

Zweifamilienhaus in ruhiger Zentrums Lage von Pregarten



Objektnummer: 421
Eine Immobilie von Marktwert

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grünbichl 64
Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4230 Pregarten
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	237,49 m²
Zimmer:	10
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	120,51 m²
Heizwärmebedarf:	D 111,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,50
Kaufpreis:	510.000,00 €
Infos zu Preis:	

Keine Gebühr für Grundbuch- u. Pfandrechtseintragung (bei Hauptwohnsitz)!!

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



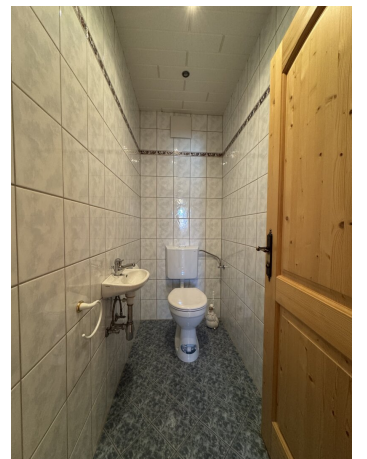
Kooperationspartner: Hr. Bernhard Wolfsegger



































Wichtiger Hinweis!

Der Planverfasser weist daraufhin, dass alle Bauteile und Baustoffe den Anforderungen der ÖB 2 Richtlinie entsprechen!

Dieser Plan wurde nach den Bestimmungen des § 31 BauTG 2013, sowie nach der Ö-Norm EN6092 geplant.

Laut Baubestandskondemnationsbescheid vom 01.07.1999 ist durch den Bauherrn ein Planung- & Bauleitungs-konzept zu erstellen.

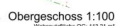
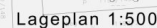
Prüf-u. Wirtschaftl. II. ÖN B2110 gilt als vereinbart.

Dieser Einreichung ist kein Ausführungsgesamplan, da im Plan dargestellt Deckenöffnungen, Unterzüge, Fundamente, Stützen, Sperren usw. sind! Angaben des Statikers zu dimensionsieren.

Die angegebenen Fenster- & Türen, Abwasserdrainierungen, Kaminanlagen, sind vor Baubeginn mit den Professionisten abzusichern.

KOTEN PRÜFEN. NATURMASS NEHMEN!

Rechnen		
Basis vorliegender Beispieltage wird zugrunde gelegt		
Rechn. Nr.	Namen - Hersteller	Unterstützt
1501	Fraxo - Alcan/Alkermes	
1502	Grünlich 96	
1504	Wolgung + Alma Grand Grünlich 96	
1505	Kardell Roberts Grünlich 96	
1506	Grünlich 96	
1507	Grünlich 96	
1508	Grünlich 96	
1509	Grünlich 96	
1510	Grünlich 96	
1511	Grünlich 96	
1512	Grünlich 96	
1513	Grünlich 96	
1514	Grünlich 96	
1515	Grünlich 96	
1516	Grünlich 96	
1517	Grünlich 96	
1518	Grünlich 96	
1519	Grünlich 96	
1520	Grünlich 96	
1521	Grünlich 96	
1522	Grünlich 96	
1523	Grünlich 96	
1524	Grünlich 96	
1525	Grünlich 96	
1526	Grünlich 96	
1527	Grünlich 96	
1528	Grünlich 96	
1529	Grünlich 96	
1530	Grünlich 96	
1531	Grünlich 96	
1532	Grünlich 96	
1533	Grünlich 96	
1534	Grünlich 96	
1535	Grünlich 96	
1536	Grünlich 96	
1537	Grünlich 96	
1538	Grünlich 96	
1539	Grünlich 96	
1540	Grünlich 96	
1541	Grünlich 96	
1542	Grünlich 96	
1543	Grünlich 96	
1544	Grünlich 96	
1545	Grünlich 96	
1546	Grünlich 96	
1547	Grünlich 96	
1548	Grünlich 96	
1549	Grünlich 96	
1550	Grünlich 96	
1551	Grünlich 96	
1552	Grünlich 96	
1553	Grünlich 96	
1554	Grünlich 96	
1555	Grünlich 96	
1556	Grünlich 96	
1557	Grünlich 96	
1558	Grünlich 96	
1559	Grünlich 96	
1560	Grünlich 96	
1561	Grünlich 96	
1562	Grünlich 96	
1563	Grünlich 96	
1564	Grünlich 96	
1565	Grünlich 96	
1566	Grünlich 96	
1567	Grünlich 96	
1568	Grünlich 96	
1569	Grünlich 96	
1570	Grünlich 96	
1571	Grünlich 96	
1572	Grünlich 96	
1573	Grünlich 96	
1574	Grünlich 96	
1575	Grünlich 96	
1576	Grünlich 96	
1577	Grünlich 96	
1578	Grünlich 96	
1579	Grünlich 96	
1580	Grünlich 96	
1581	Grünlich 96	
1582	Grünlich 96	
1583	Grünlich 96	
1584	Grünlich 96	
1585	Grünlich 96	
1586	Grünlich 96	
1587	Grünlich 96	
1588	Grünlich 96	
1589	Grünlich 96	
1590	Grünlich 96	
1591	Grünlich 96	
1592	Grünlich 96	
1593	Grünlich 96	
1594	Grünlich 96	
1595	Grünlich 96	
1596	Grünlich 96	
1597	Grünlich 96	
1598	Grünlich 96	
1599	Grünlich 96	
1600	Grünlich 96	

