

## **Naturnahe Lage mit Fernblick. - Haus mit Potential und Nebengebäuden.**



**Objektnummer: 1044**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5242 Sankt Johann am Walde
<b>Baujahr:</b>	1940
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	117,90 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	147,90 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	135,90 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Garten:</b>	561,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	35,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 263,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,05
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	40,00 €
<b>Heizkosten:</b>	80,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

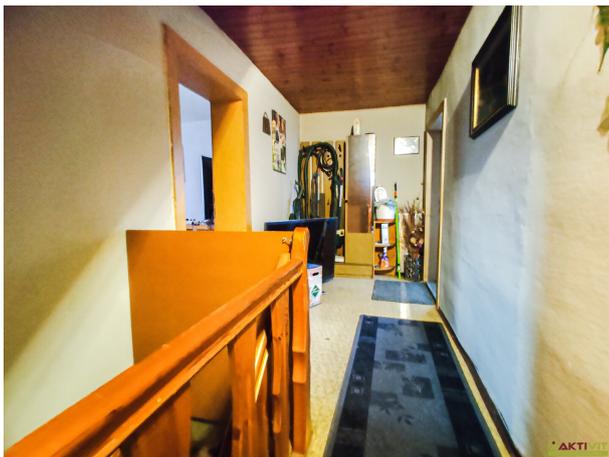
## Ihr Ansprechpartner



**David Schnallinger**





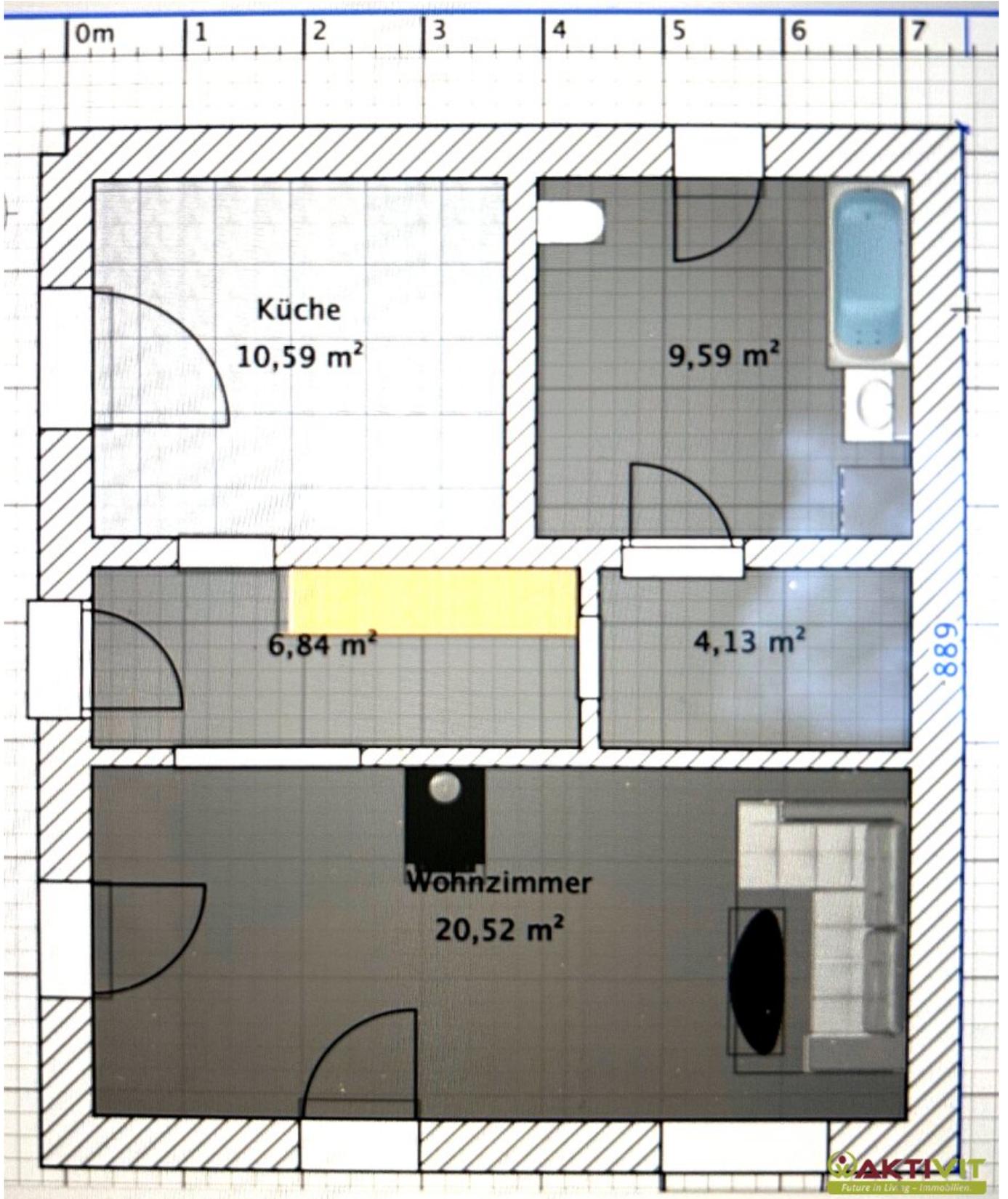












0m

1

2

3

4

5

6

7

Schlafzimmer 2

10,75 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer

9,73 m<sup>2</sup>

11,48 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer

12,89 m<sup>2</sup>

8,38 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Dieses Haus befindet sich in naturnaher Lage nahe St. Johann am Walde und bietet viel Raum sowie Potential.

Aktuell verfügt das Haus über eine Nutzfläche von ca. 104,9 m<sup>2</sup> auf zwei Etagen sowie einen Keller, Rohdachboden und Nebengebäude.

### ***Die Vorteile dieses Hauses auf einen Blick:***

- Naturnahe Lage nahe St. Johann am Walde.
- Fernblick ins Grüne.
- Regionale Infrastruktur naheliegend.
- Rund 105 m<sup>2</sup> Nutzfläche auf 2 Etagen.
- Zusätzlich Keller, Nebengebäude und Rohdachboden.
- 2007 Teilsaniert mit Potential zur Modernisierung.
- Eigener Brunnen mit Pumpwerk.
- Rund 669 m<sup>2</sup> Eigengrund.

### **DAS HAUS.**

Die Nutzfläche von ca. 104,9 m<sup>2</sup> verteilt sich auf zwei Etagen, Erdgeschoß und Obergeschoß.

Die Wohnflächen verteilen sich auf: Ein Wohnzimmer, eine Küche, vier Schlafzimmer, sowie ein Badezimmer mit WC. Weiters kommen Gang- und Nebenflächen hinzu.

