



#0004003417

## Wohnen im Herzen von Sierning!

4522 Sierning



Kaufpreis: 299.900,00 €

Nutzfläche: 130,30 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

### IHR BETREUER



Renate Mertz

Immobilientreuhänderin (Makler)

Real-Treuhand Immobilien

mertz@raiffeisen-immobilien.at

+43 676 8141 8418





## BESCHREIBUNG

Sie träumen vom eigenen Haus mit Garten in ganz zentraler Lage? Wir bieten die Chance! Die Errichtung dieses hübschen Einfamilienhauses erfolgte ca. im Jahr 1948 und ab 2016/17 wurden laufend Sanierungsmaßnahmen vorgenommen. Sehr helle und schön ausgestaltete Räume mit optimaler Aufteilung, schaffen das richtige Wohlfühl-Feeling. Und selbstverständliche kommen hier auch Gartenfreunde auf ihre Rechnung - Pool inklusive!

Auf einen Blick

ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 2 Ebenen

2 Bäder

Kaminofen im Essbereich

Gemütliche, überdachte Terrasse

Ebener Garten mit Obstbaumbestand

Ovaler Pool (Tiefe nicht bekannt)

2 Garagen + 4 Außenabstellplätze

Holzgartenhütte direkt am Haus anschließend

Einige Fertigstellungsmaßnahmen noch offen

Erdgeschoss

Vom Eingangsbereich gelangen Sie direkt in das überaus helle und geräumige Wohnzimmer, welches Zugang zur Terrasse und Garten bietet. Weiters gelangt man über den offenen Durchgang zum gemütlichen Essbereich und weiters zur großen und toll ausgestatteten Küche. Diese wurde 2018 neu eingebaut, verfügt über richtig viel Stauraum und ist auch optisch ein wirkliches Highlight. Obendrein bietet sie aufgrund der Ausgestaltung mit ein paar Barhockern sogar richtiges "Bar-Feeling". Vom Essbereich aus erreicht man einen weiteren Vorraum. Dieser bietet Stauraum und weiters Zugang zum Badezimmer (kleine Fertigstellungsmaßnahmen noch offen), einer Gästetoilette, dem Kellerabgang und dem Aufgang zum Obergeschoss.

Obergeschoss

Im Obergeschoss befindet sich ein weiteres Badezimmer (inkl. WC, unsaniert), 2 große Schlafzimmer, eines davon mit begehbarem Kleiderschrank und ein etwas kleineres, sehr helles Zimmer mit Dachschrägen, welches individuell genutzt werden kann (hier müsste noch der Fußboden gelegt werden). Vom Vorraum im Obergeschoss gelangen Sie über eine Treppe in den Dachraum.

Keller

Das Haus ist teilunterkellert (Raumhöhe teilweise ca. 1,70 m). Hier ist die Heizung untergebracht und ein weiterer Raum dient als Abstellfläche. Die Sanierung des Kellers wurde nicht ganz



abgeschlossen.

Sanierungsmaßnahmen

Fassade und VWS 2016

Fassade Garage ab 2017

Boden, Wände, Innentüren 2018

Strom-, Heizkörper und Wasserleitungen (zum Großteil)

Heizkörper zum Teil neu

Bad im EG neu (noch nicht ganz fertig gestellt)

Lage

Direkt im Zentrum von Sierning, unweit der Volksschule.

Interesse? Wir senden Ihnen sehr gerne ein Detailangebot sowie weitere Fotos, genaue Adresse, Pläne, etc. zu.

KLICKEN SIE AUF "Anbieter kontaktieren" um unseren AUTOMATISCHEN PROZESS zu starten.

Bitte geben Sie uns ihren vollständigen Namen, Wohnadresse, Telefonnummer & ihre E-Mailadresse an. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit allen Kontaktdaten bearbeiten können.

Gerne können wir im Anschluss eine Besichtigung vereinbaren.

Vielen Dank!

Unser Tipp

Sie sind auf der Suche nach einer passenden Immobilie?

Alle unsere Angebote finden Sie tagesaktuell im Internet unter [www.raiffeisen-immobilien.at](http://www.raiffeisen-immobilien.at)

Teilen Sie uns Ihren Suchwunsch mit - dann werden Sie noch schneller & exklusiv über Ihre potentielle Wunschimmobilie informiert.

