



#0004004528

## Gepflegtes Einfamilienwohnhaus mit schönem Garten

4742 Pram



Kaufpreis: 248.000,00 €

Nutzfläche: 120,00 m<sup>2</sup>

### IHR BETREUER



Prok. Georg Brunner

Leiter des Immobilienbüros Ried i.l. |

Immobilientreuhänder (Makler)

Real-Treuhand Immobilien

brunner@raiffeisen-immobilien.at

+43 676 8141 8003

+43 50 6596 9783





## BESCHREIBUNG

### Lage:

Das gemütliche Wohnhaus befindet sich in angenehmer Siedlungslage mit Blick ins Grüne. In unmittelbarer Nähe von Freizeiteinrichtungen, Schulen (Volksschule, Hauptschule), Krabbelstube sowie Kindergarten, Hort und Musikschule. Der Bahnhof, eine Ärztin sowie die Kirche sind ca. 2 km entfernt.

### Beschreibung:

Das Wohnhaus wurde 1963 in Ziegelmassivbauweise auf einem ca. 998 m<sup>2</sup> großen und schön angelegten Grundstück errichtet.

Die Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> ist gut aufgeteilt und für eine Familie bestens geeignet.

Das Erdgeschoss des Wohnhauses ist aufgeteilt in: Eingangsbereich, Küche, Wohnzimmer mit Zugang zum Garten und Terrasse, Schlafzimmer, WC und Bad.

Im Obergeschoss befinden sich 3 Schlafzimmer, Büro, Bad und Abstellraum.

Der Keller mit ca. 66 m<sup>2</sup> inkl. Garage bietet ausreichend Stauraum und ist aufgeteilt in: Waschküche, Pelletlager, Werkstatt, Garage, Vorraum und Heizraum.

Die Bodenbeläge sind teilweise Parkett, Fliesen und PVC.

### Renovierungen:

Ca. 2012 wurde die Heizung auf eine hochwertige Pelletheizung umgestellt.

Ca. 2016 wurde die Dacheindeckung mit Welleternit erneuert.

Die Kunststofffenster (Doppelverglasung) wurden auf der Westseite in den 90er Jahren und auf der Südseite ca. 2004 erneuert.

Die Steinmauer wurde ca. 2005 erneuert.

Im Garten befinden sich neben den schön angelegten Blumen- und Gemüsebeeten auch ein Gewächshaus und eine Holzhütte.

Die sonnige Terrasse ist mit schönen Rosen eingefasst und bietet einen freien Blick ins Grüne.

Ein Glasfaseranschluss befindet sich auf dem Grundstück.

Sofort verfügbar.

Nicht barrierefrei.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1963
Heizung	Zentralheizung: Pellets
Stellplätze	Garage

### FLÄCHEN

Nutzfläche	ca. 120 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 998 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 66 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

Ausstellungsdatum	18.06.2024
Gültig bis	17.06.2034
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	254,00
HWB Klasse	 <b>G</b>
fGEE Wert	2,69
fGEE Klasse	 <b>E</b>

### AUFTEILUNG

Bäder	2
Toiletten	2
Terrassen	1
Balkone	1



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	248.000,00 €
-----------	--------------

### GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	248.000,00 €
-----------------	--------------

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



## LAGE UND UMGEBUNG

Das Wohnhaus befindet sich in unmittelbarer Nähe von Freizeiteinrichtungen, Schulen (Volksschule, Hauptschule), Kinderkrippe sowie Kindergarten, Hort und Musikschule. Der Bahnhof, eine Ärztin sowie die Kirche sind ca. 2 km entfernt.



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS





Detailinformationen