[illegible]



Objektbeschreibung

Charmantes Zweifamilienhaus mit großzügigem Garten in Pregarten - die Stadt an der Aist

Dieses gepflegte und vollunterkellerte Zweifamilienhaus in Massivbauweise befindet sich in ruhiger Lage von Pregarten auf einem ca. 897 m² großen Grundstück. Ursprünglich im Jahr 1971 errichtet, wurde das Haus durch eine umfassende Erweiterung im Jahr 1997 – insbesondere durch den Ausbau des Dachgeschosses – in ein komfortables Zweifamilienhaus verwandelt. Zeitgleich wurde die Fassade mit einer schmalen Wärmedämmung modernisiert und das gesamte Haus mit hochwertigen Holzfenstern samt Außenrollos ausgestattet.

Das Objekt besticht durch eine **solide Bausubstanz** sowie eine durchdachte Raumaufteilung auf allen drei Ebenen. Beheizt wird das Gebäude über eine Erdgasheizung und einem Allesbrenner, die großteils Radiatoren und teilweise Fußbodenheizung versorgt. Die Böden bestehen überwiegend aus Fliesen und Parkett. Der Anschluss an die Ortskanalisation und die örtliche Wasserversorgung ist selbstverständlich gegeben.

Raumaufteilung im Überblick:

- **Kellergeschoss (ca. 120 m²):** Heizraum, Badezimmer, separates WC sowie vier vielseitig nutzbare Kellerräume (teilweise mit Radiatoren ausgestattet). Ein direkter Ausgang in den Garten sorgt für zusätzlichen Komfort.
- **Erdgeschoss (ca. 117 m²):** 3 Schlafzimmer, Vorraum, Badezimmer und separates WC im Originalzustand von 1971, ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur sonnigen Terrasse (ca. 12,55 m²), Esszimmer sowie eine Küche mit angrenzender Speis.
- **Dachgeschoss (ca. 113 m²):** 3 weitere Schlafzimmer, Vorraum, ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Zugang zur großen Loggia (ca. 11,88 m²), Esszimmer sowie Badezimmer und separates WC.
- **Doppelgarage (ca. 29 m²):** Direkt ans Haus angebaut mit isoliertem Dachboden (ca. 36 m²), der als praktische Lagerfläche genutzt werden kann.

Der liebevoll angelegte und sehr gepflegte Garten mit einer charmanten Gartenlaube lädt zum Entspannen ein und bietet Platz für Freizeit und Hobby.

Ob als großzügiges Einfamilienhaus, klassisches Zweifamilienhaus oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten – dieses Haus bietet **vielfältige Nutzungsmöglichkeiten** und

präsentiert sich in einem **sehr gepflegten Zustand**.

Ein umfassendes Bild dieses attraktiven Anwesens erhalten Sie durch den eindrucksvollen 360-Grad-Rundgang – ein virtueller Besuch, der sich lohnt.

Auf einen Blick:

- Massivbauweise mit **großzügiger Raumaufteilung** auf drei Ebenen
- Ausbau des Dachgeschosses und Fassadensanierung 1997
- Außenrollos im gesamten Haus, Fliesen- und Parkettböden
- Eine Terrassen mit ca. 12.55 m² und eine Loggia mit ca. 11,88 m²
- Doppelgarage mit zusätzlicher Lagerfläche im Dachboden
- Sehr gepflegter Garten mit Gartenlaube
- **Vielseitig nutzbar als Ein- oder Zweifamilienhaus und sofort bezugsfertig**

WICHTIGER HINWEIS:

Sie wissen nicht ob **DIESE Wunschimmobilie** für Sie finanzierbar ist (ausreichende Eigenmittel, Verkauf und Zwischenfinanzierung ihrer bestehenden Wohnliegenschaft etc.)?

Wir prüfen **VORWEG** für Sie völlig **kostenfrei** die Finanzierbarkeit.

Als ausgebildete Bankkaufleute beschäftigen wir uns seit mehr als 30 Jahren mit Immobilienfinanzierungen und verfügen über beste Kontakte zu den Kreditinstituten. Vertrauen Sie uns.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.