



#0004004340

Wohnhaus an der Traun

4651 Stadl-Paura



Kaufpreis: 449.000,00 €

Wohnfläche: 183,00 m²

IHR BETREUER



Hannes Ziegelböck
Immobilienmakler - Baulandentwicklung
Real-Treuhand Immobilien
ziegelboeck@raiffeisen-immobilien.at
+43 676 8142 7722
+43 50 6596 8029





BESCHREIBUNG

In idyllischer Lage direkt an der Traun befindet sich dieses gepflegte Wohnhaus. Mit seinen knapp 184 m² Wohnfläche, dem schönen Garten und der großen Doppelgarage bietet es Platz für eine mehrköpfige Familie. Im Erdgeschoß verfügt die Immobilie über eine Küche mit sämtlichen notwendigen E-Geräten, Wohnzimmer, Bad mit Dusche und WC sowie ein großes Schlafzimmer. Das Obergeschoß bildet eine eigenständige zweite Wohneinheit welche aus insgesamt 3 Zimmern, Bad mit Wanne und Dusche, separatem WC, Küche mit E-Geräten und einem großem Wohnzimmer mit Zugang zum neu errichteten Balkon besteht. Zusätzlich wurde das Dachgeschoß teilweise als Wohnraum ausgebaut sodass 1 weiteres Zimmer zur Verfügung steht. Das Haus ist teilunterkellert und bietet mit insgesamt ca. 63 m² zusätzlichen Stauraum. Die Gemeinde Stadl-Paura bietet alles was eine Familie benötigt. Mehrere Nahversorger, Banken, Apotheke, Volksschule, Mittelschule sowie einige Möglichkeiten die Freizeit zu gestalten wie zum Beispiel den Fitnessparcour oder die vielen verschiedenen Vereine wie Musik, Fußball oder die Freiwillige Feuerwehr. Nicht barrierefrei.



AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

| | |
|-----------------|---------------------------|
| Objektkategorie | Haus |
| Nutzung | Wohnen |
| Vermarktungsart | Kauf |
| Eigentumsform | Alleineigentum |
| Baujahr | 1953 |
| Heizung | Zentralheizung: Gas |
| Stellplätze | 2 x Garage, 2 x Freiplatz |

FLÄCHEN

| | |
|--------------|------------------------|
| Wohnfläche | ca. 183 m ² |
| Grundfläche | ca. 592 m ² |
| Kellerfläche | ca. 63 m ² |

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

| | |
|----------------------------------|---|
| Ausstellungsdatum | 08.04.2024 |
| Gültig bis | 07.04.2034 |
| HWB-Wert (kWh/m ² /a) | 71,50 |
| HWB Klasse |  C |
| fGEE Wert | 1,20 |
| fGEE Klasse |  C |

AUFTEILUNG

| | |
|--------------|---|
| Bäder | 2 |
| Toiletten | 2 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Balkone | 1 |

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

| | |
|-----------|--------------|
| Kaufpreis | 449.000,00 € |
|-----------|--------------|

GESAMTKOSTEN

| | |
|-----------------|--------------|
| Gesamtkaufpreis | 449.000,00 € |
|-----------------|--------------|

| | |
|---------------|-------------------|
| Kaufprovision | 3% zzgl. 20% USt. |
|---------------|-------------------|

NEBENKOSTEN

| | |
|--------------------|------|
| Vertragserrichtung | 1,2% |
|--------------------|------|

| | |
|-------------------|------|
| Grunderwerbsteuer | 3,5% |
|-------------------|------|

| | |
|---------------------|------|
| Grundbucheintragung | 1,1% |
|---------------------|------|



LAGE UND UMGEBUNG

INFRASTRUKTUR

Einkauf

< 1km: Tabak Trafik

< 1km: NKD

Sonstiges

< 1km: Raiffeisen BANK

IQ-Diskont

Bildung

< 1km: Hauptschule

Landesmusikschule Stadl-Paura

Kultur & Freizeit

< 1km: Hundefreilaufzone

Verkehrsanbindung

Pauraleiten

Gaststätten

Gasthaus Stadlwirt

Gesundheit

Vital Apotheke



GALERIE







LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

[4004340_Objektbeschreibung](#)

[360° Rundgang](#)

