



#0001006950

## Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten in WEYER

3335 Weyer



Kaufpreis: 270.000,00 €

Wohnfläche: 220,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 10

### IHR BETREUER



Werner Grünsteidl

Immobilientreuhänder (Makler)

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

werner.gruensteidl@riv.at

+43 664 60 517 517 67





## BESCHREIBUNG

Dieses in den 70er Jahren in Massivbauweise errichtete, 1987 ausgebaute und sanierte Wohnhaus verfügt über 3 Wohneinheiten auf 3 Etagen.

Die Wohnnutzfläche beträgt ca. 220m<sup>2</sup>.

Das gesamt rund 2.400m<sup>2</sup> große Grundstück teilt sich in die bebaute Fläche und eine separate, ca. 1.200m<sup>2</sup> große Parzelle mit der Widmung Bauland und Grünland.

Die Beheizung erfolgt mit der regionalen Fernwärme.

Derzeit ist die Wohnung im Obergeschoss befristet (500 € p.m.) vermietet.

Beim Haus sind, je nach Wohnbedürfnissen, einige Sanierungsmaßnahmen zu machen.  
Die kleine Wohneinheit im Dachgeschoss gehört komplett saniert.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| Objektkategorie | Mehrfamilienhaus |
| Nutzung         | Wohnen           |
| Vermarktungsart | Kauf             |
| Anlageimmobilie | Ja               |
| Eigentumsform   | Alleineigentum   |
| Baujahr         | ca. 1970         |
| Baustatus       | Abgeschlossen    |
| Heizung         | Fernwärme: Holz  |
| Stellplätze     | 3 x Freiplatz    |

### FLÄCHEN

|                 |                          |
|-----------------|--------------------------|
| Wohnfläche      | ca. 220 m <sup>2</sup>   |
| Gesamtfläche    | ca. 265 m <sup>2</sup>   |
| Grundfläche     | ca. 2.400 m <sup>2</sup> |
| Balkonfläche    | ca. 11 m <sup>2</sup>    |
| Terrassenfläche | ca. 12 m <sup>2</sup>    |
| Gartenfläche    | ca. 2.200 m <sup>2</sup> |

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Ausstellungsdatum                | 22.10.2023  |
| Gültig bis                       | 21.10.2033  |
| HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a) | 128,40  |
| HWB Klasse                       |  D |
| fGEE Wert                        | 5,58  |
| fGEE Klasse                      |  G |

### AUFTEILUNG

|                    |    |
|--------------------|----|
| Gesamtzimmeranzahl | 10 |
| Etagen             | 3  |
| Bäder              | 3  |
| Toiletten          | 3  |
| Schlafzimmer       | 5  |
| Terrassen          | 1  |
| Balkone            | 1  |

Das Haus wurde in Ziegelbauweise mit Bramac Dachdeckung und Isolierfenstern errichtet.



Die Beheizung erfolgt durch die Fernwärme Weyer.

## MERKMALE

|        |                               |              |                       |
|--------|-------------------------------|--------------|-----------------------|
| Lage   | Süd-Westen                    | Ausblick     | Aussichtslage         |
| Gebiet | Mischgebiet, Am<br>Stadttrand | Erschließung | Ortsüblicherschlossen |
| Bauart | Ziegel-Massivbauweise         |              |                       |



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

|           |                         |
|-----------|-------------------------|
| Kaufpreis | 270.000,00 € inkl. USt. |
|-----------|-------------------------|

### LAUFENDE KOSTEN

|                |                        |
|----------------|------------------------|
| Betriebskosten | 89,78 € inkl. 10% USt. |
|----------------|------------------------|

### GESAMTKOSTEN

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Monatliche Kosten | 89,78 € inkl. USt. |
|-------------------|--------------------|

|                 |                         |
|-----------------|-------------------------|
| Gesamtkaufpreis | 270.000,00 € inkl. USt. |
|-----------------|-------------------------|

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

### NEBENKOSTEN

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

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



## LAGE UND UMGEBUNG

Dieses große Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten befindet sich ca. 3 Minuten vom Marktzentrum Weyer Richtung Waidhofen in schöner, erhöhter Aussichtslage.

Die komplette Infrastruktur des Marktes erreichen Sie fußläufig in wenigen Minuten.

## INFRASTRUKTUR

### Sonstiges

Raiffeisenbank Weyer

< 1km: A1

< 1km: Sadleder

< 1km: Sadleder

### Gaststätten

< 500m: Gasthaus Zur Krumau

< 1km: Gasthaus Zur Bahn

< 1km: Pizzeria Valentino

< 1km: Zur Krumau

< 1km: A Dabei

< 1km: Gasthaus 'Zur Bahn'

< 1km: Gasthaus Z Krumau

### Einkauf

< 500m: Erwin Mayr

< 500m: Landtechnik HAGER

< 1km: Gerda Tögel

< 1km: Blumen Mayr

< 1km: Josef EGGER

< 1km: Werner Reisinger

< 1km: NKD



< 1km: Unimarkt & Co.

< 1km: Christa Maria Baumgartner

< 1km: Josefine Fösleitner

#### Kultur & Freizeit

< 1km: Lehrpfad Wildbach-Erlebnisweg

< 1km: Katzensteinermühle

#### Verkehrsanbindung

< 1km: Bahnhof Weyer

#### Gesundheit

< 1km: Dr. med. Werner Kortschak

< 1km: Dr. med. Gerhard Sonnenschein

#### Bildung

< 1km: Hauptschule



GALERIE











## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Marktgemeinde Weyer](#)

[Raiffeisenbank Weyer](#)

