



Adresse: Stadl Paura

Beschreibung:

Dieses Wohnhaus mit Nebengebäude befindet sich auf einem großen Grundstück im Gemeindegebiet von Stadl Paura, in ruhiger Lage Nahe dem Ortszentrum.

Stadl Paura ist eine Stadtgemeinde im Bezirk Wels / Land, mit ca. 5.000 Einwohnern.

Nahversorger, Ärzte, Volksschule, Mittelschule, Musikschule sind in unmittelbarer Nähe.

Das Wohnhaus mit Nebengebäude wurde ca. 1950 in Ziegel Massivbauweise auf einen ca. 1.358 m² großem ebenen Grundstück errichtet.

Sanierungen am Haus erfolgten ca. 1983, ca. 2021 und ca. 2023.

Beim Wohnhaus wurden ca. 1983 das Dach, die Fassade und die Fenster erneuert, sowie eine Zentralheizung eingebaut und am Nebengebäude das Dach neu gedeckt. ca. 2021 Haustüre - Bad im OG - Kamin - Stromleitungen. ca. 2023 wurden neue Fenster mit Rollläden eingebaut.

Beheizt wird das Wohnhaus aus dem Nebengebäude, seit ca. 2009 mit Ferngas.

Es ist aber auch ein Festbrennstoffkessel für feste Brennstoffe, Holz, Kohle vorhanden.

Das Haus ist eingeteilt in Ebenerdig, Obergeschoss und zur Hälfte unterkellert.

Im Erdgeschoss gelangt man vom Vorhaus / Stiegenbereich in den Wohn- Ess- Küchenbereich und von hier in ein weiteres Zimmer.

Der Wohn- Ess- Küchenbereich kann zusätzlich mit einem vorhandenen Schwedenofen beheizt werden.

Im EG befindet sich noch ein Badezimmer mit Wanne, WC und Fenster.

Im Obergeschoss erreicht man über den Vorraum ein Zimmer, sowie ein weiteres Zimmer und ein Badezimmer und zwei Abstellräume.

Vom Vorraum gelangt man auf den Dachboden.

Das Wohnhaus ist zur Hälfte unterkellert.

Der ca. 30 m² große Kellerbereich eignet sich nicht als Wohnraum, da er eine erhöhte Feuchtigkeit aufweist und daher zum einlagern von Vorräten und Wein gut geeignet ist.

Im ca. 37 m² großen Nebengebäude befinden sich der Heizraum und noch zwei weitere Räume die sich z. B. als Saunabereich, Werkstatt uvm. eignen würden.

Hier befindet sich ein geräumiger Dachboden und ein Kamin.

Einer der beiden Räume wird mit einem Heizkörper beheizt.

Das Haus ist straßenseitig nach Süden ausgerichtet, die Schlafzimmer und das Bad nach Norden.

Ein gemauerter Erdkeller – im mittleren Grundstücksbereich – könnte bei Bedarf als Pumpenhaus für ein Schwimmbecken oder für ein Biotop adaptiert werden.

Die ebene großzügige Gartenfläche hinter dem Haus bietet viel Freiraum und Möglichkeiten z. B. zum Entspannen, Gartenarbeiten, Spielen uvm.

Die Liegenschaft ist an die Ortswasserleitung und den öffentlichen Kanal angeschlossen.

Ein Regenwasser – Reservoir für die Gartenbewässerung ist vorhanden.

Diese Liegenschaft bietet viel Platz und Erholung für viele private Aktivitäten, aber auch für berufliches.

Mit einem handwerklichen Geschick und einem grünen Daumen ist man hier gut aufgehoben.