Überlegen Sie Ihre derzeitige Immobilie veräußern? Gerne können Sie Ihre Immobilie online kostenlos bewerten lassen: <https://www.raiffeisen-immobilien.at>



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Haus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	1948
Heizung	Zentralheizung: Gas
Stellplätze	2 x Garage, 4 x Freiplatz

### FLÄCHEN

Nutzfläche	ca. 130 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 851 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	230,80
HWB Klasse	 F
fGEE Wert	3,55
fGEE Klasse	 F

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Bäder	2
Toiletten	2
Schlafzimmer	2
Terrassen	1

### MERKMALE

Möblierung	Teilmöbliert	Keller	Teilunterkellert
Sanitäreinrichtungen	Badewanne, Badezimmerfenster	Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	299.900,00 €
-----------	--------------

**GESAMTKOSTEN**

Gesamtkaufpreis	299.900,00 €
-----------------	--------------

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

**NEBENKOSTEN**

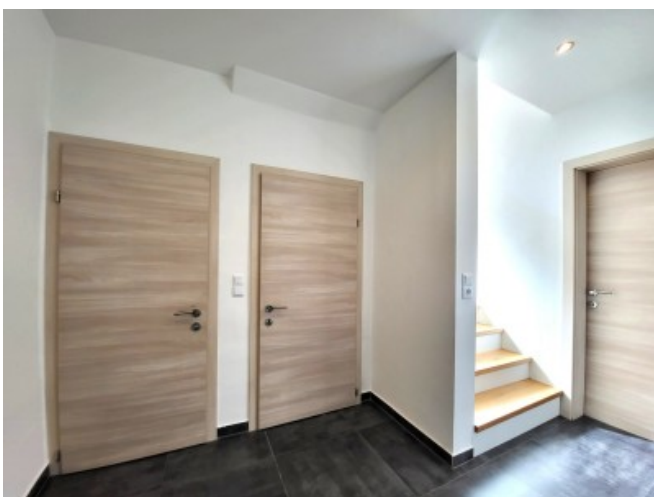
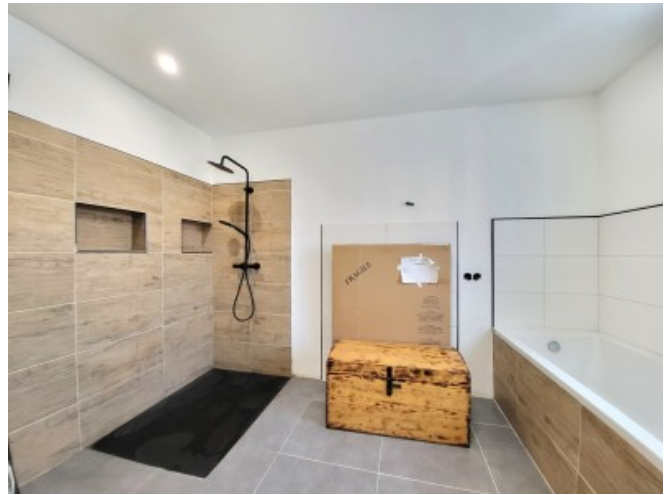
Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

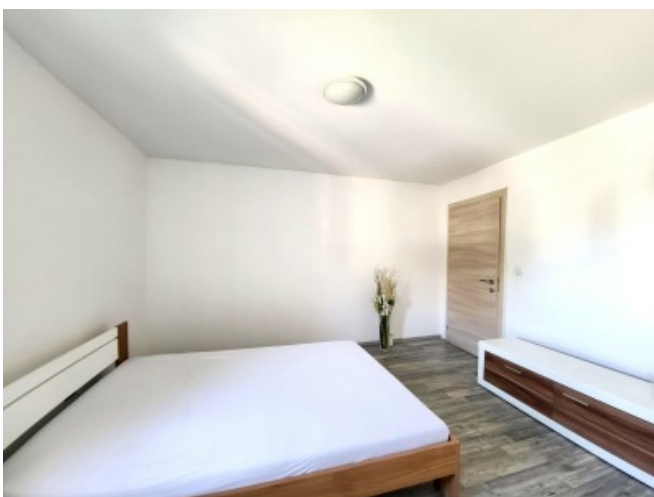
Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



GALERIE













LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

