



#0004004767

Sehr gepflegtes Wohnhaus in sonniger Siedlungslage

4552 Wartberg an der Krens



Kaufpreis: 579.000,00 €

Wohnfläche: 180,00 m²

Zimmer: 6

IHR BETREUER



Ursula Mizelli

Immobilientreuhänderin

Real-Treuhand Immobilien

mizelli@raiffeisen-immobilien.at

+43 676 8142 82862

+43 50 6596 8080





BESCHREIBUNG

Das barrierefreie Wohnhaus befindet sich in einer ruhigen, sonnigen Siedlungslage auf einem rd. 1.173 m² großen Grundstück. Das Haus wurde von der Firma Staudinger 2011 in Massivbauweise errichtet.

Im Keller befinden sich das Heizhaus mit einer Gastherme, eine Dusche, ein Waschraum, ein Hobbyraum und ein Partyraum mit einer netten Kellerbar.

Von der Doppelgarage gelangen sie direkt in das Haus. Das Erdgeschoß gliedert sich in einen großzügigen Vorraum, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer mit Holzkamin, barrierefreies WC und Badezimmer und Schlafräum bzw. Büro auf.

Vom Wohnzimmer erreichen sie die großzügige nach Süd-West ausgerichtete Terrasse die mit einer großen Markise beschattet werden kann.

Im Obergeschoß befinden sich ein weiteres Badezimmer mit Badewanne und 4 Schlafräume wobei ein Schlafräum mit einem Schrankraum ausgestattet ist. Von diesem Zimmer gelangen sie auf den sonnigen und sehr breiten Balkon.

Sämtliche Fenster im EG und OG sind mit elektr. Rollläden und Fliegengittern versehen. Zudem gibt es eine Staubsaugeranlage und einen Wäscheschacht vom OG bis in den Keller. Das Warmwasser wird über eine Solaranlage beheizt. Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Fußbodenheizung.

Das Haus ist bewohnt. Besichtigungen sind nur im Beisein von Frau Ursula Mizelli erwünscht. Bitte um Terminvereinbarung unter +43676/814282862.

Das Haus ist etwa 6 bis 8 Monate ab Verkauf verfügbar.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Haus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	2011
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Fußbodenheizung: Gas, Ofen: Holz
Stellplätze	2 x Garage, 2 x Freiplatz

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

HWB-Wert (KWh/m ² /a)	39,00
HWB Klasse	 B

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	6
Etagen	3
Bäder	2
Toiletten	2
Schlafzimmer	4
Terrassen	1



Balkone

1

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 180 m ²
Grundfläche	ca. 1.173 m ²
Kellerfläche	ca. 105 m ²
Balkonfläche	ca. 17 m ²
Terrassenfläche	ca. 40 m ²

MERKMALE

Ausblick	Ausblick in Bergrichtung	Räume und Flächen	Abstellraum, Wasch/Trockenraum
Sonderausstattung	Rolladen, Rollstuhlgerecht, Barrierefrei	Zustand	Gut
Fußboden	Fliese, Linoleum, Parkett	Bauart	Ziegel-Massivbauweise
Möblierung	Teilmöbliert	Keller	Vollunterkellert
Sanitäreinrichtungen	Badewanne, Duschkabine, Urinal / Pissoir, Badezimmerfenster	Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche, Speisekammer



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	579.000,00 €
-----------	--------------

LAUFENDE KOSTEN

Heizkosten	130,00 € inkl. 20% USt.
------------	-------------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	130,00 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	579.000,00 €
-----------------	--------------

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

NEBENKOSTEN

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

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



LAGE UND UMGEBUNG

INFRASTRUKTUR

Einkauf

- < 500m: Gerhard Werner
- < 500m: Dominik Weiermayer
- < 500m: ChairFix EU
- < 500m: Stefan Gstöttenmayr
- < 500m: Hammerplan
- < 500m: Martina Haimböck
- < 500m: Matev Anton
- < 500m: Tonsus
- < 1km: Martina Czajlik
- < 1km: Ihre Photographin Gertraud Lösch

Gesundheit

- < 500m: Dr. Laszlo Czajlik
- < 1km: Dr.Med. Laszlo Czajlik



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[OG](#)

[EG](#)

[Keller](#)

[Lageplan](#)

[Legende](#)

[Schnitt A-A](#)

[Schnitt B-B](#)

[Schnitt C-C](#)

[Süd- und Ostansicht](#)

[West und Nordansicht](#)

