Zwei-Generationen-Haus mit Gemütlichkeit und Charme

Objektnummer: 5753/516647635

Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hager-Maler Straße 2
Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4980 Antiesenhofen
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	252,00 m²
Zimmer:	9
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	75,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 53,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	420.000,00 €
Heizkosten:	120,00 €
Provisionsangabe:	

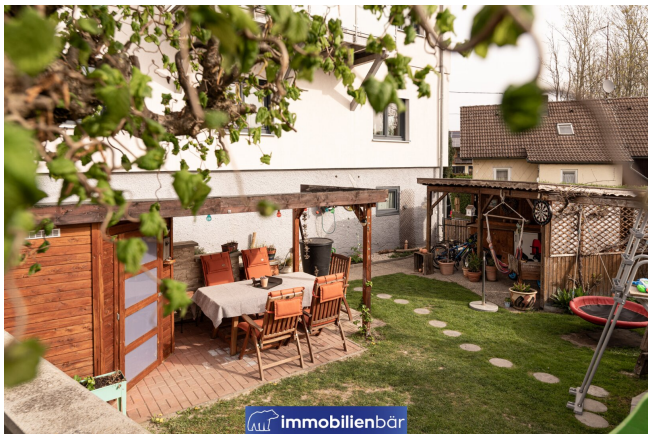
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Immobilien Bär - Stefan Artmayr

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär

immobilienbär


immobilienbär

immobilienbär

immobilienbär

immobilienbär

immobilienbär

immobilienbär

immobilienbär

immobilienbär

immobilienbär

immobilienbär

immobilienbär

immobilienbär

immobilienbär

immobilienbär

immobilienbär

immobilienbär

immobilienbär

immobilienbär

immobilienbär

immobilienbär

immobilienbär

immobilienbär

immobilienbär

immobilienbär

immobilienbär

immobilienbär

immobilienbär

immobilienbär

immobilienbär

immobilienbär

immobilienbär

immobilienbär

immobilienbär

immobilienbär

immobilienbär

immobilienbär

immobilienbär

immobilienbär

Objektbeschreibung

Zwei-Generationen-Haus mit Gemütlichkeit und Charme

modernisiert & vielseitig nutzbar

Charmantes Zweiparteienhaus mit Geschichte und modernem Komfort

Dieses liebevoll gepflegte Zweiparteienhaus in ruhiger Wohnlage vereint den Charme vergangener Jahrzehnte mit moderner Wohnqualität. Das ursprüngliche Gebäude wurde im Jahr 1923 errichtet und in den 1960er-Jahren um einen Anbau

erweitert. Im Jahr 2012 folgte ein umfassender Umbau, bei dem das gesamte Obergeschoss abgetragen und in hochwertiger Holzriegelbauweise neu aufgebaut sowie zusätzlich aufgestockt wurde.

Viel Raum für individuelle Wohnkonzepte

Die Liegenschaft bietet insgesamt rund 250 m² Nutzfläche, verteilt auf Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss.

Zusätzlich steht ein ca. 75 m² großer Keller zur Verfügung. Besonders praktisch: Beide Wohneinheiten verfügen über getrennte Eingänge, was eine Nutzung als Mehrgenerationenhaus oder die Kombination aus Wohnen

und Vermieten besonders attraktiv macht.

Weite Räume, offenes Wohngefühl

Das Erdgeschoss bietet mit etwa 89 m² Wohnfläche großzügig Platz – ideal für eine Familie oder als barrierearme Wohneinheit. Das Ober- und Dachgeschoss umfasst zusammen ca. 163 m² Wohnfläche. Besonders hervorzuheben ist hier der offene Luftraum im Wohnbereich, der für ein luftiges Raumgefühl sorgt, sowie ein gemütlicher Kamin, der in der kälteren Jahreszeit für wohlige Wärme und ein behagliches Wohnklima sorgt.

Ein Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet einen schönen Ausblick ins Grüne.

Modernisiert, effizient und naturnah

Im Jahr 2020 wurde das Badezimmer im Erdgeschoss vollständig saniert – inklusive neuer Wasser- und Elektroleitungen. Im Zuge

der Modernisierung wurde das gesamte Haus mit neuen Fenstern samt elektrischen Jalousien ausgestattet. Ein moderner Vollwärmeschutz sorgt zusätzlich für hohe Energieeffizienz.

Beheizt wird das Haus über eine kostengünstige Nahwärmeanlage – die monatlichen Heizkosten liegen bei ca. € 120. Zusätzlich ist das Objekt an das öffentliche Wasserleitungsnetz angeschlossen; ein Hausbrunnen steht für die Gartenpflege zur Verfügung – ideal für nachhaltige Nutzung. Die Grundstücksgröße beträgt 408 m² mit Widmung als Wohngebiet. Der Garten ist pflegeleicht gestaltet und bietet Platz für Freizeit, Familie oder Hobbygärtner.

Daten

- Grundfläche Grund: 408m²
- Baujahr: fiktives Baujahr 1960 (ursprünglich 1923)
- Sonstige Besonderheiten: 1. Stock und DG im Jahr 2012 abgetragen und Neubau mit Holzriegelbauweise

Highlights

- 2 Parteienhaus mit viel Platz
- Perfekt für Pendler
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten
- Auch für Anleger interessant

- Wohlfühlfaktor mit Kamin und

- Luftraum im Wohnbereich

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <4.125m
Apotheke <5.800m

Kinder & Schulen
Schule <3.450m
Kindergarten <3.425m

Nahversorgung
Supermarkt <3.850m
Bäckerei <3.500m

Sonstige
Bank <3.525m
Geldautomat <3.525m
Post <3.900m
Polizei <5.725m

Verkehr
Bus <75m
Autobahnanschluss <3.225m
Bahnhof <75m
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap