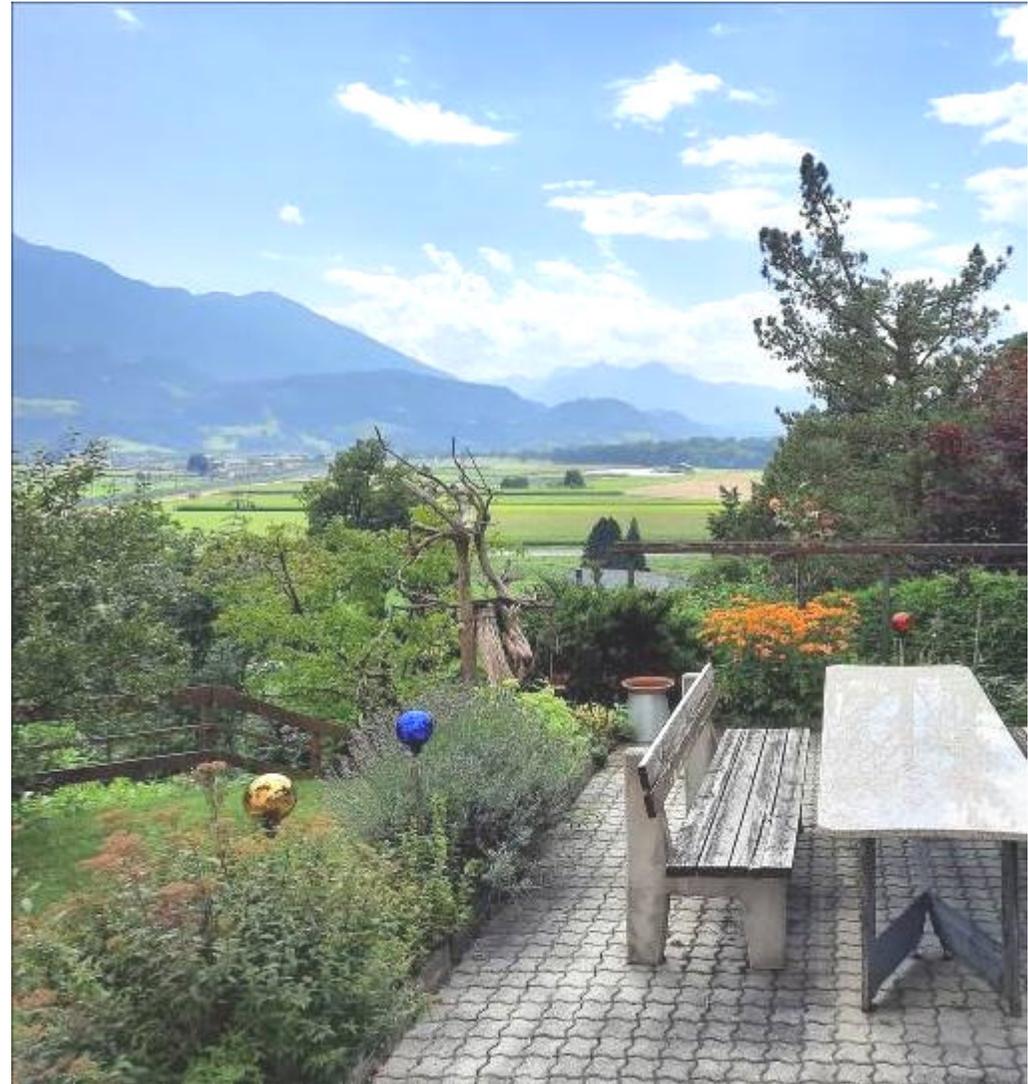
KAUFPREIS - NEBENKOSTEN

Kaufpreis € 735.000,--

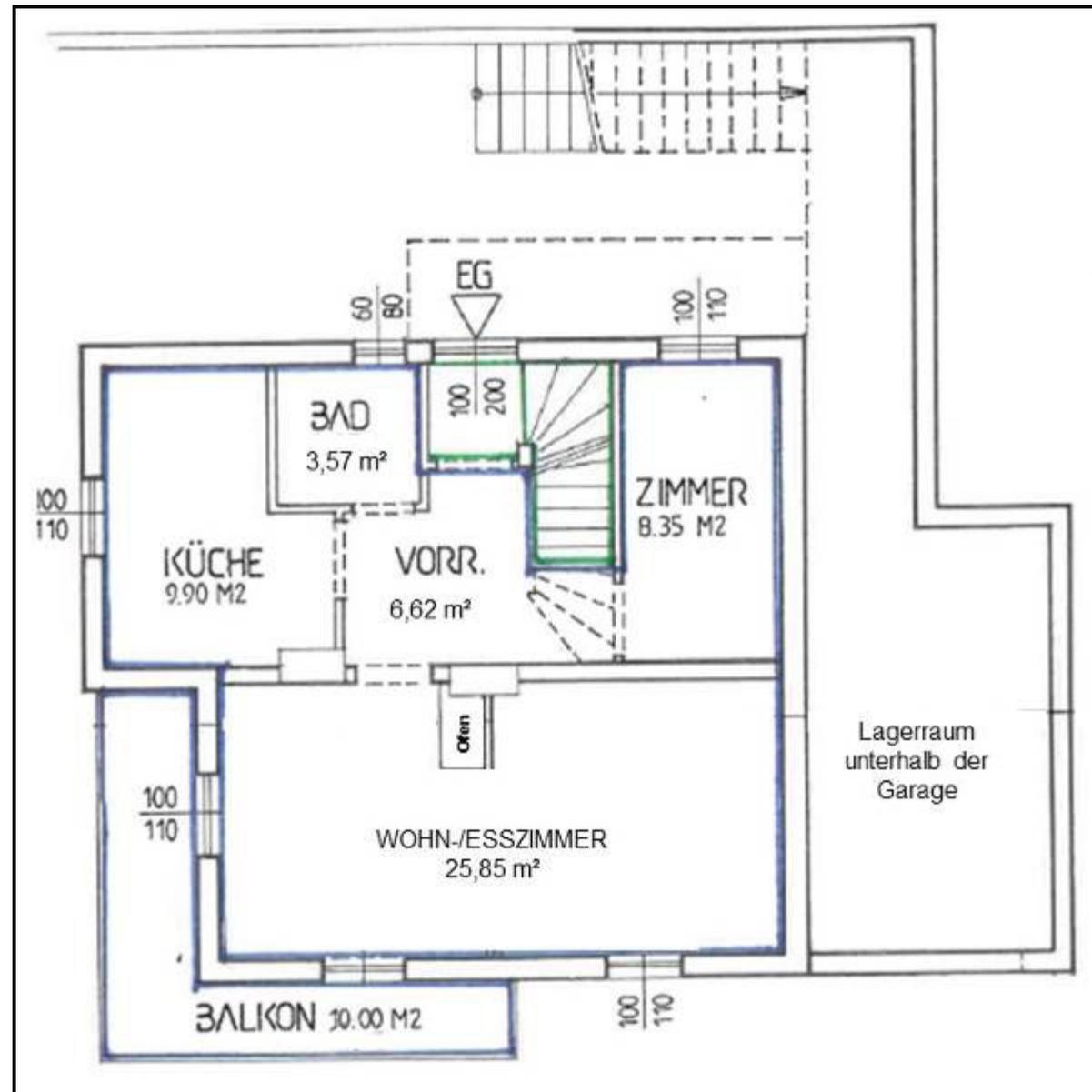
Nebenkosten

- Notar: Kaufvertragserstellung und grundbücherliche Durchführung:
 - 1,50 % vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust.
 - Barauslagen: ca. € 450,00
- Grundbuchgebühr (Eintragung des Eigentumsrechts): 1,1% vom Kaufpreis
- Grunderwerbssteuer (Finanzamt): 3,5% vom Kaufpreis
- Vermittlungsgebühr Immobilien MMag. Hauswurz KG: 3% + 20% USt.

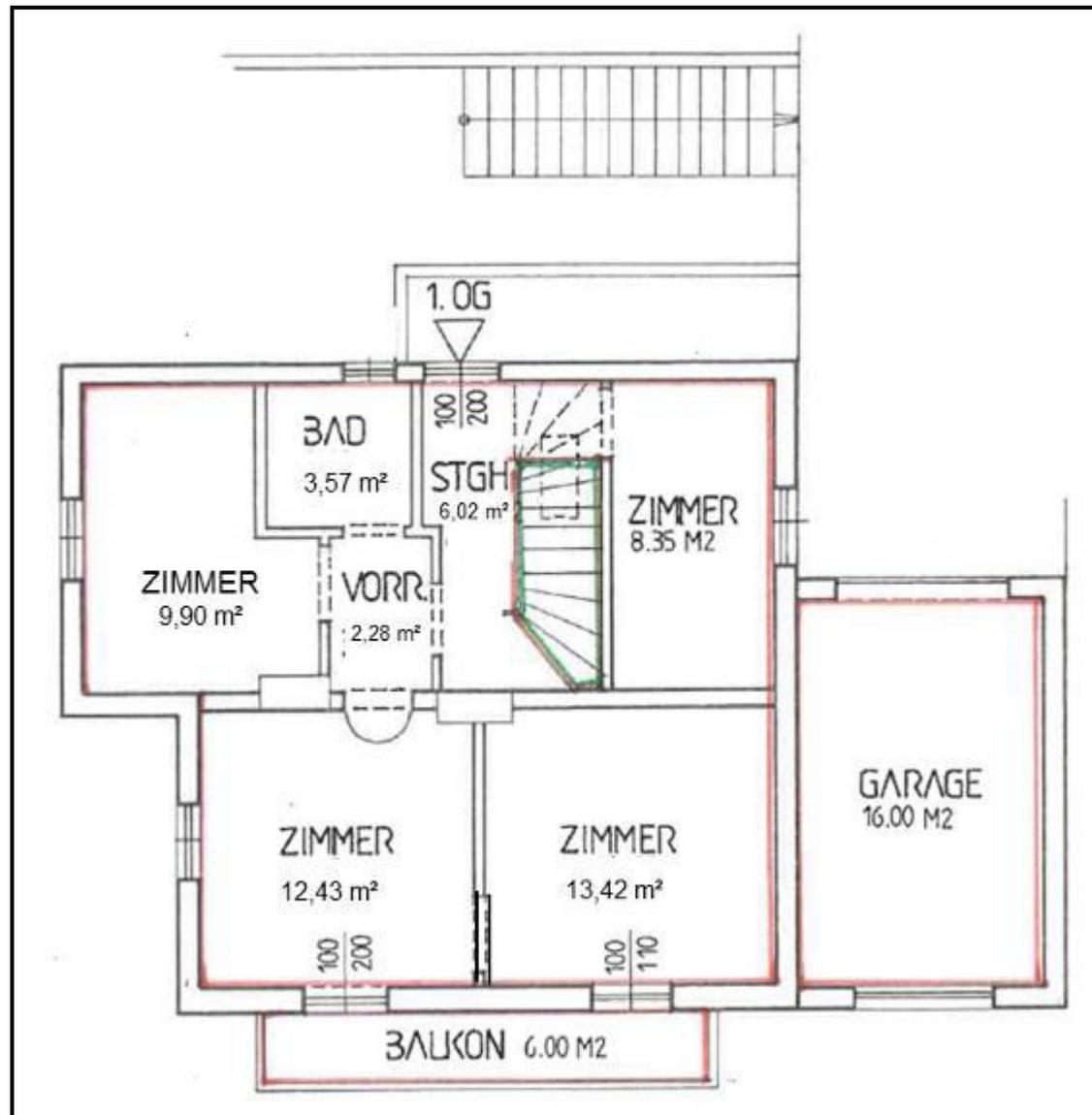
ANSICHT WEST UND AUSSICHT



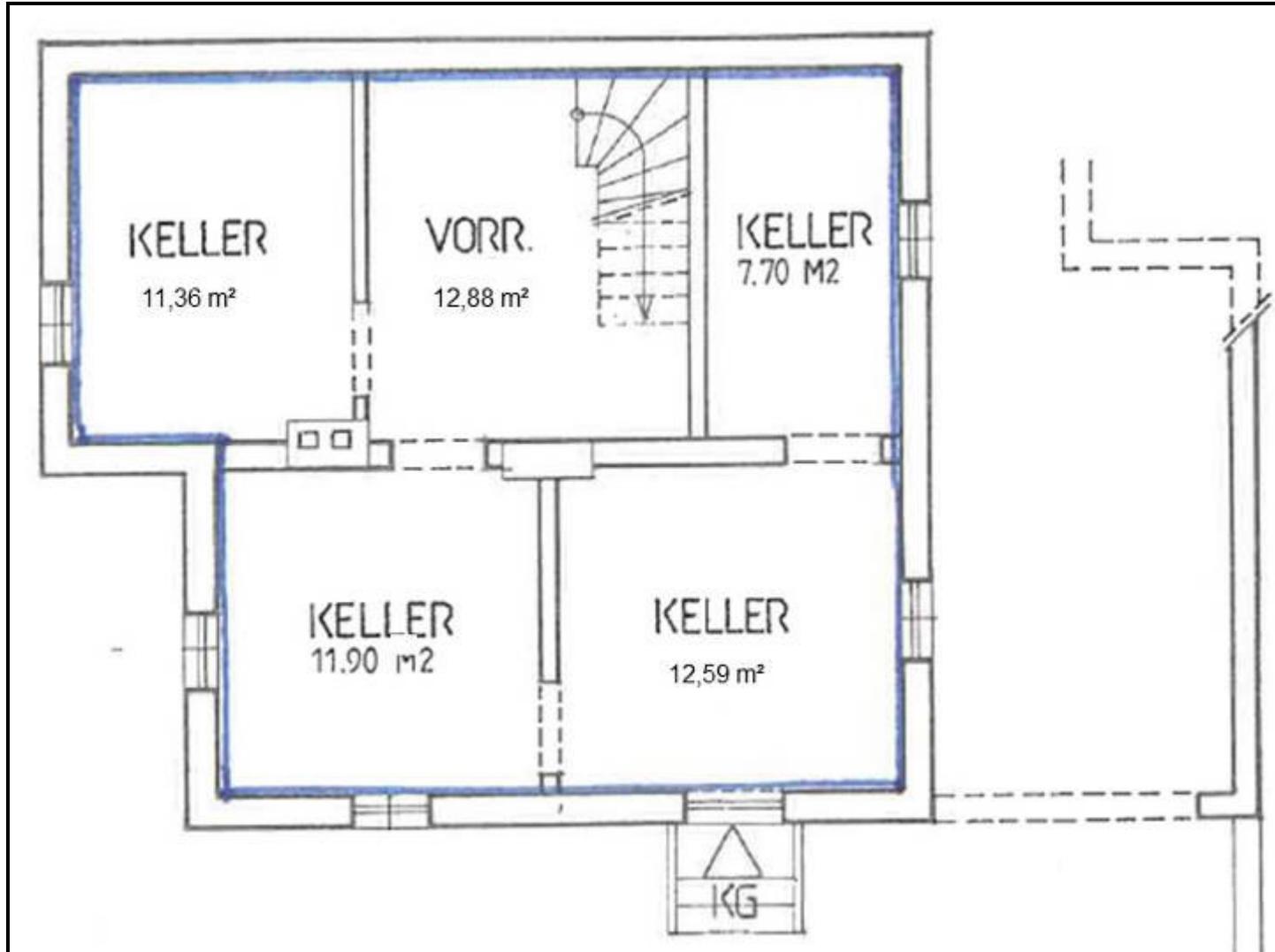
