



#0004003315

## Altbau-Schmuckstück im Ortskern

3335 Weyer



Kaufpreis: 365.000,00 €

Nutzfläche: 448,00 m<sup>2</sup>

### IHR BETREUER



Katharina Höllwarth

Leiterin Immobilienbüro Steyr I

Immobilientreuhänderin (Makler)

Real-Treuhand Immobilien

hoellwarth@raiffeisen-immobilien.at

+43 676 8141 8029





## BESCHREIBUNG

Die Liegenschaft besteht aus einem gepflegten Wohnhaus, idyllischem Innenhof, Nebengebäude mit Werkstatt samt Garage und ruhig gelegenem Garten am Gaflenzbach.

Das Haus verfügt im Erdgeschoss über ein Geschäftslokal, sowie Büroräumlichkeiten und klassischen Gewölben.

Im ersten Obergeschoss befindet sich eine gepflegte Wohnung, ausgestattet mit hochwertigen Materialien. Sie verfügt über einen sehr großen Wohn-Essbereich mit Küche und einen prunkvollen Kachelofen im Herzen des Raumes. Weiters befinden sich in dieser Etage ein Bad, sowie zwei Schlafzimmer.

Im Dachgeschoss befindet sich eine weitere lichtdurchflutete Wohneinheit, diese verfügt über eine Küche mit Essecke, einen Abstellraum, ein Bad, ein WC, ein großes Wohnzimmer, sowie drei Schlafzimmer.

Das Haus verfügt über Fußboden- sowie Wandheizung, Heizkörper und Kachelöfen. Die Heizung wurde 2012 durch Fernwärme ersetzt.

Der Innenhof ist mit dem Auto befahrbar und bietet einige (Park-)Möglichkeiten. Das Nebengebäude mit Garage kann als Partyraum mit Holzofen oder Werkstatt mit Lagerraum am Dachboden verwendet werden. Dahinter liegt der Garten mit idyllischem Ausblick, welcher eine ganz private Ruhe-Oase darstellt und einen Abgang zum Gaflenzbach hat.

Hier kombinieren Sie zentrales Wohnen sowie Arbeiten und Entspannung fernab der Hektik des Ortskerns.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Haus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1600
Heizung	Zentralheizung: Fernwärme, Fußbodenheizung: Fernwärme, Ofen: Holz
Stellplätze	2 x Garage

### FLÄCHEN

Nutzfläche	ca. 448 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 692 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	22.06.2023
Gültig bis	21.06.2033
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	185,00
HWB Klasse	 E
fGEE Wert	2,62
fGEE Klasse	 E

### AUFTEILUNG

Etagen	3
Bäder	2
Toiletten	3

### MERKMALE

Gebiet	Ortslage	Möblierung	Teilmöbliert
Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche	Sonstiges	Denkmalgeschützt



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

---

Kaufpreis	365.000,00 €
-----------	--------------

---

### GESAMTKOSTEN

---

Gesamtkaufpreis	365.000,00 €
-----------------	--------------

---



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

