



#0004003324

Saniertes 2-Familienhaus mit Doppelgarage und Carport!

4490 St. Florian



Purchase price: 450.000,00 €

Living Area: 240,00 m²

Rooms: 7

YOUR CUSTODIAN



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





DESCRIPTION

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. 30m² hat Potential für Arbeiten und Wohnen.

Hier können Sie sich wahrlich zuhause fühlen!



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES

Category	Apartment House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Year of construction	1977
Heating	Central Heating: Gas, Ofen: Wood
Car Spaces	Carport, 2 x Duplex

AREAS

Living Area	ca. 240 sqm
Base Area	ca. 842 sqm
Cellar Area	ca. 60 sqm

ENERGY CERTIFICATE

Available

Energy Certificate Date	18.08.2014
Valid until	17.08.2024
HWB-Value (KWh/m ² /a)	107,00
HWB Class	 D
fGEE Value	1,25
fGEE Class	 C

SEGMENTATION

Total Rooms	7
Bedrooms	4



PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Unit Buy Price	450.000,00 €
----------------	--------------

TOTAL

Total buy price	450.000,00 €
-----------------	--------------

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

ADDITIONAL COSTS

Gas-Abrechnung (Monthly)	67,00 € incl. 20% VAT
--------------------------	-----------------------

Gemeindeabgaben (Quarterly)	181,75 € incl. 10% VAT
-----------------------------	------------------------



GALLERY











LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