Ein Balkon mit ca. 3 m<sup>2</sup> ist nach Süd-Westen orientiert.

Das Haus ist unterkellert und bietet weitere schätzungsweise 35 m<sup>2</sup> Kellerfläche und ein Nebengebäude mit Werkstatt und weiteren ca. 25 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Es gibt eine Garage, ein Carport für 1 KFZ und weitere Fläche für 3-4 Frestellplätze auf Eigengrund.

## **ZUSTAND UND AUSSTATTUNG.**

Das Haus wurde schätzungsweise 1940 in Massivbauweise errichtet. Zuletzt wurden 2007 diverse Renovierungsarbeiten vorgenommen.

So wurden die alle Fenster getauscht, das Nebengebäude mit Werkstatt und das Carport errichtet und das Pumpwerk des Brunnens getauscht.

Aktuell bietet das Haus noch Potential zur Modernisierung und Gestaltung nach eigenen Vorstellungen. Auch ein Zu- oder Ausbau erscheint vorstellbar.

Der Verkauf erfolgt teilmöbliert, inklusive der Ausstattung der Küche und der Badezimmer. Einige weitere Möbel können nach Vereinbarung und gegen Ablöse übernommen werden.

Die Böden sind aktuell mit Laminat und Fliesen ausgestattet. Die Beheizung erfolgt über verschiedenen Heizquellen, so einerseits ein Kachelofen und Zusatzheizung mit Strom.

## **DIE LIEGENSCHAFT UND DAS BAUPOTENTIAL.**

Das Grundstück hat insgesamt 669 m<sup>2</sup> Grundfläche laut Grundbuch. Abzüglich der bebauten Fläche ergibt sich ein Gartenanteil von ca. 560 m<sup>2</sup>.

Die gesamte Liegenschaft ist Bauland mit der Widmung "D (Dorfgebiet)".

Die Liegenschaft ist erschlossen und die Zufahrt erfolgt von einer öffentlichen Straße.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

David Schnallinger

[+43 664 468 54 64](tel:+436644685464)

[d.schnallinger@aktivit.org](mailto:d.schnallinger@aktivit.org)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Klinik <7.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <2.000m

#### **Nahversorgung**

Bäckerei <2.000m

Supermarkt <2.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <7.000m

Bank <7.000m

Post <2.000m

Polizei <9.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap