



#0004003814

## Außergewöhnlicher Dreiseithof Nahe Linz

4490 St. Florian



Purchase price: 1.570.000,00 €

Usage Area: 990,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 15

### YOUR CUSTODIAN



Silvia Saffratmüller

Immobilientreuhänderin (Makler)

Real-Treuhand Immobilien

saffratmueller@raiffeisen-immobilien.at

+43 676 8141 8417





## DESCRIPTION

In mitten der Hügel von St. Florian, in einer ruhigen Dorfrandlage befindet sich das Reschengut.

Der Dreiseithof verfügt über 4 Wohneinheiten, sowie genügend Lagerräume und einen Gewölbekeller.

Die Liegenschaft wurde im Jahre 1625 errichtet, im Zeitraum von 1985 bis 2016 fanden jeweils Zu- und Umbauten mit hochwertigen Materialien statt.

Vom einladenden großzügigen Eingangsbereich teilt sich der Hof in zwei Ebenen. Auf der unteren Ebene befindet sich eine gemütliche Stube mit Kachelofen, eine rustikale Küche mit Tischherd zum Heizen und Kochen, viele weitere Zimmer, Heizraum, Waschküche, WC, u.v.m.

Auf der oberen Ebene befinden sich 3 Wohneinheiten, die Zimmer sind geräumig, hell und teilweise mit teuren Tischlerarbeiten eingerichtet.

Top 1 OG ca. 143 m<sup>2</sup> Wfl.

Top 2 OG ca. 60 m<sup>2</sup> Wfl

Top 3 OG ca. 105,34 Wfl + 23 m<sup>2</sup> Sonnenbalkon

Die Pläne weichen vom Istbestand ab.

Eine XL Doppelgarage mit 95 m<sup>2</sup> ergänzt das Angebot.

Geheizt wird der Hof mit einer Hackschnitzelheizung, das Wasser wird vom eigenen Hausbrunnen bezogen.

Auf dem Grundstück befinden sich viele Obstbäume und vom Norden des Grundstückes haben Sie eine wunderschöne Fernsicht.



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES



Category	House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Heating	Central Heating: Wood, Underfloor Heating: Wood

### AREAS

Usage Area	ca. 990 sqm
Base Area	ca. 3.180 sqm

## ENERGY CERTIFICATE

### *Available*

Energy Certificate Date	16.01.2024
Valid until	15.01.2034
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	156,00
HWB Class	 E
fGEE Value	1,71
fGEE Class	 C

## SEGMENTATION

Total Rooms	15
Floors	2
Bathrooms	4
Toilets	5
Terraces	1
Balconies	1



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	1.570.000,00 € incl. VAT
----------------	--------------------------

### TOTAL

Total buy price	1.570.000,00 € incl. VAT
-----------------	--------------------------

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

### SIDECOSTS

Costs for contract	1%
--------------------	----

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

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



GALLERY







LINKS AND DOWNLOADS



**Raiffeisen  
Immobilien**



Ganz bei Ihnen

[More information](#)

