



#0004004340

Wohnhaus an der Traun

4651 Stadl-Paura



Purchase price: 449.000,00 €

Living Area: 183,00 m²

YOUR CUSTODIAN



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





DESCRIPTION

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.



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES



Category	House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	1953
Heating	Central Heating: Gas
Car Spaces	2 x Garage, 2 x Open

AREAS

Living Area	ca. 183 sqm
Base Area	ca. 592 sqm
Cellar Area	ca. 63 sqm

ENERGY CERTIFICATE

Available

Energy Certificate Date	08.04.2024
Valid until	07.04.2034
HWB-Value (KWh/m ² /a)	71,50
HWB Class	 C
fGEE Value	1,20
fGEE Class	 C

SEGMENTATION

Bathrooms	2
Toilets	2
Bedrooms	4
Balconies	1

**PRICES AND FINANCIAL INFORMATION****BASE PRICES**

Unit Buy Price	449.000,00 €
----------------	--------------

TOTAL

Total buy price	449.000,00 €
-----------------	--------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

SIDECOSTS

Costs for contract	1.2%
--------------------	------

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

INFRASTRUCTURE

Shopping

< 1km: Tabak Trafik

< 1km: NKD

Other

< 1km: Raiffeisen BANK

IQ-Diskont

Education

< 1km: Hauptschule

Landesmusikschule Stadl-Paura

Recreation

< 1km: Hundefreilaufzone

Transport

Pauraleiten

Gastronomy

Gasthaus Stadlwirt

Health

Vital Apotheke



GALLERY







LINKS AND DOWNLOADS





[More information](#)

[4004340_Objektbeschreibung](#)

[360° Rundgang](#)