GRUNDRISSPLAN ERDGESCHOSS



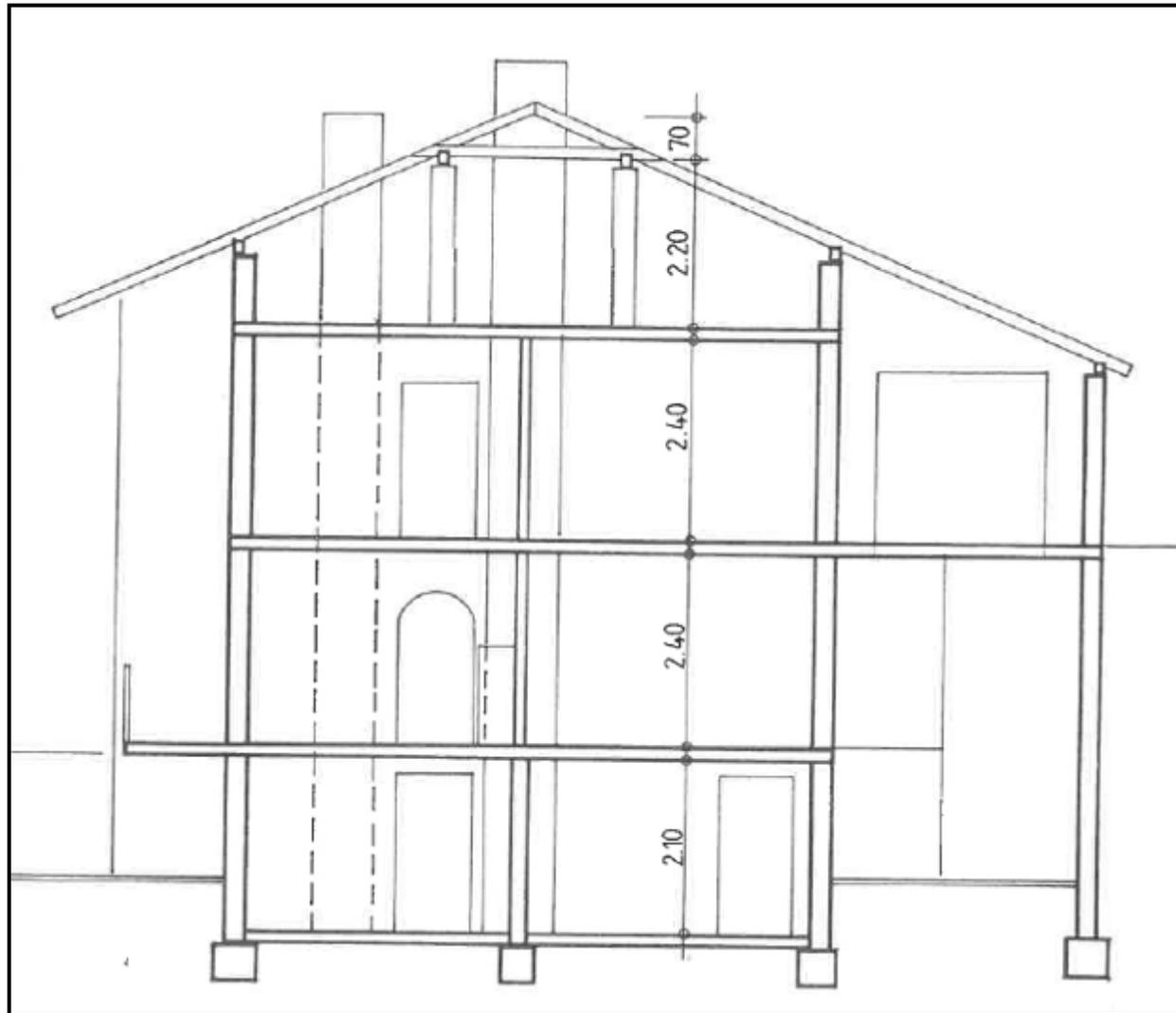
GRUNDRISSPLAN OBERGESCHOSS



GRUNDRISSPLAN KELLERGEHOSS



SCHNITT WOHNHAUS



BILDER & IMPRESSIONEN







