



#0004003324

## Saniertes 2-Familienhaus mit Doppelgarage und Carport!

4490 St. Florian



Kaufpreis: 450.000,00 €

Wohnfläche: 240,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 7

### IHR BETREUER



Claudia Harich-Rauch

Leiterin des Immobilienbüros Linz -  
Immobilientreuhänderin (Makler)

Real-Treuhand Immobilien

c.harich@raiffeisen-immobilien.at

+43 676 8141 8008

+43 50 6596 8008





## BESCHREIBUNG

Großzügiges Wohnhaus für zwei Familien mit jeweils separatem Eingang möglich!

Die Wohnung im Gartengeschoss ermöglicht einen direkten Gartenzugang.  
Hierbei können Sie Ihre Kreativität entfalten.

Beide Wohneinheiten haben einen traumhaften Fernblick.

Ein zeitgemäß saniertes Badezimmer mit Komfort und Stil sowie zwei geräumige Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Ihre Familie.

Das Herzstück dieser Etage ist das große Wohnzimmer mit Außenfläche für entspannte Momente.

Der Kaminofen sorgt für ein gemütliches Ambiente. Hier können Sie entspannte Abende vor dem knisternden Feuer verbringen.

Die angrenzende Küche ist geschmackvoll und modern gestaltet. Elektrogeräte sind nicht inkludiert - Ausnahme Induktionsfeld mit Abzug.

Eine zusätzliche Teilunterkellerung hat sämtliche Anschlüsse und genügend Platz für einen Wellnessbereich und einen Partyraum mit Stauflächen.

### Besonderheiten:

Sanierung wurde 2015/2016 durchgeführt

Elektro- und Installationsleitungen wurden ebenfalls saniert

Dach wurde 2007 neu eingedeckt und eine Solaranlage montiert

3 Kamine vorhanden

Ziegelmassivhaus

Doppelgarage mit elektrischen Toren

Carport

Gartenhütte

nicht barrierefrei

Ein noch nicht ausgebauter kleiner Bereich im Untergeschoß mit ca. 30m<sup>2</sup> hat Potential für Arbeiten und Wohnen.

Hier können Sie sich wahrlich zuhause fühlen!



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Mehrfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	1977
Heizung	Zentralheizung: Gas, Ofen: Holz
Stellplätze	Carport, 2 x Duplex

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 240 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 842 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 60 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	18.08.2014
Gültig bis	17.08.2024
HWB-Wert (kWh/m <sup>2</sup> /a)	107,00
HWB Klasse	 D
fGEE Wert	1,25
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	7
Schlafzimmer	4



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	450.000,00 €
-----------	--------------

### GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	450.000,00 €
-----------------	--------------

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

### WEITERE KOSTEN

Gas-Abrechnung (Monatlich)	67,00 € inkl. 20% USt.
----------------------------	------------------------

Gemeindeabgaben (Quartalsweise)	181,75 € inkl. 10% USt.
------------------------------------	-------------------------



GALERIE













## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