Wohn- / Nutzfläche – Wohnhaus:

ca. 123 m²

Nutzfläche – Nebengebäude:

ca. 37,33 m²

Gesamtgrund:

ca. 1.358 m²

Kaufpreis:

€ 349.000,--

WOHNHAUS

Baujahr:

ca. 1958

Bauwerk:

Ziegel Massivbauweise

Sanierungen:

ca. 1983 Dach und Fassade

ca. 2021 Haustüre - Bad im OG - Kamin - Stromleitungen

ca. 2023 Kunststofffenster mit Rollläden

Dachdeckung:

Bramac Alpendachstein

Fassade:

Dämmung mit Tellwolle

Dachboden:

Kaltdach

Kamin:

vorhandenen

Wasser:

Ortswasserleitung

Kanal:

Ortskanal

Warmwasser:

Boiler

Heizung:

Zentralheizung Ferngas

Feste Brennstoffe möglich

Schwedenofen im EG

Fenster:

Kunststofffenster mit Rollläden

Böden:

Holzböden

Laminatböden

Heizwärmebedarf:

HWB: 172,4 kWh/m²a

fGEE: 2,2

NEBENGEBÄUDE

Baujahr:

ca. 1958

Sanierung:

ca. 1983 Dach

Nutzfläche:

ca. 38 m²

Bauweise:

Ziegel Massivbauweise

Dachdeckung:

Eternit Rhombusplatten

Wasserleitung / Abfluss:

vorhanden

Strom:

vorhanden

Betriebskosten derzeit:

ca. € 190,00 monatlich Kanal, Wasser, Grundsteuer, Müll

Bitte beachten Sie, dass wir Aufgrund der gesetzl. Richtlinien sowie der Nachweispflicht dem Verkäufer-/in Vermieter-/in gegenüber nur Anfragen mit Ihrem genauen

Vor- und Nachnamen, (Firmenname), vollst. Wohnadresse,
E Mail Adresse, Tel. Nummer beantworten können.
Eine Honorarpflicht besteht nur bei erfolgreicher Vermittlung.

Aus Berücksichtigung dem Kunden/in – Auftraggeber/in
gegenüber, ersuchen wir Sie vor einer Besichtigung Ihre
Finanzierbarkeit der Immobilie in Form einer schriftlichen
Finanzierungsbestätigung abzuklären.

Gerne sind wir Ihnen mit unserem umfangreichen Netzwerk
bei der Immobilienfinanzierung behilflich.

Alle Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und
Unterlagen, die mir vom Eigentümer und / oder von Dritten
zur Verfügung gestellt wurden sind ohne Gewähr und
wurden nicht geprüft! Keine Gewähr oder Haftung für die
Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.
Druck- Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Ich
weise darauf hin als Doppelmakler tätig zu sein. Es besteht
kein wirtschaftliches Naheverhältnis. Aus formellen Gründen
bitte ich Sie ausdrücklich von Direktkontakten abzusehen
und Termine für Besichtigungen und Informationsgespräche
ausschließlich über mein Büro, Immobilien Fleck –
Etzelsdorfer Wels Tel. 0664/5117799, zu vereinbaren. Die
Weitergabe dieses Angebotes, einschließlich aller
Informationen, Bilder und Unterlagen an Dritte, ist nur mit
ausdrücklicher schriftlicher Genehmigung von Immobilien
Fleck – Etzelsdorfer Wels, zulässig. Eine Weitergabe dieses
Angebotes an Dritte ohne ausdrückliche schriftliche
Genehmigung von Immobilien Fleck – Etzelsdorfer Wels,
verpflichtet zu Schadenersatz und wird gerichtlich geahndet.
Nachdruck und / oder Vervielfältigung sowie Kopien, auch
auszugsweise sind nur mit schriftlicher Genehmigung von
Immobilien Fleck - Etzelsdorfer Wels, gestattet. Ihre Daten
werden nach den Bestimmungen des Datenschutzgesetzes
streng vertraulich behandelt.

Keine Gewähr oder Haftung für die tatsächliche
Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Kategorie:	Kauf
Kaufpreis:	349000 EUR
Badezimmer:	2
Objektart:	Häuser
Grundstücksgröße:	1358
Wohnfläche:	123
Baujahr:	1958